00430

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]

Cc: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]

From: 5.1.2e, 5.1.2e

Sent: Wed 5/17/2017 7:19:10 AM

Subject: RE: Problematiek m.b.t. te gebruiken prijspeil & canonpercentage

Received: Wed 5/17/2017 7:19:12 AM

Dank 5.1.2e,

Dit kan ons nu waarschijnlijk al helpen met de Corten-dossiers. Voor nu hoeft 5.1.2e niets te wijzigen in de tekst (over dat 'onherroepelijke').

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e

Verzonden: woensdag 17 mei 2017 09:09

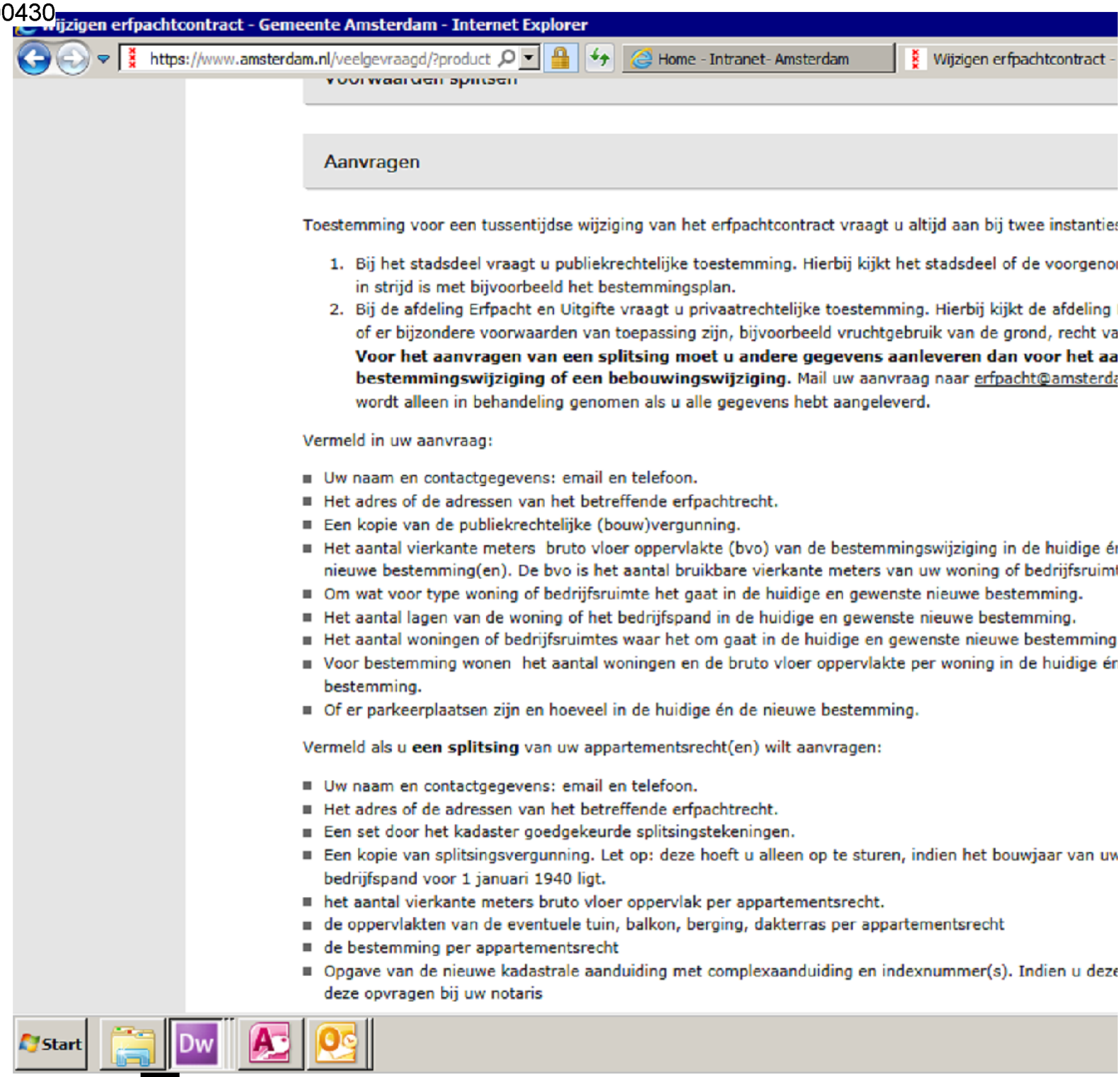
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e

CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

Onderwerp: RE: Problematiek m.b.t. te gebruiken prijspeil & canonpercentage

Hoi 5.1.2e,

Wat we onder een "volledige aanvraag" verstaan kunnen we bij het nieuw aanvullend beleid zelf bepalen, nu staat het volgende op onze site:



We kunnen aan 5.1.2e vragen om *Een kopie van de publiekrechtelijke (bouw)vergunning te wijzigen naar:* Een kopie van de onherroepelijke publiekrechtelijke (bouw)vergunning.
Ik weet alleen niet of dit wel (juridisch) juist is, gezien de huidige beleidsstukken.
Groet
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 16:28
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Problematiek m.b.t. te gebruiken prijspeil & canonpercentage

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Tkn. In diverse dossiers wordt (o.a. door Corten namens erfpachters) verzocht om een aanbieding tot wijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijv. bestemmingswijziging) met een ontbindende voorwaarde, waarbij die voorwaarde ziet op het niet verkrijgen van (onherroepelijke) publiekrechtelijke toestemming m.b.t. de wijziging. Simpel gezegd: men wil een erfpachtaanbieding voordat er een omgevingsvergunning is verleend. Dat willen wij liever niet ('onnodig' werk, financieel belang gemeente wordt geschaad in huidige

markt), echter kunnen we dat juridisch niet bepaald hard maken.
Inzake onze wens/voorkeur om geen aanbieding te doen inzake een erfpachtwijziging alvorens een (onherroepelijke) omgevingsvergunning is afgegeven, kunnen we dit wellicht scharen onder onderstaande. Namelijk onder de term 'volledige aanvraag' in de nieuwe beleidsstukken wat betreft erfpachtwijzigingen.
Maandag zou 5.1.2e 1.2. deze kwestie nog even bespreken met 5.1.2e. Er moet m.i. een duidelijke lijn komen, kenbaar voor derden. In het huidige erfpachtbeleid is namelijk onvoldoende duidelijk op dit punt, voor meerdere interpretaties vatbaar.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 februari 2017 15:22
Aan: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Problematiek m.b.t. te gebruiken prijspeil & canonpercentage

Beste allemaal,
Ik heb het onderwerp besproken in ons beleidsoverleg. Daarbij waren aanwezig 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e (en ikzelf natuurlijk).
Gezamenlijk zijn wij van mening dat het meer voor de hand ligt, als het beleid zou spreken over een complete of volledige aanvraag. Uiteraard kan je dan discussie krijgen over wat een complete of volledige aanvraag is. Dit moet ter beoordeling van de gemeente zijn. We kunnen dit opnemen in de toelichting van het beleid of, indien deze niet bij het beleidsstuk zelf wordt gepubliceerd, bijvoorbeeld op onze website. Het moet in elk geval kenbaar zijn voor de erfpachter. Voor de duidelijkheid zouden we een brief kunnen sturen aan de erfpachter op het moment dat de aanvraag compleet is en welk prijspeil voor de berekening wordt gebruikt.
Ook heb ik besproken de vraag wat we als moment van aanvraag zien als we een aanbieding doen op basis van een vergunning of een erfpachtcontrole. Het idee van 5.1.2e en 5.1.2e hierover is, dat we geen aanbieding kunnen doen op basis van een vergunning of een erfpachtcontrole, behalve als de erfpachter zelf de gegevens aanlevert (en dan merken we het moment van het aanleveren van de complete benodigde gegevens aan als het moment van de complete aanvraag). Wanneer de erfpachter niet reageert of niet de gegevens wil aanleveren, dan zouden we in alle gevallen moeten handhaven en geen aanbieding moeten doen.
Met dit laatste ben ik het zelf niet helemaal eens, omdat in de stukken die naar het college en de raadscommissie zijn gegaan is gezegd dat de gemeente zich zal inspannen om indien mogelijk overeenstemming te krijgen met de erfpachter alvorens te gaan dagvaarden of boetes op te gaan leggen. De vraag is of een paar briefjes hier voldoende voor zijn, of dat het zorgvuldigheidshalve beter is om toch een aanbieding te doen. Als deze niet wordt geaccepteerd, dan zouden we alsnog kunnen overgaan tot dagvaarding en/of boeteoplegging.
Over dit laatste onderwerp zal ik het nog met 5.1.2e hebben, maar dit wordt t.z.t. verwerkt in de werkinstructies Handhaving/Erfpachtcontrole/Controleren vergunningen.
Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 januari 2017 13:59
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; Erfpachtbeleid; Standaard documenten erfpacht; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Problematiek m.b.t. te gebruiken prijspeil & canonpercentage

Beste 5.1.2e,
Er van uitgaande dat ik als schrijver van het beleidsstuk zou worden uitgenodigd voor het overleg waarin een onduidelijkheid of een mogelijk probleem met betrekking tot het betreffende beleidsstuk wordt besproken, wilde ik wachten met mijn reactie op onderstaande e-mail. Nu kreeg ik bij de bijeenkomst over de inspraak zojuist de indruk dat over dit onderwerp verschillende overleggen zijn ingepland. Ik heb hier geen uitnodiging voor ontvangen en daarom toch mijn reactie via de e-mail.
In het huidig beleid bestemmingswijziging staan de bepalingen waarop het prijspeil is gebaseerd als volgt in het beleid:
13. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 4 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze nog geldig is.
14. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 11. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bestemmingswijziging door de gemeente is genomen.
Deze bepaling voldeed onzes inziens niet aan de huidige werkwijze en roept veel discussie op over aan wie het te wijten is dat een

aanbieding lang op zich laat wachten. In artikel 13 staat namelijk dat voor de berekening het moment van de herziening wordt genomen uit de aanbieding. Wordt hiermee het prijspeil bedoeld? Zo nee, welke prijspeil moeten we volgens het gangbare beleid hanteren? Zo ja, wat wordt er dan verstaan onder 'het moment van herziening' ? Is dit de eerst volgende vervaldatum, de datum van de aktepassering? Hoe dan ook deze datum ligt over het algemeen in de toekomst en we kunnen geen grondprijzen bepalen voor een datum in de toekomst. Terwijl dit heel vaag is levert dit specifieke artikel naar mijn weten niet veel discussie op. Uit ;gewoonte' gebruiken we een datum. Maar welk prijspeil heeft een grondprijs en hoe kun je dit op een juiste manier in een beleidsstuk vatten. Het lijkt mij het belangrijkst dat er een datum wordt gekozen die voor alle partijen duidelijk is en waar geen/weinig discussie over kan ontstaan.
Wat wel veel discussie oplevert (ook in onderstaande situatie) is of de aanbieding door toedoen van de gemeente of de erfpachter langer dan twee maanden op zich laat wachten. De discussie over de schuldvraag is een lastige die wij volgens mij niet moeten willen voeren. dit moment is het echter zo, zoals je terecht in je e-mail aangeeft, dat door de lange doorlooptijden de schuld vaak bij de gemeente ligt. Als dit laatste het geval is dan dienen er inderdaad prijzen uit het verleden te worden bepaald. Bovendien: geven wij de erfpachter hier wel de keuze die de erfpachter volgens artikel 14 heeft? Wel blijkbaar als de erfpachter of zijn adviseur bekend is met dit artikel en de strijd met de gemeente aan durft te gaan. De gemiddelde erfpachter weet waarschijnlijk niet eens van het bestaan van dergelijk artikel. Kortom dit zijn allemaal redenen waarom het artikel in het nieuwe beleid is aangepast en gekozen is voor een zo eenduidig mogelijke peildatum. Maar welke datum moeten we dan kiezen? Een datum waar weinig discussie over kan ontstaan is de dagtekening van een aanvraag. Daarom is dit gekozen als uitgangspunt voor het nieuwe beleid. In het nieuwe beleid is dit als volgt verwoord:
Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming.
Een aanvraag voor een indicatie is **geen** aanvraag voor een toestemming.
Het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden uit de handleiding en de canonpercentages zijn allemaal gegevens die wij uit het verleden kunnen halen. Erfpachtgrondwaarden waarvoor een advies nodig is, zijn natuurlijk nog niet bekend. De periode tussen de ontvangst van de aanvraag van de bestemmings-of bebouwingswijziging bij erfpachtbeheer en het aanvragen van de grondprijzen is in het gros van de gevallen vrij kort, dit duurt geen maanden. Is het voor deze gevallen erg dat er een grondprijs wordt genomen van een aantal weken later? Is de grondprijs is deze specifieke gevallen dan wezenlijk anders?
Dan zijn er situaties waarbij door toedoen van een erfpachter de periode toch heel lang kan duren. Voor de gemeente kan deze regeling juist ook een stok achter de deur zijn in deze situaties. De werkwijze kan zo worden dat wij erfpachters erop wijzen dat de gegevens nog niet compleet zijn en als ze niet binnen x termijn worden aangeleverd wij de aanvraag niet meer in behandeling nemen en er een nieuwe aanvraag gedaan dient te worden (en dat dit betekent dat de grondprijzen van de nieuwe aanvraag zouden worden gebruikt). Misschien iets voor in het formulier voor aanvragen via de website?
Voor de bibob kan de boodschap worden dat er pas een aanvraag gedaan kan worden als de erfpachter door de screening is gekomen. Deze screenings doen wij in de regel bij een perceelsuitbreiding en een bestemmings- of bebouwingswijziging groter dan 2.500 bvo (en bij twijfel voor andere dossier). Nog steeds wordt voor het gros van de dossiers geen bibob- screening gedaan. Ik neem aan dat in het transformatiebeleid ook sowieso iets over de bibob komt?
Neem voor het overleg wel in je gedachte mee dat als wordt gekozen om als moment van aanvraag te kiezen voor het moment waarop de aanvraag volledig is ontvangen er veel discussie kan ontstaan over bijvoorbeeld wanneer deze aanvraag volledig is. Dan verdwijnt juist de eenduidigheid die met het schrijven van het beleid beoogd is.
Mijn idee: zo snel mogelijk nadat de aanvraag binnenkomt een grondprijsadvies aanvragen. De grondprijzen kunnen dan weliswaar een paar weken ouder zijn dan volgens het beleid blijkt. Maar zal dit in de praktijk problemen opleveren? Fluctueren de grondprijzen zo erg en is dit aantoonbaar? Zo ja, dan hebben we blijkbaar toch cijfers uit het verleden ;). Zo nee, wat is dan het probleem?
Levert de erfpachter de stukken niet aan dan een deadline geven en dat hij na de deadline een nieuwe aanvraag in moet dienen. Voor BIBOB eventueel een regeling opnemen in het transformatiebeleid.

Met vriendelijke groet,
Dhr. 5.1.2e 5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing erfpachtstelsel
De gemeente Amsterdam is het erfpachtstelsel aan het vernieuwen. In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016) ingevoerd. Vooralsnog geldt eeuwigdurende erfpacht alleenvoor nieuwe uitgiften: grond waarvoor de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken (toekomstige nieuwbouw en zelfbouw). Voor bestaande erfpachters blijven de gemaakte afspraken van kracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een Overstapregeling. Overstappen is altijd vrijwillig. Het college van B&W zal zo spoedig mogelijk een besluit nemen over het vrijgeven voor inspraak van deze regeling. Meer informatie

vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 29 december 2016 15:26
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ; Erfpachtbeleid; Standaard documenten erfpacht; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Problematiek m.b.t. te gebruiken prijspeil & canonpercentage
Urgentie: Hoog

Goedemiddag,

N.a.v. dossier Floraweg 5.1.2e maak ik mij enige zorgen over de onderstaande 'problematiek'. In voormeld dossier gaat het om het volgende (op hoofdlijnen):

1) dec 2015 dient Corten De Geer namens erfpachter verzoek tot vervroegde herziening in;

2) maart 2016 wordt GPA aangevraagd;

3) april 2016 GPA afgegeven, op grond van prijspeil 2016;

4) 'pas' in november 2016 (mede door langdurig BIBOB-traject) wordt aanbieding gedaan op grond van prijspeil 2016 en canonpercentages 4e kw 2016;

5) heel terecht (gelet op ons beleid) merkt Corten op dat aanbieding niet correct is: aanbieding moet op grond van canonpercentages 4e kw 2015 en prijspeil 2015.

Bovenstaande gaat om een vervroegde herziening, maar hetzelfde principe geldt op grond van het huidige erfpachtbeleid ook bij bestemmings-/bebouwingswijziging (namelijk als door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden na schriftelijke aanvraag door de erfpachter wordt verzonden). Dit is vrijwel altijd het geval, gelet op de doorlooptijden. Daarbij komt dat een aanvraag meestal nog niet helemaal werkbaar/compleet is voor de gemeente, meestal vragen we om aanvullende informatie bij de verzoeker (opgave bestemmingen bijv.). M.i. zou het beter zijn als we als 'moment van aanvraag' het moment beschouwen waarop de aanvraag volledig is, echter staat dat nu niet zo expliciet in ons beleid.

Zeker in deze periode rond de jaarwisseling (aanvragen van het 4e kwartaal 2016) verdient bovenstaande extra aandacht. Bij aanvragen van grondprijsadviezen moet heel duidelijk worden vermeld wat er dient te worden geadviseerd en met welk prijspeil. Meest ideale scenario is als E&U vlak na ontvangst van een aanvraag een GPA aanvraagt bij R&A, maar zoals hiervoor geschetst lukt dat meestal (om uiteenlopende redenen) niet. Zelfs als de aanvraag wel direct compleet is, kan het goed zijn dat de aanvraag in 2015 wordt gedaan en het GPA wordt aangevraagd en/of afgegeven in 2016. Ik denk dat we aan deze kwestie aandacht moeten schenken vanuit beleidsmatig oogpunt (vandaar Erfpachtbeleid in de CC) en bij ons standaarddocumenten team (zie CC).

Ik heb net een goed gesprek gehad met 5.1.2e, o.a. hierover. Voor R&A (Vastgoedadvisering) is dit principe niet werkbaar, het met terugwerkende kracht bepalen van grondprijzen, tenzij E&U voor elk geval vrijwel direct een GPA aanvraagt. Bij een ietwat latere aanvraag kan worden geredeneerd dat de advisering niet marktconform is (want met terugwerkende kracht), bovendien is het praktisch gezien bijzonder lastig (bv. wat betreft de referenties cq. marktwaardebepaling) tot onmogelijk.

Verder vraag ik mij af hoe dit onderwerp in het beoogde nieuwe erfpachtbeleid zit verwerkt met het oog op de VES. Dan denk ik voornamelijk aan het beleid bestemmings-/bebouwingswijziging. Het kan m.i. niet zo zijn dat hetzelfde principe wordt overgenomen, zonder bijvoorbeeld de aanvulling dat we als moment van de aanvraag beschouwen het moment dat de aanvraag compleet is.

Graag pak ik deze kwestie integraal aan, met team Particulieren, TZB, standaarddocumenten team en erfpachtbeleid. Ik stel voor dat we bij het eerstvolgende standaarddocumententeam-overleg bovenstaande bespreken als afsluitend onderwerp van dat overleg, dan zitten gelijk vertegenwoordigers van alle disciplines aan tafel. Ik ontvang graag een uitnodiging.

Dank en groet,

5.1.2e