To: [redacted], [redacted] van[[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Mon 10/31/2016 5:24:57 PM
Subject: RE: PIII opmerkingen [redacted]
Received: Mon 10/31/2016 5:24:57 PM
20161012_WERKDOCUMENT Prototype III MET WIJZIGINGEN ZICHTBAAR.DOCX

Hoi [redacted] en [redacted],

Zie mijn opmerkingen in "terra" in de mail van [redacted]. Daarnaast:
∀ Beperking artikel 5 tot wonen en toevoeging artikel 6 niet-wonen: enig onderscheid is beperking tot 10 jaar voor CHET bij niet wonen. Zou dus compacter kunnen worden verwerkt in artikel 5
∀ Artikelverwijzing in hyperlinks nu deels verbroken. Bijgaand herstel in aan Nauta verzonden versie.

Groeten,

[redacted]

[redacted], [redacted] van
Verzonden: vrijdag 28 oktober 2016 10:14
Aan: [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]
Onderwerp: PIII opmerkingen [redacted]

Hoi WG Job,
Dank weer voor alle aanvullingen.

[redacted] heeft nog opmerkingen gemaakt. Ik heb ze geel gearceerd in dit document "20161021 Reactie [redacted] op PIII met opmerkingen MVG hoe verwerkt.docx" kan via de volgende koppeling worden geopend:
[redacted]

en verwerkt in ons PIII.
Een aantal punten kwam ik niet uit. Willen jullie even meekijken met onderstaande?
Bij artikel 12 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht
Wij zeggen: 'de op het moment van overstap geldende (schaduwgrondwaarde)
[redacted] maakt de opmerking: 'waarom moet dit, kan dit ook achterwege blijven want het is verwarrend met de grondwaarde eeuwigdurend, is namelijk mogelijk een ander bedrag en methode'
Het lijkt mij dat hij gelijk heeft, klopt dat?

Voor erfpachters met een 25 jaar vaste canon wordt de canon na 25 jaar herzien op basis van de dan geldende schaduwgrondwaarde (ligt vast in de AB2000). Voor de 10 jaar vaste canon geldt, dat de 10-jaarlijkse aanpassing plaatsvindt op basis van de grondwaarde bij uitgifte. Daarnaast sluit opname aan op de in alle AB (dus ook de AB2016; art. 3.2.d en 21.3.a met bijbehorend uitvoeringsbeleid) opgenomen verplichting de grondwaarde vast te leggen (bij zowel uitgifte als bij wijziging; hoewel [redacted] voor dat laatste terecht heeft opgemerkt dat bedragen in de tijd onvergelijkbaar zijn en dus appels en peren representeren)

Bij de regels over de financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
(…)
Het canonbedrag, met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van overstap alsmede
[redacted] vraagt: waarom zou het het canonpercentage vastleggen?
Heeft iemand daar een reactie op?

Vastlegging maakt de totstandkoming van het canonbedrag inzichtelijk. Op zich kan de erfpachter het percentage natuurlijk altijd herleiden uit grondwaarde en canon, maar staartdelingen zijn altijd moeilijk ☺. De benadering van de overstap is zoveel daarnaast mogelijk analoog aan de eerste uitgifte en daarmee gelden op zich dezelfde eisen als bij een uitgifte AB2016 art. 3.2.

Art 13 korting erbij gevoegd
Grootste verandering die ik nav [redacted] 's opmerkingen heb toegevoegd is de korting in art 13.

De vaststelling van de erfpachtgrondwaarde hebben we in samenspraak met Financiële Effecten bewust uit de overstapregeling gelaten omdat dat wordt opgenomen in het grondprijsbeleid. Omdat daarmee de canon in de overstapregeling is teruggebracht tot [canon = erfpachtgrondwaarde x canonpercentage] zou ik korting net zo min als depreciatie noemen; volgt grondprijsbe

Waar we nog naar moeten kijken, nog aan BT voorleggen is dit punt (kan nadat het naar Nauta is gestuurd)

1 Notariële kosten[BR1]

De gemeente wil de erfpachter tegemoet komen in het dragen van de kosten voor het opmaken van de notariële akte van omzetting en

de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers. Daartoe draagt de gemeente een vast bedrag bij ter grootte van de gemiddelde kosten van aktepassering.

De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel 9 leden 2 en 3 komen voor rekening van de erfpachter conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.

De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie door vastlegging van ontbrekende gegevens zoals bedoeld in artikel 9 lid 1 komen voor rekening van de gemeente.

De erfpachter is verplicht de akte te laten passeren bij een in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris

Als het BT bij het ingaan van het inspraaktraject nog geen keuze heeft gemaakt over de aktekosten, dan moeten we in de overstapregeling uit blijven gaan van het huidige beleid × delen aktekosten en ✉ngroeiregeling CHET (blijft buiten overstap en dus inspraak) . Dat zou dan ook gelden voor het dragen van de kosten van vastlegging van ontbrekende gegevens (lid 3, waarvoor nu immers geen grondslag). Lid 2 is (gelukkig) neutraal geformuleerd en kan afhankelijk van de keuze(n) van het BT nog alle kanten op.

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 27 oktober 2016 18:41
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e van; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: WG JOB

Hoi allen,

Wederom bijgewerkt en nog steeds via dezelfde link te benaderen. Naast wat klein grut en lay-out heb ik me zoals afgesproken geconcentreerd op artikel 5 lid 2, waarbij ik dankbaar gebruik heb gemaakt van het overzicht van 5.1.2e met betrekking tot het onderscheid gemeentelijk aanbod en directe vaststelling door deskundigen ☺

Daarnaast heb ik 5.1.2e aangeschoten over de vraag of de nog opgenomen bio-clausule gehandhaafd moet blijven (met eventueel een categoraal beperkte toepassing) of voor alle categorieën achterwege kan blijven.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 26 oktober 2016 13:03
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e van; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: WG JOB

Hoi allen,
Klaar inclusief verwerking van mijn aantekeningen van vandaag. Linkje en bestand zijn weer voor eenieder beschikbaar.
Groeten,
5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e van
Verzonden: vrijdag 21 oktober 2016 11:02
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: WG JOB

Hoi allemaal,
Zojuist PIII doorgestuurd naar WG Jur eff zonder alle opmerkingen. In de onderstaande versie staan wel de opmerkingen, dat blijft ons werkdocument.
5.1.2e twee vragen voor jou:
Zijn jouw laatste opmerkingen hierin aangepast? 5.1.2e dacht nl van niet
Wil jij de versie voor WG jur eff ook aanleveren voor de WG financiële effecten?

"20161012 WERKDOCUMENT Prototype III MET WIJZIGINGEN ZICHTBAAR.docx" kan via de volgende koppeling worden geopend: 5.1.5

Fijn weekend alvast en tot volgende week!
Groeten 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e van
Verzonden: donderdag 20 oktober 2016 22:21
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: WG JOB: planning en acties

Dank voor je bericht, 5.1.2e . Dan komt het gewoon volgende week. Ik stuur morgen rond 12 uur de versie ´tot zover´ door

Fijn weekend en groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 20 oktober 2016 19:28
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e van; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: WG JOB: planning en acties

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Tot mijn grote spijt moet ik jullie bekennen niet tot verwerking gekomen te zijn. Ik probeer dat nog wel ergens in het weekend te doen (desnoods nu met opmerking aangeven en verspreiden als nagekomen).

Het punt van het canonpercentage bij de toepassing van de ABCD-formule bij overgestapte rechten heb ik wel met 5.1.2e af kunnen stemmen. Uiteraard komen alle smaken voor (vóór AB1966, vaste canon, AB1966 en 1994 indexcanon, AB66 gemoderniseerd en AB1994 uitsluiting indexering en AB2000 met de bekende smaken) en hebben we daarvoor ook verschillende canonpercentages (met enige tekstuele omissies (vast 4,5%, index 4,0% en AB2000 al naar gelang ontstaan cf of afwijkend van AB2000). Gelukkig heeft E&U vorige week besloten en besproken voor wijzigingen van overgestapte erfpachtrechten alleen nog het eeuwigdurende canonpercentage te hanteren. Omdat dat voordelig is voor alle erfpachters zijn er geen te respecteren rechten/belangen, zodat we verregaand kunnen vereenvoudigen: De ABCD-formule in art 20 is voor alle overgestapte erfpachtrechten onverkort van toepassing. Voor de 10- en 25 jaar vaste canon blijft na een dergelijke canonherziening de periodieke herziening om de 10 jaar resp. na 25 jaar aan de hand van de daarvoor geldende canonpercentages van kracht.

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e van
Verzonden: woensdag 19 oktober 2016 12:33
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 van
Onderwerp: RE: WG JOB: planning en acties

Ha JOB´ers,

Het werkdocument

Hierbij weer een nieuwe versie van het werkdocument. Ik heb nav ons overleg van gister de punten verwerkt tm artikel 6. Ook nog een aantal acties voor jullie erbij gezet. Willen jullie kijken en aanvullen? : 5.1.5

Morgen 2 sessies

We moeten nog 6,5 pagina´s bespreken, dus hopelijk lukt het jullie van te voren opmerkingen en aanvullingen te maken, zodat we er iets sneller doorheen kunnen. Globaal kunnen we dan bespreken:

- ∀ 09:30 11:00 artikel 7 tm 11
- ∀ 15:00 16:45 artikel 12 tm 19

Verdere acties

- ∀ 5.1.2e: jij wilt contact opnemen met Nauta. Met 5.1.2e had jij afgesproken hoe dat gemeld wordt bij DJZ
- ∀ 5.1.2e: ik zal in Jur eff aangeven dat we het voorleggen aan Nauta
- ∀ 5.1.2e: ´op het lijstje voor later´ splitsing (verdeling en wel of niet nieuwste AB´s opleggen)
- ∀ 5.1.2e en 5.1.2e heb jij de stukken al ontvangen mbt de obligatoire overeenkomst (5.1.2e 5.1.2e Utrecht en of Den Haag? Daarna zal ik even met 5.1.2e kortsluiten wie wat oppakt. Ons voorstel WG implementatie (5.1.2e) maakt- is bezig met- de overeenkomst, JZ (5.1.2e) en of jur eff checkt de overeenkomst en voegt kettingbeding toe.

Onze planning

- ∀ Donderdag 19 okt: Overstapregeling afmaken voor WG jur eff
- ∀ Dinsdag 25 okt: bespreken in WG jur effecten (ivm vakanties wellicht later nog schriftelijke opmerkingen)
- ∀ Maandag 31 okt: stukken naar Nauta
- ∀ Het liefs 7 nov, anders 8 of 9 nov gesprek met, bij Nauta.

Tot morgen!

Groeten 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e van
Verzonden: donderdag 13 oktober 2016 09:17
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e van; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: WG JOB: planning en acties

Hoi WG JOB,

Even voor de zekerheid: vanochtend staat een werksessie JOB gepland, dus geen overleg (5.1.2e en ik hebben een ander overleg).

Het werkdocument

Dit is de nieuwste versie, de eerdere versie met nu de opmerkingen verwijderd die we hebben afgetikt.

"20161012 WERKDOCUMENT Prototype III MET WIJZIGINGEN ZICHTBAAR.docx" kan via de volgende koppeling worden geopend: [redacted]

In de JOB map staat ook een map met oude versies, hier sla ik zo nu en dan oude versies op (voel je vrij dit ook te doen! Je weet maar nooit met dat gekke Docwerker en ook handig om nog eens opmerkingen na te kunnen lezen)

Nieuwe planning Overstapregeling

Voor [redacted], tijdens het BT afgelopen maandag heeft de wethouder gezegd zo snel mogelijk de inspraak in te willen. We hebben aangegeven dat college nov niet gaat lukken. We koersen nu op college december. Voor de Overstapregeling betekent dit het volgende. PIII leveren we aan voor BT 14 november, [redacted] heeft aangegeven dat we dan nog geen Nauta toets gedaan hoeven te hebben. Dan gaat het dus nog niet naar het college dus we hebben na 14 nov evt. nog de tijd het e.e.a. aan te passen. Ik denk wel dat dat een hele drukke, hectische periode wordt dus laten we proberen zo snel mogelijk klaar te staan met de Overstapregeling. Planning voor Overstapregeling is dus:

- 14 nov in BT
- 9 nov aanleveren
- 4 nov 80%

We hebben het volgende afgesproken

N.a.v. ons overleg van gister heb ik wat aanpassingen gedaan in het werkdocument. Volgende week is het (hopelijk!) wat rustiger met alle overleggen e.d. en kunnen we hopelijk flink wat slagen maken in het beleid. We hebben gister afgesproken te proberen om eind volgende week onze versie van de Overstapregeling gereed te hebben. Dan hebben we genoeg tijd dit af te stemmen met andere

- Nauta
- nog inhoudelijk overleg?
- [redacted]
- WG fin effecten

Hierbij een planning voor volgende week:

- Artikel 1 t/m 4 zijn gereed
- **18/10: WG JOB:**
  - Artikelen 5 en 6 over de CHET: zijn de aanpassingen zo goed?
  - artikel 7: vraag voor Nauta formuleren (kettingbeding nodig? Waar moet obligatoire overeenkomst aan voldoen?)
  - artikel 8 en 9 inhoudelijk bespreken
- **19/10:** Lukt het jullie om woensdag de rest van de artikelen door te nemen? Dan kunnen we deze donderdag bespreken tijdens de WG JOB.
- **20/10: WG JOB**: overige artikelen 10 t/m 19 bespreken

Laten we dinsdag dan even het vervolgtraject bespreken:

- Week 17 okt-21 okt : interne afstemming/nog globale leesbaarheidstoets?
- Week 24 okt-28 okt: naar Nauta
- Week 31 okt. 4nov: reactie terug van Nauta/afspraak Nauta.

Dan kunnen we voor BT 14/11 een hopelijk zo'n goed mogelijke versie van onze Overstapregeling aanleveren!

Groeten [redacted]

---

hebben we hier wel de goede constructie gekozen? Ik zou er geloof ik voor zijn om de erfpachter een vast bedrag over te maken met de restrictie dat zij een notaris moeten kiezen uit de door de gemeente opgestelde lijst. ik wil eigenlijk wegblijven uit aanbesteding en selectie van notarissen