00392

To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Sun 7/2/2017 1:09:54 PM
Subject: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid
Received: Sun 7/2/2017 1:09:56 PM

Dag allen,
Ik heb een paar aanvullingen. Ik ga ervan uit dat het beleid in gaat op 29/6, misschien ook even laten checken wat gebruikelijk is door Nauta. De eerste uitzondering moet via de directeur lopen, dat is nl een afwijking van het gpb. Over de tweede uitzondering kan in het algemeen een uitzondering worden toegestaan denk ik (met akkoord van teammanager gpb). denk wel dat deze uitzondering meer toelichting behoeft voor het MT, het is nu niet duidelijk waarom we dit zouden moeten willen. Ik vermoed dat een indicatie onder het nieuwe beleid bijna net zoveel werk is als een volledig advies. Als dat zo is dan zijn er dus maar 2 opties::

-alleen uitgaan van het oude beleid;
-altijd via nieuw beleid.

Tav de aantallen is mij zo snel niet duidelijk of dit alleen wonen rechten betreft en ook niet wat deze betekenen tav het overgangsrecht. Ik denk niet dat het lukt om dit op korte termijn nog te specificeren (het stuk moet morgen voor 10 uur naar het MT). Ik zou dan toevoegen dat we nog een nadere analyse doen waarmee we preciezer weten welke gevallen onder oud en nieuw beleid vallen. Het zou wel mooi zijn om te verhelderen of dit alleen wonen rechten betreft of ook commercieel.

[redacted]
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T. [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, Amsterdam

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 16:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

[redacted],
Naar mijn mening moet in de tweede bepaling in ieder geval worden opgenomen dat de verwachting is dat ook onder het nieuwe beleid geen sprake is van een meerwaarde. Ik begrijp dat het niet wenselijk is dat hiervoor helemaal een berekening wordt gemaakt, maar uit jouw eerdere mail maak ik op dat er wel sprake is van een verwachting met betrekking tot de uitkomst onder het nieuwe beleid en dat er dus een bepaalde inschatting kan worden gemaakt zonder volledige berekening. Daarnaast ben ik van mening dat toepassing van deze uitzonderingsgrond wel afgestemd moet worden, met wie is dan even de vraag.
Groeten, [redacted]
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T [redacted] /020 254 4198
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 16:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

[redacted],
Als we het als volgt formuleren, dan is er m.i. geen sprake van tegenstrijdigheid:

652598

Uitzonderingen:
Op voormelde worden de volgende uitzonderingen voorgesteld door E&U en R&A:

-In gevallen waarin sprake is van spoed en toepassing van de overgangsregeling tot onaanvaardbare vertraging van het project zou leiden, kan na afstemming met @@@ in afwijking van 2B een aanbieding worden gedaan op basis van een nog geldig grondprijsadvies dat is afgegeven volgens het oude beleid;

-Indien een erfpachtwijziging op grond van het oude grondprijsbeleid en de nog geldige grondprijzen die zijn gebaseerd op het oude grondprijsbeleid geen economische meerwaarde tot gevolg heeft, dan kan de wijziging worden afgerond op basis van het oude grondprijsbeleid.

@@@ = m.i. minimaal een teamleider of afdelingshoofd zijn, misschien zelfs 5.1.2e omdat het gaat om een afwijking van beleid. Echter wil ik voor de tweede uitzondering niet telkens naar een afdelingshoofd of 5.1.2e, dus daar moeten we iets op verzinnen.
Mocht je het anders zien, dan hoor ik het graag natuurlijk.

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 16:05
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e !e
CC: 5.1 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

5.1 5.1.2e,

Ik begrijp je overweging, maar volgens mij kunnen we dan volstaan met enkel de formulering in jouw onderstaande mail en kan de eerste uitzonderingsregel komen te vervallen (anders zijn de uitzonderingsregels tegenstrijdig aan elkaar). Dan wordt de uitzonderingsregeling wel beperkter en kan dus alleen van een geldend grondprijsadvies dat is afgegeven volgens het oude grondprijsbeleid gebruik worden gemaakt indien op basis van het oude beleid geen sprake is van een meerwaarde. Of was dat ook jouw bedoeling?

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 15:25
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e !e
CC: 5.1 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

5.'5.1.2e,

Wederom bedankt.

In de notitie staat bij de uitzonderingen (2e) onderaan pagina 2:

-Indien duidelijk is dat zowel op basis van het oude grondprijsbeleid als op basis van het nieuwe grondprijsbeleid de wijziging van het erfpachtrecht geen economische meerwaarde tot gevolg heeft, kan het oude grondprijsbeleid worden toegepast.

Dit willen we graag anders insteken, want zoals het er nu staat schieten we er weinig mee op. We willen namelijk in die gevallen niet de vergelijking maken met het nieuwe grondprijsbeleid (= nieuw GPA aanvragen, nieuw grondprijsbeleid, extra berekening), want het resultaat (geen meerwaarde) is naar verwachting in beide gevallen hetzelfde. We willen hier juist voorkomen dat we de wijziging ook op basis van het nieuwe grondprijsbeleid moeten uitrekenen, dat betekent onnodige vertraging en werk voor R&A en E&U. Ik wil deze uitzondering graag als volgt formuleren: *Indien een erfpachtwijziging op grond van het oude grondprijsbeleid en de nog geldige grondprijzen die zijn gebaseerd op het oude grondprijsbeleid geen economische meerwaarde tot gevolg heeft, dan kan de wijziging worden afgerond op basis van het oude grondprijsbeleid.*

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 14:34
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.' 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e !e
CC: 5.1.2e e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

Hoi allen,

Naar aanleiding van de opmerkingen en vragen stuur ik bijgaand de aangepaste notitie. De opmerkingen zijn hierin verwerkt en de vragen beantwoord. Achterhaalde opmerkingen heb ik verwijderd.

Daarnaast merk ik nog het volgende op:

-Het besluit is genomen op 28 juni. Dat heb ik aangepast, maar is dat dan nu ook de datum die geldt voor de overgangsregeling of houden we 29/6 aan?

-Er is een regeling opgenomen voor uitzonderingen om zo pragmatisch mogelijk te kunnen blijven handelen. Deze geldt voor afgegeven nog geldige grondprijsadviezen en dossiers waarvan duidelijk is dat zowel onder het oude beleid als onder het nieuwe beleid geen sprake is van een meerwaarde. Deze uitzonderingsregeling kan worden toegepast in het geval van spoed en onaanvaardbare vertraging. Is deze regeling werkbaar?

-De gevolgen voor de GREX'en: Dit wordt nu inderdaad niet benoemd, maar valt dit niet onder de financiële consequenties die op deze korte termijn niet te bepalen zijn?

-Het moment vanaf wanneer is gecommuniceerd over het voornemen om het grondprijsbeleid voor bestaande rechten aan te passen: Volgens mij wordt in de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" (zie bijlage, beslispunt 1 b) voor het eerst inhoudelijk iets gemeld over de aanpassing van het grondprijsbeleid. Of hieruit al is af te leiden dat dit ook gevolgen heeft voor andere wijzigingen dan overstap bij bestaande erfpachtrechten kan ik echter niet inschatten. In de notitie heb ik nu wel dit moment aangehouden en opgenomen dat vanaf toen in toenemende mate is gecommuniceerd dat de voorgenomen herziening van het erfpachtstelsel tevens de aanpassing van het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten zou inhouden. Kunnen we dit zo stellen?
Als Nauta om een juridische toets zal worden gevraagd, dan verwacht ik trouwens dat we de verschillende momenten en de wijze van communiceren specifiek moeten kunnen aantonen.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 13:25
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 1.: 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e !e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

Goedemiddag,

Nog drie toevoegingen:

1)we denken dat het handig is om in deze notitie aan te halen dat er ook vertraging zal optreden in de projecten, dat moet duidelijk worden voor de projectleiders (al weten we nog niet hoe lang die vertraging zal zijn). In ieder geval moet het MT G&O dit te horen krijgen a.s. dinsdag (mondeling of schriftelijk, dat laat ik in het midden);

2)de impact op GREX'en zal er zijn (denk aan Cruquius), maar die issue wordt hier niet aangestipt;

3)Chiel heeft aangehecht overzicht opgesteld inzake de lopende erfpachtdossiers (erfpachtbeheer). Op hoofdlijnen:

-Er zijn totaal **3.037 lopende dossiers** (**excl**. afkoop, klantvragen, woco-rechten, vergunningentraject en nog te archiveren dossiers) bij erfpachtbeheer, waarvan bij:

-260 dossiers de aanbieding reeds is gedaan, maar nog niet geaccepteerd;

-217 dossiers de aanbieding reeds is geaccepteerd, en moet het besluit nog worden gemaakt;

-1.216 dossiers wachten op akte (besluit reeds genomen);

-1.344 dossiers actieve dossiers waarbij er op dit moment nog geen aanbieding is gedaan.

Zie de bijlage voor een nader onderscheid.

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 12:12
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e !e
CC: 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

Goedemorgen,

Ik zou nog de uitkomst van het (korte) overleg met 5.1.2e en 5.1.2e terugkoppelen.

Op hoofdlijnen is de notitie een goed uitgangspunt voor dit moment. We willen nog het volgende meegeven:

-Eens dat financiële consequenties nu niet kunnen worden opgenomen (dat krijgen we niet helder op korte termijn en is nou eenmaal een gevolg van het nieuwe beleid), evenals de 'gebonden uitgifte' (daar gaat het i.c. even niet om);

-Toevoegen: we streven intern G&O gezamenlijk naar pragmatische oplossingen in specifieke gevallen (dus uitzonderingen op punten 2B en 2C), denk aan het gebruik van nog geldige grondprijzen (uit GPA's) en het oude grondprijsbeleid bij erfpachtwijzigingen zonder economische meerwaarde;

-Notitie roept vragen op: hoe gaan we in bepaalde gevallen communiceren (erfpachters al dan niet actief op nieuwe mogelijkheid wijzen?); gevolgen workload E&U en R&A. Ik krijg nog van 5.1.2e een eerste inschatting hoeveel lopende dossiers bij E&U dit waarschijnlijk raakt.

Zie ook bijlage met opmerkingen 5.1.2e.

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 29 juni 2017 17:21
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 1.5.1.2e 5.1.2e.1 5.1.2e 5.1.2e !e
Onderwerp: Overgangsregeling bij nieuw grondprijsbeleid

Beste allen,

Zoals vanmiddag besproken hierbij een aanzet voor de notitie voor het MT i.v.m. de overgangsregeling bij het nieuwe grondprijsbeleid.

Opmerkingen en aanvullingen zijn welkom.
Vanmiddag hebben we het ook gehad over de gebonden uitgifte bij transformatie. Tot aan de vaststelling van de Overstapregeling gold daarvoor dat zou worden uitgegeven onder de AB 2000. Vanmiddag hebben we besproken dat nu de Overstapregeling is vastgesteld dit uitgangspunt blijft gelden totdat het transformatiebeleid is vastgesteld. Dit betekent dat AB 2000 rechten worden uitgegeven met toepassing van het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten. Dit heb ik nu niet in de notitie opgenomen omdat het volgens mij geen onderdeel uit maakt van het overgangsbeleid m.b.t. het nieuwe grondprijsbeleid. Ik kan me echter wel voorstellen dat dit ook ergens vastgelegd moet worden. Is het de bedoeling dat dit ook dinsdag aan het MT wordt voorgelegd?
Groeten, 5.1.2e
Met vriendelijke groet,
5 5.1.2e
Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e /020 254 4198
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl