00416

To: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 5/4/2015 9:22:58 AM
Subject: RE: Afspraken & overzicht nav werkgroep AB dd 30 april 2015
Received: Mon 5/4/2015 9:22:58 AM

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

1. Onderstaand de linkjes naar de definitieve versies van:
   a. toelichting Uitgiftebepalingen in AB2015
   b. Oplegger uitgiftebepalingen in AB2015 (uitgebreid)
   c. voorstel nieuwe uitgiftebepalingen AB2015
   d. *overzicht oude uitgiftebepalingen*
   Ik heb a. en c. in de 70% versie verwerkt: (10)(2g)
2. Opzet bijzondere bepaling met betrekking tot onbeperkte uitbreiding wonen tot wijziging beleid (eerder gemaild 30 april 11:23 uur):
   2a. Onverminderd het onder 3. gestelde zijn het perceel en de opstallen bestemd tot één vrije sector eengezinswoning c.a. van maximaal 200 m² gebruiksoppervlakte (go);
   2b. de onbebouwde perceelgedeelten zijn bestemd tot tuin;
   2c. de erfpachter is verplicht een gedeelte van het onbebouwde perceelgedeelten, of een onderdeel van de bebouwing, in te richten als parkeerplaats voor tenminste [een] auto;
   2d. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen overeenkomstig de onder leden 2a. tot en met c. genoemde bestemmingen te gebruiken;
   3. Overeenkomstig het ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht geldende beleid, is het de erfpachter toegestaan het gebruiksoppervlakte van de woning te vergroten;
   de voor een dergelijke vergroting van het gebruiksoppervlakte vereiste vrijstelling van de gemeente als bedoeld in artikel [AB2000:16.3] wordt geacht hiermee te zijn verleend onder de nadere bepaling, dat aan deze vrijstelling geen herziening van de canon zal zijn verbonden als bedoeld in artikel [AB2000:12];
   de verleende vrijstelling betreft nadrukkelijk slechts de vergroting van het gebruiksoppervlak als bedoeld in artikel [AB2000:16.3], en niet de wijziging van het woningaantal als bedoeld in [AB2000:15.1.] het aldaar gestelde blijft van onverkorte toepassing;
3. Integriteitsbepaling eerder gemaild 30 april 19:24 uur na overleg met Tabitha. Bij de implementatie van het integriteitsbeleid is uitgangspunt, dat bij aanbiedingen tot vestiging/wijziging van erfpachtrechten integriteitsbepalingen overeengekomen moeten worden en dat daarop ook getoetst kan worden. Deze verplichting zal niet gelden voor mutaties, die uitsluitend zien op overgang van een erfpacht op een rechtsopvolger of die gevolg zijn van een CHET. Ik stel voor de opname in de uitgiftebepalingen vooralsnog te handhaven en eventuele opname in andere bepalingen of een meer generieke bepaling in het kader van alle inhoudelijke wijzigingen waaraan een aanbieding vooraf gaat nog even te parkeren.
4. Waarom verankering beginsel in AB met beleidsuitwerking buiten AB
   Bij de vaststelling van de AB2000 is de vaststelling van de hoogte van het canonpercentage voor de indexcanon exact vastgelegd. Dit canonpercentage is gelijk gesteld aan het gemiddeld effectief rendement van 5 aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd. biedt volstrekte helderheid. Anders dan onder eerdere AB's is daarmee voor het eerst gekozen voor een voor iedereen kenbaar percentage (krant) in plaats van een aan de gemeentelijke omslagrente gekoppeld percentage. Indertijd was de gedachte, dat in een stabiele economie staatsleningen steeds een goede graadmeter zouden zijn voor een redelijk rendement op erfpacht, waarvan het incassorisico onder normale omstandigheden voor de gemeente laag is. Inmiddels weten we door ondermeer crisis, geldbeleid ECB en het (relatieve) succes van de Nederlandse economie, dat op staatsleningen gebaseerde canonpercentages geen reële vergoeding bieden voor het genot dat de erfpachter van zijn erfpacht heeft (2e kwartaal 2015 ongecorrigeerd 0,81%). Na de aanwijzingen van de raad over de renteopslagen gaat hetzelfde tot op zekere hoogte ook op voor de 10 en 25 jaar vaste canon (2e kwartaal 2015 ongecorrigeerd 1,39% resp. 1,81%). Tegenover de laagte van 2015 staat overigens de hoogte van 1981; op basis van staatleningen in 1981 toen zouden de canonpercentages 11,56% (indexcanon), 12,57% (10 jaar vast) en 12,56% (25 jaar vast) bedragen
   Tegenover de black box van AB1994 en eerder staat de volstrekte transparantie èn ontsporing van de AB2000. Omdat reparatie van Algemene bepalingen slechts werking heeft naar komende gevallen èn ingrijpend is (nieuwe AB) een goed midden te vinden tussen het in de AB vastleggen van uitgangspunten en het behouden van die beleidsvrijheid binnen die uitgangspunten indien de voor vaststelling gekozen parameters niet langer een correcte afspiegeling bieden van het genot van erfpacht en te hoog of te laag zijn.

Groeten,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 30 april 2015 11:29
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Afspraken & overzicht nav werkgroep AB dd 30 april 2015

Hoi allemaal,

Naar aanleiding van de werkgroep AB van zojuist hierbij de afspraken die we gemaakt hebben en wat er nog moet gebeuren voor het BT van mei. Het zijn ontzettend korte weken, dus hopelijk is het allemaal weer haalbaar. Zo niet, loop je ergens tegenaan; laat het mij weten!

De volgende onderdelen leveren we aan voor het BT van mei

- ∀ De oplegger met de 70% versie van de AB 2015 (nu wellicht richting 80%) (allen)
- ∀ Verhouding Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en gemeentelijk beleid ((10)(2e))
- ∀ Handhaven ((10)(2e)) met aanvullingen van ((10)(2e))
- ∀ Korte oplegger met voorbeeld artikelen om in te stemmen met de vorm van de AB, kernwoord 'Begrijpelijk' ((10)(2e))
- ∀ Ondererfpacht ((10)(2e))
- ∀ Korte toelichting uitgangspunten AB ((10)(2e))
- ∀ Bijzondere bepalingen een voorbeeld ((10)(2e))
- ∀ Eventueel de uitgebreide analyses die we toch al af hebben als bijlagen.

Als de tekst gereed is moeten we nog even goed kijken wat de juiste volgorde is/wat in welk stuk komt.

Wie doet wat?

((10)(2e)):

- ∀ zou jij in deze versie van de AB 2015: [redacted] willen kijken of de tekst van de uitgifteartikelen nog moeten aangepast (ik heb deze artikelen gekopieerd uit jouw stuk op 9 april 2015) en in de oplegger punt 2 'uitgifte' willen bekijken en aanpassen? Van belang is dat het BT in een kort verhaaltje ziet wat de inhoud van de artikelen is (wat later na advies GWC wordt aangepast) en eventuele beslispunten hier voor worden gelegd. Het streven is het kort te houden.
- ∀ Jij gaf aan langs Tabitha Visscher te lopen voor de vraag over integriteitsregels. Past de tekst van de uitgifteartikelen binnen de integriteitsregels? En is het nog wenselijk een algemeen artikel op te nemen? Wil je even aangeven of je na dit gesprek voldoende input hebt? Dan kan ik Nancy al dan niet afzeggen.
- ∀ De bijzondere bepalingen: er is behoefte aan een voorbeeld van bijzondere bepalingen. Wil jij kijken voor een voorbeeld en daarin bijv als extra bijz bepaling de vrijstelling bij woningen willen noemen? Uiteindelijke doel is voorbeeld van een eeuwigdurend erfpachtrecht

((10)(2e)):

- ∀ Zullen we de hele notitie fin artikelen AB 2015 voorleggen voor BT mei? Is deze al afgestemd met werkgroep fin effecten, communicatie en werkgroep fin beleid? Heb je de opmerkingen van ((10)(2e)) meegenomen die ik had doorgestuurd? Zo niet, zou je dat alsnog willen doen?
- ∀ zou jij in deze versie van de AB 2015: [redacted] willen kijken of de tekst van de fin artikelen nog moeten aangepast? Deze mail van jezelf kun je daarvoor gebruiken [redacted] en in de oplegger punt 3 'financieel' willen bekijken en aanpassen? Van belang is dat het BT in een kort verhaaltje ziet wat de inhoud van de artikelen is (wat later na advies GWC wordt aangepast) en eventuele beslispunten hier voor worden gelegd. Het streven is het kort te houden.

((10)(2e)):

- ∀ zou jij in deze versie van de AB 2015: [redacted] willen kijken of de tekst van de slotbepalingen, bestemmings-en bebouwingswijziging nog en splitsen moeten aangepast (ik heb deze artikelen gekopieerd op 9 april 2015) en in de oplegger punt 8 slotbepalingen, punt 5 bestemmings-en bebouwingswijziging en punt 6 splitsen in erfpacht' willen bekijken en aanpassen? Van belang is dat het BT in een kort verhaaltje ziet wat de inhoud van de artikelen is (wat later na advies GWC wordt aangepast) en eventuele beslispunten hier voor worden gelegd. Het streven is het kort te houden.
- ∀ Notitie ondererfpacht (en voorbeeld artikel) als dat lukt
- ∀ Notitie Verhouding Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en gemeentelijk beleid met daarbij de aanvullingen van ((10)(2e)). Als extra idee dat wij net hadden: het voorbeeld van het canon% als voorbeeld te nemen ikv zekerheid.

((10)(2e)):

- ∀ een korte notitie over de redactieslag, kernwoord begrijpelijk. Zou jij een aantal artikelen willen aanleveren die al een redactieslag hebben ondergaan? Bijvoorbeeld de slotbepalingen? Zou je daarbij in een korte toelichting willen aangeven dat:
  - o juridisch houdbaar bovenaan staat. Daarnaast begrijpelijk (had je al eerder iets voor op papier gezet)
  - o Eerst zo begrijpelijk mogelijk, en op een later moment bezien of er een toelichting moet komen.
  - o En wat je verder nog kwijt wil ☺

  We kunnen het er vanmiddag even over hebben.

((10)(2e)):

- ∀ in deze versie van de AB 2015: [redacted] de beëindigingsartikelen en de oplegger aanpassen
- ∀ Korte toelichting uitgangspunten AB

- ∀ De stukken bij elkaar zoeken waarover eerder intern is besloten
- ∀ Kijken wat we nu hebben met mbt de beheerartikelen

Planning

Mochten jullie nog onderwerpen willen bespreken in de werkgroep AB van woensdag, laat het dan even weten.

- ∀ Woensdag 6 mei: graag bovenstaande aanleveren, dan kunnen we het de dag erna bespreken in de werkgroep juridische effecten (niet al te laat om de dag, zodat mensen nog leestijd hebben)
- ∀ Donderdag 7 mei: werkgroep juridische effecten: de stukken die we aanleveren voor het BT bespreken we tijdens de werkgroep
- ∀ Vrijdag 8 mei: de 80% versie van de stukken die we aanleveren aan het BT via (10)(2e)
- ∀ Maandag 11 mei: de definitieve stukken voor het BT moeten worden aangeleverd bij (10)(2e)

Inzetbaarheid (10)(2e)

Wat ik jullie nog even wilde zeggen is dat ik vanochtend in een bila met (10)(2e) heb afgesproken dat hij minder inzetbaar is voor de VES. We hebben afgesproken dat hij in ieder geval aanschuift bij de werkgroep Juridische effecten, agenda-lid blijft bij werkgroep AB, maar per keer kijkt of hij aanschuift.

Succes met alles en ik hoor het graag als ik nog ergens mee kan helpen!

Groeten (10)(2e)