To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (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: Erfpachtbeleid[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 10/5/2016 11:49:44 AM
Subject: Perceel- en tuinuitbreidingen
Received: Wed 10/5/2016 11:49:46 AM

Beste beleidscollega's,

Bij het beoordelen van de werkinstructie en standaarddocumenten die zijn geschreven n.a.v. het nieuwe conceptbeleid Perceel- en tuinuitbreidingen, liep ik tegen het volgende aan. Graag zou ik jullie mening hierover willen horen.

Bij de VES heeft men vastgesteld (projectgroep AB/Beleid) dat perceeluitbreidingen en tuinuitbreidingen feitelijk een nieuwe uitgifte zijn. Bij het opstellen van het beleid is men dan ook uitgegaan van uniformering met de werkwijze bij de eerste uitgifte.

Nu hadden (10)(2e) en ik een gesprek met (10)(2e) en (10)(2e), onder andere over de ingangsdatum van de canonverhoging. In het conceptbeleid staat dat de canonverhoging ingaat 1) op de datum van economische levering, of 2) op de datum van de vestiging van erfpacht (juridische levering/aktepassering). In de praktijk betekent dit voor beheer een totale omslag in de werkwijze. Hierover hebben (10)(2e) en ik met (10)(2e) nog een vervolgafspraak.

Maar ook bleek tijdens dit gesprek, dat bij erfpachtbeheer weinig tot niets wordt gedaan ten aanzien van de kwaliteit van het op te leveren perceel. Er wordt niet bouwrijp gemaakt, er wordt niet gesaneerd, er wordt geen bodemonderzoek ingesteld, etc. Er vindt ook in bijna geen enkel geval een economische levering plaats, vaak is het perceel ook al in gebruik (bijv. bij tuinuitbreidingen). Meestal wordt er overdrachtsbelasting betaald (en dus geen BTW).

In de aanbieding tot perceeluitbreiding staat opgenomen (als extra bijzondere bepaling):

"*U aanvaardt het nieuw toegevoegde perceel in de staat waarin het zich bevindt. Het terrein is bij aanvang van de erfpacht op grond van de Wet Bodembescherming milieuhygiënisch geschikt voor de genoemde bestemming*;"

In de aanbieding tot tuinuitbreiding staat opgenomen:

"*U accepteert het perceel in de huidige staat*."

Verder staat er niets over de kwaliteit van de grond in de aanbiedingen en zit er geen terreinspecificatie o.i.d. bijgesloten.

De vraag is nu:

∀ Is de huidige werkwijze van beheer juist? Of dient er een aanpassing van de werkwijze plaats te vinden?

∀ En moet er hierbij nog onderscheid gemaakt worden tussen:

- Tuinuitbreidingen
- Perceeluitbreidingen waar nog wel sprake is van een GREX
- Perceeluitbreidingen waar geen sprake (meer) is van een GREX

∀ Hoe zit het met de aansprakelijkheid van de gemeente van het moment van ingebruikname/eventuele start bouw tot de juridische levering?

(NB: op de laatste vraag heeft (10)(2e) laatst geantwoord dat de aansprakelijkheid bij de gemeente ligt, als er geen economische levering heeft plaats gevonden).

Graag bespreek ik dit aanstaande vrijdag in het werkoverleg.

Groeten, (10)(2e)
