To: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 7/5/2016 3:29:45 PM
Subject: RE: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx
Received: Tue 7/5/2016 3:29:47 PM

Beste meelezers,
Het laatste nieuws in dit dossier: we hebben vandaag "vers van de pers" de staatsrentecijfers over juni gekregen:
Rendement 10-jrs leningen

- ∀Meio,25%
- ∀Juni ,03 % (voor het eerst in de geschiedenis negatief!)
- ∀(dus daling van 0,28 procentpunt in één maand)

Rendement 5 langstlopende leningen (waarop art. 7.1 van de AB2000 zijn gebaseerd):

- ∀Meio,77 %
- ∀Juni ,31 %
- ∀(dus daling van 0,46 procentpunt in één maand; wanneer het nog een keer met eenzelfde 0,46 procentpunt zou dalen, zou het canonpercentage voor 2016-IV ***negatief uitkomen op -0,16%***)

Deze nieuwe informatie betekent m.i. een onderstreping van de urgentie, om het probleem in ieder geval nog vóór het reces onder de aandacht van de wethouder te brengen.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Verzonden: maandag 4 juli 2016 16:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

Dag allen,
Goed dat jullie zo meedenken met dit lastige en actuele onderwerp. In de reacties kom ik steeds 4 zaken tegen (onze 'haast"; de juridische houdbaarheid; de financiën; het communicatieve aspect)waarop ik als volgt wil reageren.
Snelheid: Ja laatste staf voor het reces is volgende week. Eerstvolgende mogelijkheid is pas begin september. En ten eerste wordt het canonpercentage voor het 4e kwartaal op 1 september vastgeklonken en dan kan het wel eens daadwerkelijk 0 of negatief zijn. En ten tweede vind ik dat de wethouder (en eigenlijk het hele BT) moet weten dat er een groot risico is dat we CHET-aanbiedingen voor (bijna) gratis de deur uit gaan doen en dat er dan de komende jaren dus niemand overstapt. Dat mag, maar we moeten het nu onder de aandacht brengen en niet als 'het te laat is'. En bovendien ik heb niet de illusie dat er gedurende het reces ineens allerlei nieuwe inzichten ontstaan, gewoon al vanwege het feit dat alle betrokkenen grotendeels met reces zijn; we verliezen dan alleen maar 6 weken
Juridisch: Wij zien niet in waarom het niet zou kunnen. Dat van canon kan niet negatief zijn is al eerder onderbouwd en betoogd door Nauta Dutilh. Voor ingrijpen in de AB geldt hetvolgende: De gemeenteraad kan nieuwe of gewijzigde AB's vaststellen en van toepassing verklaren. Dat doen we als sinds 1915, periodiek wijzigen we de AB's als bijvoorbeeld maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen daarom vragen. De extreem lage rentestanden zou je naar onze mening wel als een van de veranderende omstandigheden kunnen bestempelen. Je grijpt niet in, in bestaande contracten. In bestaande contracten staat dat bij de chet de nieuwste AB's van toepassing worden. Tot 2000 waren dat de AB1994, nu zijn dat de AB2000 en straks misschien de AB200 bis of AB2017 (voortdurend). Zo komt het dus voor dat sommige erfpachters met een AB1937 recht bij de CHET de AB1994 kregen en andere erfpachters later de AB2000.
Dit is nu juist ook een van de vragen die in de SEBA procedure speelt en we gaan er vooralsnog even vanuit dat die bevoegdheid overeind blijft omdat het oordeel van Hof Amsterdam hierover door de Hoge Raad is vernietigd. De gemeenteadvocaat schreef naar aanleiding van de Hoge Raad uitspraak:
"In deze zaak is in dit verband onder meer van belang dat de erfpachtvoorwaarden deel uitmaken van het beleid van de Gemeente dat zij voert als overheid met betrekking tot de grond binnen haar grenzen, dat het kennelijke doel van de wijzigingsbevoegdheid is om de voorwaarden na verloop van tijd te kunnen aanpassen aan de gewijzigde verhoudingen, opvattingen en inzichten, dat de voorwaarden worden getoetst en vastgesteld door de raad van de Gemeente (dat een democratisch gekozen, vertegenwoordigend orgaan is), dat de vaststelling en toepassing van die voorwaarden mede moeten voldoen aan algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en dat bij de toets aan deze beginselen mede van belang is of kan zijn met welk doel de Gemeente de grond (niet in eigendom, maar) in erfpacht heeft uitgegeven en uitgegeven houdt"
Een andere vraag is hoe je die wijziging verder vorm moet geven, procesmatig. Je moet ze democratisch door de Raad laten vaststellen (zoals we eerder door de Raad hebben laten doen bij de tussentijdse ingrepen in de AB2000) Ook zou je als gemeente kunnen

overwegen een overgangsregeling hiervoor in het leven te roepen. Dat lijkt ons allemaal echter meer iets voor de verdere uitwerking na een besluit op hoofdlijnen.
Financiën: De indruk wordt gewekt dat we dit alleen maar doen vanwege de gemeentefinanciën. Dat speelt wel een rol, maar veel belangrijker is dat het gewoon niet goed voelt en niet 'verkoopbaar' is dat sommige erfpachters letterlijk gratis grond gaan gebruiken waar anderen een behoorlijk bedrag betalen. En dan maakt het niet uit of het er 100 zijn of 10.000. En dan hebben we het nog niet eens over mogelijke Staatssteun of het onmogelijk maken van de overstap naar eeuwigdurend
Communicatie: hierover is inderdaad nog geen uitgekristalliseerd beeld, maar uitwerking daarvan is op zich pas aan de orde als het bestuur aangeeft welke kant ze op wil. Communicatie volgt inhoud zou ik willen zeggen
Ik snap dat de afweging is: nu naar wethouder met niet alle vragen opgelost of pas naar wethouder als alle vragen zijn opgelost (maar of dat over 2 maanden is betwijfel ik). Ik betrek graag Pierre nog in deze afweging
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T: 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 juli 2016 15:37
Aan: 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 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

Dag 5.1.2e,
Bijgevoegd de notitie met een paar opmerkingen van mijn kant. Ik snap dat jullie de wethouder snel willen informeren, maar de juridische (on)mogelijkheid van de oplossingsrichting lijkt mij ook essentieel voordat je een oplossing aan de wethouder voorstelt.
Daarnaast is de notitie nogal vanuit de financiële invalshoek van de gemeente geschreven. Belangrijkste punt lijkt de "onrechtvaardigheid" van nulcanons (wat meermaals wordt benadrukt) en daarnaast een mogelijk negatief uitstralingseffect.
Het echte (financiële) risico voor de gemeente is mij nog niet duidelijk, omdat het maar om een paar gevallen gaat.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Business Controller
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, Amsterdam

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 juli 2016 14:46
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5 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: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

Beste mensen,

Met dank aan de opmerkingen van 5.1.2e en 5.1.2e (en telef. suggesties van 5. 5.1.2e), hierbij een aangepaste versie van "de" flap.
De meeste opmerkingen van 5.1.2e zijn t.b.v. de leesbaarheid geaccepteerd, dus hopelijk is deze versie weer wat beter leesbaar…

In overleg met 5.1.2e wordt de voorgestelde lijn: juridisch moeten we nog e.e.a uitzoeken, maar omdat dit de laatste Staf is voor het reces, willen we u nu toch al informeren, nu de staatsrente ineens in een "vrije val richting 0%" lijkt te gaan, en de denkrichtingen met u bespreken.

Benadrukt wordt dat het ons niet zozeer om die 2.000 erfpachters gaat die de komende jaren een CHET-aanbieding krijgen, maar vooral over de 248.000 andere erfpachters, die wel gewoon voor hun grond betalen, en dat een stuk minder leuk zullen gaan vinden, wanneer anderen ineens een gratis tijdvak lijken te krijgen.

Evt. reacties zien we graag op deze versie.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juli 2016 11:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

In de bijlage mijn opmerkingen. Het is inmiddels wel lastig leesbaar omdat er veel geschrapt is.
Ik zou meer aandacht geven aan de nieuwe uitgiftes die dreigen met het lage canonpercentages. Mij lijkt het echt botsen met de staatssteunregels. Om welke projecten gaat het? Dat is belangrijker dan de grondwaarde (want grondwaarde maal 0 is 0, dus die grondwaarde maakt juist niet meer uit). En welke marktpartijen zijn het? Wat zijn de juridische mogelijkheden?
Ik ben ook heel benieuwd of het wel mogelijk is om een Ab aan te zeggen zonder een paar artikelen. Dat moet dan toch worden ogenomen in de bijz. bepalingen? En daar hoef je als erfpachter toch gewoon niet mee akkoord te gaan? En anders moeten er nieuwe AB's bij de notaris worden gedeponeerd. Is er dan inspraak nodig of niet?
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 juli 2016 11:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

en nu met bijlage

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 juli 2016 11:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

[redacted] en [redacted],
Ik had wel de behoefte om het op een aantal punten anders te doen, zie bijlage.
Ik denk dat 3 belangrijke onderdelen ontbreken om de notitie goed met de wethouder te kunnen bespreken. De juridische onderbouwingen van de voorstellen, moet er wel/geen inspraak zijn en de communicatiestrategie.
Ik vind het verhaal echt te eenzijdig vanuit de gemeente beschreven en denk dat dat een risico is. Het beeld is nu dat de gemeente te weinig geld neemt en gewoon eenzijdig intervenieert in een contract tussen 2 partijen. In al onze andere communicatie uitingen zeggen we nou juist dat we niet ingrijpen in bestaande contracten. Afspraak is afspraak. Kortom, ik denk dat dit echt meer aandacht moet hebben.
met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 17:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx

Beste collega's,
Namens [redacted] wil ik jullie advies vragen op bijgaande notitie (Kabinet), die we graag op de Staf WH van 11 juli willen bespreken. Lukt het om a.s. maandag naar [redacted] en naar mij te reageren?
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 17:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Staf Flap canonchet 30juni2016.docx
Urgentie: Hoog

639351

Heren,
Namens [redacted] wil ik jullie advies vragen op bijgaande notitie (Kabinet), die we graag op de Staf WH van 11 juli willen bespreken. Lukt het om a.s. maandag naar [redacted] en naar mij te reageren?

00246

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

639351