03544

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 12/4/2014 10:03:50 AM
Subject: RE: Beantwoording vragen van der Ree appartementsrechten
Received: Thur 12/4/2014 10:03:51 AM

Hoi 5.1.2e ,

Als de strekking van de vraag is vanaf 1 januari 2015 appartementsrechtsgewijze als onbespreekbare voorwaarde te stellen, dan is je "Ja" te absoluut omdat dat in lopende overeenkomsten niet verplichtend kan worden opgelegd. We kunnen wel streven naar 100% en desgewenst beleid van die strekking voorbereiden. Effectief wordt dat pas bij nieuwe gebieds-/ontwikkelings/erfpachtovereenkomsten.

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 december 2014 9:34
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 ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Beantwoording vragen van der Ree appartementsrechten

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,

Ik moest onderstaande vragen beantwoorden. Ik heb twee korte antwoorden en een stuk met achtergrondinformatie, aangeleverd door uitgifte (5.1.2e). Wellicht handig niet als formeel antwoord maar als achtergrondinformatie.

Groet 5.1.2e

Vraag Van der Ree: **Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn?**
Dit n.a.v. de volgende vragen
1.Van der Ree: wijst op juridische complicaties, die groter kunnen zijn dan nu omschreven op pag. 27; is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn? Graag nadere uitwerking vóór 10 december. Antwoord: wordt toegezegd ***∂zie overzicht openstaande vragen***

ANTWOORD:
Indien alle appartementseigenaren vrijwillig over willen stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dan is dat mogelijk. De gemeente is nu aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor individuele appartementseigenaren binnen één erfpachtrecht die willen overstappen. Hiervoor is de gemeente Amsterdam in overleg met de gemeente Den Haag, waar men ook veel in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten kent. De gemeente is ook andere mogelijkheden aan het onderzoeken en heeft daarvoor advies ingewonnen.

2. Van der Ree: kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt?
ANTWOORD:
Ja, dit kan. Appartementsrechtsgewijze uitgifte gebeurt in veel gevallen al.

EVENTUEEL ACHTERGRONDINFORMATIE WETHOUDER
Vanaf de jaren '90 is de appartementsrechtsgewijze uitgifte waarbij per appartementsrecht een individuele erfpacht ontstaat regel bij uitgiften, waarop verschillende uitgifteregimes van toepassing zijn. Dit speelt bijvoorbeeld bij:

- **combinaties van sociale huurwoningen (AB1998) met marktbestemmingen (AB2000);**
- **gevallen dat de gemeente zelf een appartement behoud (voorbeeld metro-toegangen)**
- **er sprake is van een in eigendom over te dragen school (basisonderwijs).**

64811

In de praktijk bleek de appartementsrechtsgewijze uitgifte steeds meer aan de behoefte te voldoen om individuele, van mede-appartementsgerechtigden onafhankelijke erfpachten te kunnen vestigen, zoals dat ook bij eengezinswoningen het geval is. De uitgifte van appartements-rechten is daarmee een steeds aanvaardbaarder en gewenster uitgiftevorm geworden met name na de introductie van de AB2000 die naar individuele keuzen geschreven waren.
Met de introductie van bouwenvelopovereenkomsten in 2006 is uitgifte van appartementsrechten de facto norm voor uitgifte geworden. Vanaf 2014 wordt behoudens uitzonderingsgevallen slechts appartementsrechten in erfpacht uit te geven, hier is echter geen formeel besluit voor. Daardoor ontbreekt ook de mogelijkheid uitgifte in deze vorm aan contractpartijen op te leggen. Hoewel incidenteel zijn er nog beleggende ontwikkelaars die staan op uitgifte van bouwterreinen in plaats van appartementsrechten. Meest recente voorbeeld is de uitgifte van een blok beleggershuurwoningen bij het Stadionplein.