Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf

Vergadering (keuze uit Directieteam, Strategie-overleg en het Ketenoverleg (Plus)	Directieteam
Datum van de vergadering (agendapuntnummer) (in te vullen door het secretariaat van het overleg)	27 mei 2014
Aangemeld door/opsteller (naam indiener en opsteller)	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	In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten
Meegezonden stukken	n.v.t.
Status (keuze uit ter bespreking, ter besluitvorming of ter informatie)	Ter informatie en ter besluitvorming
Korte toelichting	Bij OGA worden appartementsrechten vaak als afzonderlijke erfpachtrechten behandeld. Terwijl het een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht betreft en het erfpachtrecht dus als geheel gezien moet worden. Het DT wordt hierbij geïnformeerd over deze kwestie en over recente ontwikkelingen op dit gebied. Voorts wordt aan het DT de vraag gesteld of de politiek op de hoogte moet worden gebracht zowel met het oog op de eventuele aanpassing van het erfpachtstelsel als de implicaties van de huidige situatie in een correcte uitvoering van het erfpachtbeheer. **Waarom probleem:** Om een erfpachtrecht te wijzigen, moeten alle appartementsrechteigenaren meewerken. Als afspraken met één appartementsrechteigenaar gemaakt wordt, *wijzigt het erfpachtrecht niet.* Er ontstaan slechts onderlinge afspraken tussen de gemeente en die ene appartementsrechteigenaar waarmee de afspraak is gemaakt. Aan deze afspraken zijn de overige appartementsrechteigenaren maar ook de rechtsopvolgers van die ene appartementsrechteigenaar (de nieuwe appartementseigenaar) niet gebonden. **Gevolg:** Het erfpachtrecht is niet gewijzigd. Een appartementsrechteigenaar zou zich kunnen beroepen op de laatste op de erfpacht als geheel geldende erfpachtvoorwaarden, bijvoorbeeld de AB1896 en bijbehorende canon. **Probleem acuut:** Als erfpachtrechten omgezet moeten worden naar nieuwe AB's (bij bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht) of als erfpachters de mogelijkheid

	geboden krijgen vol eigenaar te worden door de bloot eigendom te verwerven, dan is dat uitsluitend mogelijk als alle appartementsgerechtigden en hypotheekhouders hier aan meewerken. Het is van groot belang dit te onderkennen voordat bijvoorbeeld bij de collegevorming verkeerde verwachtingen worden gewekt. Daarnaast is het probleem acuut geworden omdat de laatste tijd in juridische vakbladen vragen zijn gesteld omtrent de werkwijze van Amsterdam. **Bijzonder:** Dit is een OGA breed probleem. BE loopt tegen de grenzen van uitvoerbaarheid èn juridische houdbaarheid van het contractbeheer op. Hoewel Uitgifte bij functiestapeling al uitgaat van uitgifte van appartementsrechten, speelt ook daar bij bijvoorbeeld Duitse beleggers een voorkeur voor erfpacht op de grond, waarmee het probleem van contractbeheer op termijn nog verder wordt vergroot. Het afgelopen jaar is een werkgroep al bezig geweest met dit probleem. Naast BE zitten JZ en uitgifte ook in deze werkgroep. **Oplossingen:** Er zijn manieren om het probleem te verhelpen, bijvoorbeeld: • Erfpachtrechten die gesplitst zijn in appartementsrechten behandelen als één erfpachtrecht en niet meer per appartementsrecht. • Erfpachtrechten niet langer splitsen in appartementsrechten, maar de erfpacht beëindigen, voorsplitsen en vervolgens de appartementsrechten uitgeven in erfpacht. • Oplossing zoeken voor de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en deze oplossing doorvoeren. **Ondernomen en lopende acties:** Deze kwestie is al aan het MT van BE voorgelegd. Besloten is dat BE gaat onderzoeken: • Wat nodig is om een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht te wijzigen en welke gevolgen dit heeft voor het werkproces. • Wat nodig is om bestaande erfpachtrechten niet te splitsen maar voor te splitsen en welke gevolgen dit heeft voor het werkproces. • Een mogelijke oplossing om de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten om te draaien zodat de erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten rust. • Of voorgaande punten tot gevolg hebben dat het beleid moet worden aangepast.
Gevraagde beslissingen (indien ter besluitvorming)	1) Kennis te nemen van de problematiek omtrent in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de reeds ingezette acties. 2) In te stemmen met het inlichten van de huidige wethouder met als doel dat de wethouder in politiek Amsterdam bewustwording kan creëren van deze kwestie. Een en ander met het oog op nieuwe plannen omtrent aanpassing van het erfpachtstelsel.
Financiële consequenties (kosten, omvang, incidenteel of structureel en dekking: akkoord afdeling P&C vereist)	Voor wat betreft de medewerkers die in opdracht werken dienen AD-uren open gesteld te worden. Daarnaast zal het oplossen van dit probleem waarschijnlijk ook externe (advies)kosten met zich meebrengen. Hoe hoog deze kosten zijn en

	waar deze uit zullen bestaan, hangt af van de wijze(n) waarop het probleem opgelost zal/kan worden. Nader onderzoek moet hier meer duidelijk over geven.
Wijze van voorbereiding (onder andere noodzakelijke interne afstemming)	Er is een werkgroep opgericht met collega's van Uitgifte, JZ en BE.
Inhoud advies van de betrokken afdeling(en) (indien van toepassing bijv. P&C, JZ, P&O, I&A)	n.v.t.
Uit te nodigen medewerkers	5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.
Communicatie	n.v.t.
Uitkomst van de vergadering (alleen van toepassing voor het DT)	

db/26-07-2011/ map: DT OGA/Algemeen/Diverse stukken/Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf, versie zomer 2011.doc