From: [redacted]
Sent: Wed 11/23/2016 10:50:01 AM
Subject: RE: Erfpacht - overstapregeling
Received: Wed 11/23/2016 10:50:02 AM

Inderdaad!

[redacted]

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Verzonden: woensdag 23 november 2016 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht - overstapregeling

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 23 november 2016 11:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Erfpacht - overstapregeling

Is deze al afgehandeld?

[redacted]

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Erfpacht - overstapregeling

Hoi [redacted] en [redacted],
Gister al even met [redacted] over gehad en ik had beloofd de vragen van Van de Ree boven water te halen. Onderaan deze mail zien jullie de vragen van Van de Ree. Voor de vakanties hebben we het hier over gehad, maar de antwoorden zijn nooit verstuurd (denk ik).
Wie zou wat doen?
[redacted] had aangegeven (zie mail)
punt 1 voor [redacted]: hebben jullie daar al een reactie op gehad?
Punt 2 voor [redacted]: heb ik samen met [redacted] (en WG jur effecten) opgesteld en doorgestuurd voor mijn vakantie. Het antwoord is echter aangepast door het laatste OO voor de vakantie; onderstaande is het definitieve antwoord
Punt 3: zou jij oppakken [redacted]. Onderaan heb je al concept antwoord gemaakt.
Aan jullie de vraag: is er al een reactie van [redacted]? En hoe gaan we dit doorzetten naar Van de Ree?
Groeten [redacted]

Beantwoording vraag 2

Het is ons niet bekend waarop [redacted] zijn mening, dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zou werken, baseert. Daarom volgt hier een algemene toelichting.
Als een appartementsgerechtigde wil overstappen zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil overstappen. Deze obligatoire overeenkomst wordt gezekerd met een kettingbeding. Dit is voor de appartementsgerechtigde de enige mogelijkheid om direct over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden in de VVE.
Aan een kettingbeding kleven wel enkele risico's, zo zijn een executerende hypotheekhouder en een curator in faillissement in beginsel niet gebonden aan de obligatoire overeenkomst en het kettingbeding en kunnen in beginsel overdragen zonder de overeenkomst mee over te dragen. Mocht dit gebeuren dan is dit ten nadele van de gemeente. Echter de gemeente vindt dit een aanvaardbaar risico, mede gelet op de wens om erfpachters individueel te laten overstappen.
Ook in andere steden, bijvoorbeeld in Den Haag, wordt de obligatoire overeenkomst gebruikt. Hier hebben zich geen problemen geopenbaard.

00402

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 15:29
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Erfpacht - overstapregeling

5.1.2e ,

Zie onderstaande vragen, kunnen jullie meedenken aub?
Het heeft geen vliegende haast, is anticiperend op het debat dat later dit jaar zal gaan volgen. Kortom, zorgvuldigheid voor snelheid.
Vraag 1 pakt 5.1.2e 5.1.2e op
Groet,
5.1.2e

Van: Burg Eric van der
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 15:07
Aan: 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Erfpacht - overstapregeling

Heren kunnen jullie mij helpen aan antwoorden?

Beste eric

. Ik heb een paar vragen:

1. Hoe staan de nu vooruitbetaalde canons op de balans van de gemeente? Daaraan gekoppeld:in nieuwe gevallen niet de grondwaarde geleend wordt, maar alleen de grondproductiekosten, dan is het toch zo dat je een derde van de waarde op de gemeentebalans kwijt bent? Is dit aanlokkelijk voor 5.1.2e, omdat daardoor de gemeente minder hoeft te lenen en de schuld dus kan dalen?
2. 5.1.2e is van mening dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zal werken om een individuele overstap van eeneen VVEte maken. Hoe zit dit nu?

In andere steden wordt de obligatoire overeenkomst gebruikt en die levert daar geen problemen op. Juridisch is een omkering waarbij het erfpachtrecht eerst wordt gesplitst (instemming VVE vereist) om vervolgens individueel te kunnen overstappen is de juridisch meest zuivere en zekere vorm. Door de obligatoire overeenkomst te versterken (kettingbeding) biedt de obligatoire overeenkomst de erfpachter de zekerheid die hij/zij nodig heeft. Als er al een risico is dan zou dat voor de gemeente zijn indien een opvolgende koper de obligatoire overeenkomst zou aanvechten en bepleit dat hij recht heeft op de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst die van kracht was voorafgaand aan de obligatoire overeenkomst.

3. Kan de raad de verslagen van gesprekken met expert krijgen (notarissen, banken, makelaars) die zijn gevoerd in aanloop naar het maken van het raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht en mogelijk nu nog steeds worden gevoerd in aanloop naar de overstapregeling?

Met de experts is afgesproken dat de gesprekken vertrouwelijk zijn en dat alleen in algemene zin aan de expertsessies wordt gerefereerd zoals onder andere ook in de raadsvoordracht van 22 juni het geval was. Om die reden zijn ook niet van alle gesprekken verslagen gemaakt. Alvorens de verslagen voor de raad te kunnen vrijgeven ben ik van mening dat de experts moeten instemmen met het vrijgeven van de verslagen aangezien zij op persoonlijke titel hebben meegedacht en partijen soms ook expliciet als voorwaarde hebben gesteld dat zij niet zouden worden geciteerd.

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

Daniel A. van der Ree
Lid gemeenteraad Amsterdam namens de VVD
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
www.twitter.com/danielvanderree
www.danielvanderree.nl