04145

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 8/27/2015 11:02:18 AM
Subject: RE: advies VES i.v.m. omkering als onderdeel van VES implementatie
Received: Thur 8/27/2015 11:02:19 AM

5.1.2e ,

Vooruitlopend op het gesprek dat wij hopelijk volgende week hebben alvast het volgende.
Hoewel je bedenking tegen het stuk nog niet concreet zijn, heb je me natuurlijk weer aan het denken gezet.
Het stuk werd eerder voorgelegd aan het DT op 30 juni jl. Het werd aangehouden omdat het advies van Nauta nog niet definitief was en naar aanleiding van de vraag van 5.1.2e om dit onderwerp organisatorisch onder te brengen bij VES.
Besluiten die werden gevraagd waren om in te stemmen met het in gesprek gaan met een aantal erfpachters en om een paar proefdossiers te vormen om te bezien wat de inzet per dossier ongeveer zal zijn. Die besluitpunten heb jij mij tijdens een gesprek dat wij hadden aangereikt dus ik ga er vanuit dat je bezwaar zich niet richt tegen die punten.
Ik neem aan dat je bezwaar zich richt tegen de focus die nu in het stuk wordt gelegd op de samenhang tussen de omkering en de toekomstige overstap (wat ook zou kunnen blijken uit het toegevoegde beslispunt m.b.t. de organisatorische herschikking van het onderwerp)

Gek genoeg heeft het onderstaande citaat uit een brief van de (kennelijke op dit punt goed geïnformeerde) SEBA aan de GWC mij tot de volgende redenering gebracht die in het stuk zou kunnen worden toegevoegd (of weggelaten) om de VES verder van de omkering te zetten..

"Het overgrote deel van de bestaande 400.000 woningen met erfpacht zijn appartementsrechten. Om andere algemene bepalingen van toepassing te maken op in
appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, is de medewerking van alle appartementseigenaren - en in beginsel ook van hun hypothecaire financiers - binnen
een complex vereist. Dit is het gevolg van de tot medio 2014 door de gemeente Amsterdam gekozen volgorde van uitgifte in erfpacht en splitsing in
appartementsrechten. Het kan niet zo zijn dat in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden omdat één of meer
buren niet kunnen of willen overstappen, bijvoorbeeld om financiële redenen. Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn. Een pragmatische oplossing is om iedere erfpachter de mogelijkheid te geven om op
basis van zijn huidige canon over te stappen op het nieuwe systeem van eeuwigdurende erfpacht. Voor al afgekochte rechten geldt dan dat de canon eeuwigdurend is afgekocht. Wij noemen dit 'kapstok over'.

In mijn voorliggende stuk wordt er vanuit gegaan dat VES tot gevolg zal hebben dat er een (aanzienlijke) drempel zal ontstaan om over te stappen waardoor mogelijke overstappers sterke belangstelling hebben voor omkering zodat zij niet in de situatie komen te verkeren zoals door SEBA beschreven, namelijk de buurman kan het niet betalen dus de overstap kan voor het geheel niet doorgaan. Als ik jullie dinsdag goed begreep is er nog weinig zicht op het mogelijke verschil in canon na de overstap. Dit kan natuurlijk ook pas worden aangegeven nadat de besluitvorming volledig is afgerond en met name de politiek vastgestelde depreciatiefactor is bepaald .
Mocht daarbij blijken dat de drempel voor overstap er niet of nauwelijks is (zoals de SEBA hoopt) dan zal in verband de overstap naar het sterkere recht (eeuwigdurend) geen enkele belangstelling bestaan voor de omkering en zullen VVE's eenvoudig tot overeenstemming komen. Op basis van die onzekerheid is er nog geen aanleiding om de omkering in het bijzonder te richten op de overstap.

Sluit dit enigszins aan op jouw bedenkingen? In dat geval kan ik vast beginnen met het aanpassen van het stuk in die zin dat de omkering zich niet direct richt op de overstap. Overigens zou ik ook die versie dinsdag nog graag willen bespreken.
Ik hoor graag van je en groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 26 augustus 2015 15:32
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e van
Onderwerp: Re: advies VES i.v.m. omkering als onderdeel van VES implementatie

63799

Nog even aanvullend, ik ben dus niet akkoord met het voorstel aan het mt.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 26 aug. 2015 om 15:29 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5.1.2e,
>
> Ik kan me geloof ik niet goed in de aanpak vinden en vraag me af waarom we er niet eerst inhoudelijk over spreken. Met wie binnen ves is dit voorbereid?
>
> Met vriendelijke groet
> 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 26 aug. 2015 om 09:57 heeft 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> 5.1.2e,
>
> Ik had eerder je aandacht gevraagd (bijlage) voor het volgende.
>
> De eerste versie van de notitie Omkering werd besproken in het MT van 30 juni jl..
> Dit werd aangehouden in afwachting van het definitieve advies van Nauta. Hiernaast stelde 5.1.2e zich nadrukkelijk op het standpunt dat de omkering, nu de risico's in de huidige praktijk (individuele overeenkomsten m.b.t. wijziging erfpacht) beperkt blijken te zijn maar groter bij het toekomstige stelsel, als onderwerp niet in de lijn maar in samenhang met VES in de programmastructuur van VES (implementatie) zou moeten worden gebracht.
>
> Nu het stuk, samen met een notitie in verband met een uitvoeringsaangelegenheid op grond van het advies van Nauta, opnieuw in het MT zal worden gebracht, wil ik je vragen of jij instemt met het nu voorliggende voorstel (zie bijgevoegde agendaformulier) met name om het onderwerp omkering vanuit de lijn onder te brengen bij de werkgroep overstap.
>
> Groeten 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Projectleider Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do en vrij

<mime-attachment>
<Agendaformulier MT september 2015 omkering C.docx>