Gemeente Amsterdam

Verslag werkgroep overstap VES

Aanwezig (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Vergadering Dinsdag 16 mei 2015

1 Afspraken rondom proces totstandkoming overstapregeling

- In de week na het advies van de GWC bekijken we wat zij geadviseerd hebben over de financiële consequenties van de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend: wat is het waardeverschil en o p welke wijze kan dit bij de erfpachter in rekening gebracht worden? Aan de hand van het advies bepalen we of er verschillende smaken zijn om de financiële consequenties bij de erfpachter door te voeren. Zo ja, dan zetten we ([redacted]?) dit op een rij, met de voors en tegens.
- (10)(2e) zet een eerste stramien voor de overstapregeling op o.b.v. de door haar opgestelde inhoudsopgave en conversiebeleid dat voor de vorige vernieuwing was opgesteld. Advies van GWC wordt hier nog niet in verwerkt. (10)(2e) probeert dit over 3 weken gereed te hebben.
- (10)(2e) vraagt aan (10)(2e) of hij een eerste opzet kan maken voor overstappen in de pre-contractuele fase, dan wel de desbetreffende aandachtspunten op een rij te zetten.

3 Inhoudelijke afwegingen

Vrijwillige overstap in relatie tot contractuele situatie:

- De contractuele situatie is uitgangspunt bij overstap. Op basis hiervan krijgen erfpachters nieuwe AB en bedrag dat ze moeten betalen.
- Indien de feitelijke situatie afwijkt van de contractuele situatie, doe zich twee opties voor:
  1. Er wordt in overleg met erfpachter een bestemmingswijziging doorgevoerd om feitelijke situatie op te nemen in de akte en daarna vindt de overstap plaats.
  2. Erfpachter weigert aanpassing van akte en kan dan niet overstappen en gemeente zal moeten handhaven (= feitelijk situatie moet in overeenstemming gebracht worden met contractuele situatie)
- Het is niet mogelijk de afwijkende feitelijke situatie te gedogen en niet te handhaven, want je moet dan bij ET alsnog handhaven en dan bevindt je je als gemeente in een lastige situatie omdat je de feitelijke situatie dan willens en wetens al (vele) jaren hebt gedoogd. Er is dan kans op verjaring.
- In de overstapregeling zal de procedure bij afwijkingen uitgewerkt worden. In een aparte notitie aan bestuur zal wel inzicht gegeven moeten worden in de omvang en consequenties van afwijkende situaties gegeven moeten worden. Hoeveel rechten zijn er waarvan de feitelijke situatie zeer waarschijnlijk afwijkt van de contractuele? Verwachting is dat dit vooral bij niet-wonen rechten speelt. Zijn wij in staat te handhaven als deze erfpachters weigeren de akte aan te passen? Gaat dit rechtszaken opleveren? Welk effect

heeft dit op de hoeveelheid vrijwillige overstappers? Aangenomen wordt dat erfpachters waarvan de feitelijke situatie afwijkt van het contract niet langskomen met een verzoek tot overstap.

Mogelijkheden om feitelijke situatie in beeld te krijgen:

- Erfpachter levert zelf de gegevens aan.
- Gemeente meet gegevens op
- NEN-rapport opmaken: zitten hoge kosten aan vast.
- WOZ-gegevens: zijn voor woningbouw betrouwbaar, maar voor overige functies niet
- Op basis van input erfpachter, maar random controle door gemeente: levert veel verkeerd aangeleverde informatie op.