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: Mon 9/21/2015 9:39:23 AM
Subject: RE: Zekerheidshypotheek mbt gesplitste huurwoningen.
Received: Mon 9/21/2015 9:39:24 AM

Ok, ik plan wat in met 5.1.2e,

Probleem in de casus die ik nu voor mij heb is dat zowel de ontwikkelaar als de uitgever een beetje hebben zitten slapen. Er is vorig jaar augustus uitgegeven (zonder voor te splitsen) waardoor de erfpachter nu een probleem heeft met zijn financier als hij niet kan splitsen. We proberen de financier nu te overtuigen dat later splitsen (bij uitponding over 15 jaar) gewoon kan en proberen zo de zaak rond te krijgen. De vraag is echter of de bank dat slikt omdat de erfpachter bij het aangaan van de financiering heeft aangegeven dat hij voor het afronden van de bouw gesplitst heeft.
De adviseur van de erfpachter (notaris 5.1.2e s) liet echter al wel doorschemeren dat hij het ook erg ongelukkig vond dat wij op deze wijze hebben uitgegeven en niet hebben voorgesplitst. Naar mijn mening heeft hij daar wel een puntje en van 5.1.2e de 5.1.2e begreep ik ook dat zij vond dat ze het niet handig gedaan hadden... 5.1.2e 5.1.2e

Groet,

5.1.2e

mr 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 21 september 2015 11:06
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Zekerheidshypotheek mbt gesplitste huurwoningen.

Hoi 5.1.2e, misschien is het goed dat we dit bespreken met de betrokkenen van de Werkgroep splitsen en met 5.1.2e erbij?
Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 17 september 2015 17:58
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Re: Zekerheidshypotheek mbt gesplitste huurwoningen.

Dank voor je reactie. Ben jij er morgen? Wil graag toch nog even overleg. Niet zozeer over deze casus maar over het beleid en de in het kader van VES gekozen richting. Vind ik wel erg star want met een zekerheidshypotheek hoeft de gemeente helemaal niet actief te gaan controleren. Als huurwoningen verkocht worden moet die worden geroyeerd en dat doen we dan alleen van bestemmingswijziging en bijbetaling.

Groet,

5.1.2e

Groet,

5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 17 sep. 2015 om 14:58 heeft 5.1.2e , 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Hoi 5.1.2e,

Excuses ik had eerder willen reageren maar ik zat van 9.30 tot vlak hiervoor in overleg.

Volgens mij spelen hier drie dingen:

- **VES**, in het kader van de VES is gesproken over het volgende: Is het gewenst bij een splitsing in appartementsrechten meteen een bestemmingswijziging te realiseren van huur naar koop (wat vaak samenhangt met een canonverhoging) ook al wordt de bestemming feitelijk niet gewijzigd? Er is voor gekozen om aan te sluiten bij het huidige beleid, dus bij splitsing wordt de bestemming koopwoning. Mede omdat de gemeente anders actief moet gaan controleren of de bestemming nog wel huurwoning is.
- **Bestaande casus**, deze is in behandeling bij 5.1.2e. Dit loopt via haar, ik ga er dan ook vanuit dat 5.1.2e contact met 5.1.2e opneemt voordat er bepaalde stappen/ beslissingen worden genomen.
- **Eventuele wijziging van beleid**, jouw voorstel zou oplossing zijn voor een situatie die je bij uitgifte eigenlijk al wil voorkomen aangezien we toe willen naar voorgesplitst uitgeven. In dat kader zie ik niet in waarom we het beleid zouden aanpassen.

Ik begrijp dat omkering/ binnenste buitenkeren ook aan de orde is geweest maar dat dat om fiscale redenen is afgeketst?

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 16 september 2015 12:52
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: heb jij vanmiddag wellicht even 10 minuten voor mij?

Ok, begreep van 5.1.2e dat hier in het kader van VES ook over nagedacht is.

Mijn concrete vraag zou zijn of we ons beleid niet zouden kunnen aanpassen om wat meer aan te sluiten bij de behoefte in de praktijk (pas afrekenen als er daadwerkelijk wordt overgedragen, dat doen we bij woco's ook). Dat kan natuurlijk alleen als de belangen van de gemeente (bestemmingswijziging en afrekenen bij uitponden) ook daadwerkelijk worden geborgd. Dan kan volgens mij eenvoudig door een zekerheidshypotheekje te vestigen op alle appartementen als de erfpachter gaat splitsen. Die royeren we dan per appartement als er wordt overgedragen en de bestemming is gewijzigd en er is betaald. Kosten vestigen hypotheek en de royementskosten dan voor rekening van de erfpachter die het splitsingsverzoek doet. Als we in de zekerheidshypotheek voldoende omschrijven waarom die wordt gevestigd (dan moet volgens de wet natuurlijk ook al) dan is het administratief hier ook geen probleem omdat we over 10 jaar gewoon in de hypotheek lezen waarom die is gevestigd en wat we moeten doen.

Ik hoor graag van jullie!

Groet,

5.1.2e

mr. 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 16 september 2015 12:44
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: heb jij vanmiddag wellicht even 10 minuten voor mij?

Hoi 5.1.2e, ik kopieer 5.1.2e even in want volgens mij betreft dit een dossier dat 5.1.2e heeft overgenomen van 5.1.2e 5.1.2e tijdens haar afwezigheid. Het kwam ook al even ter sprake vanmorgen tijdens een overleg van 5.1.2e, 5.1.2e en mij. Ik noemde toen ook de VES. Ik vraag ook even aan 5.1.2e 5.1.5.1.2e wat we ook al weer besproken hebben bij VES.
Kom er bij je op terug ok?

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 16 september 2015 12:24
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: heb jij vanmiddag wellicht even 10 minuten voor mij?

Gaat over een vraagje inzake een ongesplitst uitgeven erfpachtrecht met bestemming huurwoningen. Erfpachter wil nu splitsen (moet van de bank) maar woningen blijven nog huurwoningen. Volgens beleid moet hij aftikken als koopwoning bij splitsing. Ik begrijp dat deze problematiek ook in het kader van VES is besproken.

Als je geen tijd hebt dan snap ik dat ook hoor. Dan wellicht morgenochtend even?

Groet,

5.1.2e

mr. 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.