04685

To: 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

Cc: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e , 5.1.2e

Sent: Tue 8/30/2016 1:55:54 PM

Subject: FLAP staf problematiek rondom obligatoire werkwijze in het erfpachtbeheer van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Received: Tue 8/30/2016 1:55:57 PM

FLAP staf.docx

Beste allen,

Bijgaand het concept van de gewijzigde versie van de notitie inzake de problematiek van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in het kader van het reguliere erfpachtbeheer. Voor de zomer bespraken wij deze notitie met 5.1.2e en 5.1.2e Uitkomst van dat gesprek was dat we de wethouder zullen voorstellen om de huidige obligatoire werkwijze in het kader van het erfpachtbeheer, ondanks de aanwezige risico's, voort te zetten. Daartoe heb ik dus de bestaande notitie deels herschreven en uitgebreid.

De opzet van de notitie is als volgt:

1. Kennis te nemen van het advies van NautaDutilh inzake de juridische aspecten rondom de problematiek van in appartementen gesplitste erfpachtrechten en de gevolgen van de huidige gemeentelijke handelswijze in het erfpachtbeheer;
2. Kennis te nemen van de (globale) aantallen erfpachtwijzigingen die jaarlijks plaatsvinden in het erfpachtbeheer;
3. Kennis nemen van de redenen waarom de obligatoire werkwijze is ontstaan en kennis nemen van het feit dat door de huidige wijze van uitgifte van erfpachtrechten verdere vergroting van de problematiek zich vrijwel niet meer voordoet;
4. Kennis nemen van de (mogelijke) risico's van het voortzetten van de huidige obligatoire handelswijze in het erfpachtbeheer, al dan niet in versterkte vorm;
5. Kennis nemen van het feit dat het Amsterdamse notariaat tot nu toe heeft meegewerkt aan de huidige obligatoire werkwijze en het feit dat de huidige obligatoire werkwijze niet of nauwelijks tot problemen heeft geleid;
6. Kennis te nemen van de mogelijkheid de werkwijze in het erfpachtbeheer te wijzigen alsmede van de gevolgen daarvan;
7. Kennis nemen van de mogelijkheid om de juridische constructie bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten te wijzigen ("om te keren");
8. Kennis te nemen van de relatie van de huidige obligatoire werkwijze in het erfpachtbeheer met de obligatoire overstapmogelijkheid naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel;
9. In te stemmen met het voortzetten van de huidige obligatoire werkwijze in het reguliere erfpachtbeheer;
10. Aangeven of u deze notitie, al dan niet gewijzigde vorm, wil bespreken in het BT VES en/of het College.

De conclusies en advies luiden:

"G&O is zich er van bewust dat de bovenstaande materie zeer complex is. Het aantal erfpachtwijzigingen dat in het verleden op de obligatoire werkwijze heeft plaatsgevonden is groot. NautaDutilh wijst er in haar advies terecht op dat de huidige obligatoire werkwijze risico's met zich mee brengt. Ook bij een versterking van de huidige obligatoire werkwijze blijven de risico's (zij het in beperktere mate) bestaan.

Omkering van erfpachtrechten kan een mogelijke manier zijn om de in het verleden ontstane problematiek op te lossen. Het is echter de vraag of erfpachters de omkering, gezien de aanzienlijke kosten en mogelijke fiscale consequenties, als oplossing zullen aanvaarden voor de ontstane problematiek.

De benoemde risico's hebben zich de afgelopen jaren echter niet voorgedaan en ook het notariaat heeft de huidige werkwijze altijd gefaciliteerd. Nauta geeft in haar advies aan dat het betoog dat sprake is van overdracht van de per appartementseigenaar nader gemaakt obligatoire afspraken naar een rechtsopvolger zonder meer kans van slagen heeft.

Het wijzigen van de huidige werkwijze in het erfpachtbeheer zal er waarschijnlijk tot grote problemen bij erfpachtwijzigingen leiden indien erfpachters binnen een complex geen overeenstemming bereiken.

In het kader van de VES is besloten om een appartementsgewijze obligatoire overstap mogelijk te maken als overstappen op andere wijze (complexgewijs of na omkering) niet mogelijk blijkt te zijn.

Alles overwegende adviseert G&O om de huidige obligatoire werkwijze, ondanks de genoemde risico's in het reguliere erfpachtbeheer voort te zetten. Een aanpassing van de werkwijze zal er toe leiden dat erfpachtwijzigingen slechts zeer beperkt kunnen plaatvinden. Omdat de genoemde (juridische) risico's zich niet hebben verwezenlijkt en het betoog dat sprake is van overdracht van de per appartementseigenaar nader gemaakt obligatoire afspraken naar een rechtsopvolger zonder meer kans van slagen heeft acht G&O het door Nauta genoemde procesrisico aanvaardbaar.

G&O stelt wel voor om waar mogelijk de obligatoire overeenkomst (door middel van kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen) te versterken om het door NautaDutilh genoemde procesrisico te verkleinen."

59831

Ik wil jullie verzoeken om (kritisch) mee te lezen met de notitie en bij voorkeur eind deze week, doch uiterlijk aanstaande maandag jullie op- en aanmerkingen aan mij door te geven. Het voornemen is om de notitie te agenderen voor de staf van 12 september. Morgen loop

ik de notitie zelf nog een keer goed door en donderdag zend ik hem aan de G&O screening (waarbij ik zal vermelden dat een eerdere versie van de notitie al intern G&O is verspreid en besproken met de directie). Uiterlijk aanstaande maandag kan de notitie dan naar 5.1.2e en 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e