00878

[redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 7/8/2016 2:52:49 PM
Subject: RE: transformatieprojecten: nieuwe uitgifte of niet? AB 2016 of AB 2000?
Received: Fri 7/8/2016 2:52:50 PM
2016-07-08 notitie Transformatie en VES.docx

Goedemiddag,
N.a.v. onderstaande heb ik een opzet voor de notitie gemaakt, zie bijlage. Graag verneem ik of er vragen/opmerkingen zijn. Hopelijk kunnen we het komende week bespreken in het OO, het is van groot belang dat we op korte termijn duidelijkheid krijgen hieromtrent.
Alvast bedankt en groet,
[redacted]

[redacted]
Verzonden: dinsdag 5 juli 2016 17:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: transformatieprojecten: nieuwe uitgifte of niet? AB 2016 of AB 2000?

[redacted],
[redacted] is vanochtend aangeschoven bij de WG juridische effecten met een vraag over hoe we omgaan met transformaties, waarbij het recht wordt beëindigd. Welke AB wordt van toepassing op het erfpachtrecht na transformatie? AB 2000 of AB 2016? Juridisch is er geen goed of fout. De gemeente wil transformaties veel mogelijk faciliteren, omdat wij er als gemeente vaak belang bij hebben.
In de WG hebben we het volgende besproken, zoals eerder besloten:

- ∀Puur nieuwe uitgifte waarbij de onderhandelingen ná 1 juli 2016 starten = AB 2016
- ∀Puur nieuwe uitgifte waarbij de onderhandelingen al zijn gestart voor 1 juli 2016 = AB 2000
- ∀Bij onderhandelingen gestart voor 1 juli 2016, waarbij het overgangsbeleid geldt = AB 2016
- ∀Bij wijzigingen, zoals splitsing, vervroegde herziening, vervroegde wijziging = AB 2000
- ∀Bij 'echte omkeringen' (gesplitst recht beëindigingen, splitsen en daarna per appartementsrecht uitgeven onder dezelfde voorwaarden = AB voortdurend
- ∀Vrijwillig overstappen na de AB 2016 kan pas bij nadat de Overstapregeling is vastgesteld.

Transformaties kunnen we niet 1-op-1 onderbrengen in een van deze varianten. Je kunt alle kanten op: zou kunnen beargumenteren dat er sprake is van een nieuwe uitgifte (namelijk beëindiging en opnieuw uitgeven) maar je zou ook kunnen beargumenteren dat er sprake is van een wijziging of een omkering (voortdurende AB's). Het verschil zit hem erin dat er sprake is van 'een gebonden uitgifte'; er is geen sprake van een puur nieuwe uitgifte, maar de gemeente heeft al een contract met een erfpachter waar eerdere afspraken mee zijn gemaakt.
We zitten nu op de lijn dat we de transformatieprojecten zoveel mogelijk in een groep onderbrengen, namelijk ;gebonden uitgifte' en in het opdrachtgeversoverleg de keus voor leggen hoe we deze rechten behandelen.
In het OO willen we dan de volgende opties voorleggen.
transformatie waarbij het recht beëindigt en opnieuw wordt uitgegeven als volgt te behandelen:

- ∀AB 2000 (geen nieuwe uitgifte, want er is al een verhouding tussen de erfpachter en de gemeente), of
- ∀AB 2016 (wel een nieuwe uitgifte, beëindigen en nieuwe uitgifte), of
- ∀Erfpachter een keuze te laten bieden tussen AB 2000 en AB 2016 (nog voor de overstapregeling)

Waarbij het advies zou zijn de erfpachter de keus te bieden (derde optie).
@ [redacted]: eens met de lijn dit aan het OO voor te leggen?
@ [redacted]: wil jij met de notitie meelezen vanuit grondprijsbeleid?
@ [redacted]: het eerste opdrachtgeversoverleg is volgende week woensdag
Groeten [redacted]