Inleiding

Op 12 juli 2016 is onderstaande e-mail doorgestuurd. Afgesproken is dat de beantwoording na de vakanties zal plaatsvinden. Hieronder is het antwoord op vraag 2 geformuleerd. Dit antwoord is afgestemd in de WG juridische effecten (met 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e). Bij de beantwoording van de vraag moet rekening gehouden worden met het risico van de huidige werkwijze bij de beheerpraktijk. Daarnaast zou ook gevraagd kunnen worden waar 5.1.2e dit op baseert. Dit kan ons helpen in de uitwerking van de Overstapregeling en hierdoor zouden wij gerichter antwoord kunnen geven.

Van: Burg Eric van der
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 15:07
Aan: 5.1.2e 5.1.2e; Rossum, Pierre van
Onderwerp: Fwd: Erfpacht - overstapregeling

Heren kunnen jullie mij helpen aan antwoorden?

Beste eric

. Ik heb een paar vragen:

1. Hoe staan de nu vooruitbetaalde canons op de balans van de gemeente? Daaraan gekoppeld: Als in nieuwe gevallen niet de grondwaarde geleend wordt, maar alleen de grondproductiekosten, dan is het toch zo dat je een derde van de waarde op de gemeentebalans kwijt bent? Is dit aanlokkelijk voor Udo, omdat daardoor de gemeente minder hoeft te lenen en de schuld dus kan dalen?
2. 5.1.2e is van mening dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zal werken om een individuele overstap van een appartementsrecht binnen een VVE mogelijk te maken. Hoe zit dit nu?
3. Kan de raad de verslagen van gesprekken met expert krijgen (notarissen, banken, makelaars) die zijn gevoerd in aanloop naar het maken van het raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht en mogelijk nu nog steeds worden gevoerd in aanloop naar de overstapregeling?

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

Daniel A. van der Ree
Lid gemeenteraad Amsterdam namens de VVD

Wethouder Van der Burg op de hoogte stellen van de appartementsrechtenproblematiek

Het is noodzakelijk dat wethouder Van der Burg op de hoogte is van de huidige appartementsrechtenproblematiek (de obligatoire handelswijze zoals we die nu toepassen in het erfpachtbeheer) vóór de beantwoording van deze vragen. Dit is nog een actie die openstaat bij E&U. Voor zover ik weet is in de Staf van 2 februari 2015 het probleem een eerste keer voorgelegd aan de wethouder. Toen is afgesproken:

- dat de oplossingen verder worden uitgewerkt en, gezien de raakvlakken met de vernieuwing erfpacht, worden voorgelegd aan het bestuurlijk team op 18 februari 2015. Vervolgens kan op 19 maart 2015 een definitief en juridisch getoetst voorstel in het bestuurlijk team worden gebracht *(Dit is gedaan: voorstel voorgelegd in BT 19 maart 2015 hoe appartementsgerechtigden kunnen overstappen)*

- dat de wethouder financiën z.s.m. mondeling op de hoogte wordt gesteld door wethouder Van der Burg over dit risico. *(niet bekend of dit gedaan is)*
- op dit moment nog geen verandering te brengen in hoe we omgaan met in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
- het verweer (opgesteld door Nauta) op een volgende staf te bespreken. Als het gesprek met Nauta deze week aanleiding geeft, wordt de wethouder tussentijds geïnformeerd *(dit is volgens mij nog niet gebeurd)*.

Dinsdag 17 mei jl. is dit onderwerp intern (o.a. met Pierre) besproken. Er is toen besloten om op de oude voet verder te gaan maar dan versterkt. Dit houdt in dat bij erfpachtrechten die in appartementsrechten zijn gesplitst per appartementsrecht wijzigingen kunnen plaatsvinden waarbij de betreffende afspraken gezekerd worden met een kettingbeding en/ of kwalitatieve verplichting.

Dit voorstel zou zo spoedig mogelijk naar de wethouder gaan. Daarbij moet ook besloten worden hoe open we over de problematiek gaan communiceren. Dit is een eerste vraag, maar in de toekomst zullen er waarschijnlijk meer vragen gesteld worden (gelet op de Overstapregeling). Als dit gelijktijdig gebeurt, heeft Van der Burg meer context bij de beantwoording van de vragen van Van der Ree.

Beantwoording vraag 2

Het is ons niet bekend waarop 5.1.2e zijn mening, dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zou werken, baseert. Daarom volgt hier een algemene toelichting.

Als een appartementsgerechtigde wil overstappen zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil overstappen. Deze obligatoire overeenkomst wordt gezekerd met een kettingbeding. Dit is voor de appartementsgerechtigde de enige mogelijkheid om direct over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden in de VVE.

Aan een kettingbeding kleven wel enkele risico's, zo zijn een executerende hypotheekhouder en een curator in faillissement in beginsel niet gebonden aan de obligatoire overeenkomst en het kettingbeding en kunnen in beginsel overdragen zonder de overeenkomst mee over te dragen. Mocht dit gebeuren dan is dit ten nadele van de gemeente. Echter de gemeente vindt dit een aanvaardbaar risico, mede gelet op de wens om erfpachters individueel te laten overstappen. Ook in andere steden, bijvoorbeeld in Den Haag, wordt de obligatoire overeenkomst gebruikt. Hier hebben zich geen problemen geopenbaard.