Nummer
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder,

MW

Wethouder Van der Burg

Onderwerp

Plan van aanpak Omkering erfpacht- en appartementsrechten

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van bijgaande notitie met betrekking tot de tussenstand van het plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten.

2. In te stemmen met:

I. het in gesprek te gaan en belangstelling te peilen bij het klantenpanel VES;

II. een proef waarin een (beperkt) aantal Verenigingen van Eigenaren actief wordt benaderd met een aanbieding van de gemeente om mee te werken aan een omkering in rechten m.b.t. die appartementencomplexen;

een en ander tezamen met een **aparte** notitie over duiding en betekenis van het advies van de gemeenteadvocaat (conform toezegging van Grond en Ontwikkeling uit februari 2015) te bespreken op de Staf Grondzaken

Korte toelichting / samenvatting

Tijdens het overleg Bestuurlijk Team VES van 19 maart jl. werd besloten opdracht te geven om een Plan van Aanpak op te stellen voor de omkering van appartements- en erfpachtrechten.
Een beschrijving van het probleem in gevallen waarbij een perceel eerst in erfpacht werd uitgegeven en vervolgens werd overgegaan tot splitsing werd gegeven in genoemde notitie aan het BT en wordt in het plan in samenvatting herhaald.
Dit zou volgens de nu voorliggende gegevens betrekking kunnen hebben op 7.172 appartementencomplexen. Omdat dit een zeer groot aantal dossiers is, is begonnen met de inventarisatie van de te nemen processtappen en van de personele inzet die voor dit doel noodzakelijk is.
Hiernaast zal moeten worden onderzocht:

1. Welke inzet van het notariaat zal worden gevraagd en wat de kosten daarvan zijn. Eerste gesprekken met vertegenwoordigers van het notariaat hebben plaatsgevonden.
2. Of de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn bij de (opnieuw) overdracht van het individuele appartementshouder.
   Om hierover uitsluitsel te krijgen is deze casus voorgelegd aan de belastingdienst
3. Of er Kadasterkosten gemoeid zijn met de omkering en hoe hoog die zijn

Een financieel risico doet zich waarschijnlijk alleen voor bij de appartementen die zijn vervreemd en waarbij de nieuwe erfpachter zich onttrekt aan met zijn

rechtsvoorganger gemaakte afspraken ten aanzien van het appartementsrecht. In verband met de kans dat zich dit risico geheel of gedeeltelijk voordoet is advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat (Nauta Dutilh).
Op 1 juli jl. werd het definitieve advies van de gemeenteadvocaat ontvangen. Hierin wordt ge constatering dat de risico's van huidige praktijk beperkt zijn en verweer in een eventuele rechtszaak goed mogelijk Met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is het advies aangescherpt in die zin dat de gemeenteadvocaat nu adviseert om te communiceren dat de overstap complexsgewijs zal plaatsvinden.
Mocht deze werkwijze niet direct kunnen worden ingevoerd dan adviseert hij om de huidige werkwijze op een paar punten aan te passen in die zin dat aan de obligatoire overeenkomsten en de notariële akten als gevolg daarvan aan te passen en te versterken met een aantal bepalingen zoals het kettingbeding.
In voorbereiding op het nieuwe erfpachtstelsel zal deze obligatoire overeenkomst afzonderlijk worden voorbereid.
Voor invoering van het nieuwe stelsel moet duidelijk zijn of de omkering een – gezien de kosten en mogelijke belangstelling daarvoor- bruikbaar instrument is om een individuele keus voor de erfpachters mogelijk te maken.
Om zicht te krijgen op de belangstelling voor het instrument van omkering en de randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan om een succesvolle omkering mogelijk te maken zullen we 2 stappen zetten.

- Er zal met een aantal erfpachters in gesprek worden aangegaan. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van het bestaande klantenpanel. Een of meer gesprekken zou een beeld kunnen geven van de mogelijke belangstelling en randvoorwaarden voor omkering.
- Daarnaast zullen we 10 VVE's met maximaal 10 leden benaderen voor een gesprek over de omkering. De bedoeling hiervan is om met deze 10 VVE's het traject van de omkering te doorlopen en zo een volledig inzicht te krijgen in de mogelijkheden, eventuele obstakels en randvoorwaarden maar ook in de benodigde inzet en kosten. We zullen VVE's benaderen die op dit moment met de gemeente in gesprek zijn over wijzigingen, bijvoorbeeld als gevolg van een CHET.

Dit traject zal overigens ook informatie opleveren in verband met de belangstelling voor dit instrument.

Stukken

Meegezonden stukken Plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten (oktober 2015)

Verdere procedurestappen met data

1. Resultaten proef in beeld (maart 2016):
    - Procesbeschrijving inclusief rol en inzet notariaat en banken
    - Mate van belangstelling;
    - Personele inzet per dossier;
    - Notariskosten per dossier;
    - Kosten kadaster per dossier;
    - Heffing overdrachtsbelasting.
2. Voorstel vervolgaanpak (april 2016);
    - Werkwijze, communicatie en planning
    - Begroting

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg
Map Wethouder,

MW

3. Besluitvorming vervolgaanpak (mei 2016)

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst
Ander overleg

@@

Beslissing

Behandelend ambtenaar

@@