03537

From: 5.1.2e 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
Sent: Wed 12/3/2014 6:06:06 PM
Subject: RE: vragen van der Ree graag uiterlijk morgen voor 10:00uur reactie
Received: Wed 12/3/2014 6:06:07 PM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,

Kunnen jullie door met deze aanzet ? Omdat ik morgen om 9:00 uur met een collega in overleg ben, kan ik wel gestoord worden.

Groeten,

5.1.2e

2. Van der Ree: kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt?

Vanaf de jaren '90 is de appartementsrechtsgewijze uitgifte waarbij per appartementsrecht een individuele erfpacht ontstaat (juridisch noodzakelijke) regel bij uitgiften, waarop verschillende uitgifteregimes van toepassing zijn. Dit speelt niet alleen bij combinaties van sociale huurwoningen (AB1998) met marktbestemmingen (AB2000), maar ook in gevallen dat de gemeente zelf een appartement behoud (voorbeeld metro-toegangen) of sprake is van een in eigendom over te dragen school (basisonderwijs). In de praktijk bleek de appartementsrechtsgwijze uitgifte steeds meer aan de behoefte te voldoen om individuele, van mede-appartementsgerechtigden onafhankelijke erfpachten te kunnen vestigen, zoals dat ook bij eengezinswoningen het geval is. De uitgifte van appartements-rechten is daarmee een steeds aanvaardbaarder en gewenster uitgiftevorm geworden met name na de introductie van de AB2000 die naar individuele keuzen geschreven waren..

Met de introductie van bouwenvelopovereenkomsten in 2006 is uitgifte van appartementsrechten de facto norm voor uitgifte geworden. Dit geldt ook voor de uitgifte van beleggershuurwoningen waarvoor per woning een appartementsrecht wordt gevormd; bij uitponding op enig moment kan het erfpachtrecht dat alle appartementsrechten beleggershuurwoning omvat, eenvoudig worden gesplitst in zoveel erfpachtrechten als het initiële erfpachtrecht appartementementsrechten omvatte.

Vanaf 2014 is de uitgifte van bouwterreinen ten behoeve van meergezinswoningen uit het assortiment modelaanbiedingen gehaald, die door zowel OGA als stadsdelen als onderlegger van erfpachtovereenkomsten worden gehanteerd. Er is echter geen formeel besluit om behoudens in uitzonderingsgevallen slechts appartementsrechten in erfpacht uit te geven. Daardoor ontbreekt ook de mogelijkheid uitgifte in deze vorm aan contractpartijen op te leggen. Hoewel incidenteel zijn er nog beleggende ontwikkelaars die staan op uitgifte van bouwterreinen in plaats van appartementsrechten. Meest recente voorbeeld is de uitgifte van een blok beleggershuurwoningen bij het Stadionplein.

Het uitgangspunt van appartementsrechtsgewijze uitgifte neemt overigens niet weg, dat de behoefte aan splitsing van erfpachtrechten op termijn uitgesloten kan worden. Bij de uitgifte van bijvoorbeeld hotels en kantoren, waarbij sprake is van één bestemming, die als eenheid door één partij wordt geëxploiteerd, bestaat geen aanleiding tot splitsing. Die kan bij bijvoorbeeld transformatie in een later stadium alsnog ontstaan. Of aan transformatie de eis verbonden kan worden van het oude erfpachtrecht afstand te doen onder verkrijging van erfpachten op door de gemeente gevormde appartementsrechten, laats zich het best casuïstisch benaderen, waarbij ing waarin de fiscaliteit en positie van eventuele derden in hoge mate bepalend zijn. Bij sloop-/nieuwbouwprojecten in het kader van de stedelijke vernieuwing (ACE) is de lijn afstand oude erfpachtrecht onder verkrijging van erfpachten op door de gemeente gevormde appartementsrechten gemeengoed.

5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e van
Verzonden: woensdag 3 december 2014 16:33
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: vragen van der Ree graag uiterlijk morgen voor 10:00uur reactie

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,

Het is weer kortdag, maar ik hoorde dat ik morgenochtend voor 10:00uur een antwoord op papier moet hebben op de volgende vraag.

63467

Vraag Van der Ree: **Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn?**

Dit n.a.v. de volgende vragen

1.Van der Ree: wijst op juridische complicaties, die groter kunnen zijn dan nu omschreven op pag. 27; is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn? Graag nadere uitwerking vóór 10 december. Antwoord: wordt toegezegd ♌ ***zie overzicht openstaande vragen***

2. Van der Ree: kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt?

Antwoord: dit is al het geval, alle nieuwe uitgiftes vinden op die manier plaats (b.v. IJburg) ***is al ingevuld door iemand?***

CONCEPT-Antwoord

Indien alle appartementseigenaren vrijwillig over willen stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dan is dat mogelijk. De gemeente is nu aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor individuele appartementseigenaren **binnen één erfpachtrecht** die willen overstappen. Hiervoor is de gemeente Amsterdam in overleg met de gemeente Den Haag, waar men ook veel in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten kent. De gemeente Den Haag heeft ervoor gekozen de eeuwigdurende erfpacht obligatoir met de individuele erfpachters overeen te komen. Indien alle appartementseigenaren in één erfpachtrecht hiervoor gekozen hebben, kan het erfpachtrecht daadwerkelijk worden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente is ook andere mogelijkheden aan het onderzoeken en heeft daarvoor advies ingewonnen.

Vraag 2 is al door iemand ingevuld, maar ik begreep net van jullie dat dit niet altijd het geval is? (5.1.2e zou jij hier een tekstvoorstel voor willen maken?

Vanaf de jaren '90 is de appartementsrechtsgewijze uitgifte waarbij per appartementsrecht een individuele erfpacht ontstaat (juridisch noodzakelijke) regel bij uitgiften, waarop verschillende uitgifteregimes van toepassing zijn. Dit speelt niet alleen bij combinaties van sociale huurwoningen (AB1998) met marktbestemmingen (AB2000), maar ook in gevallen dat de gemeente zelf een appartement behoud (voorbeeld metro-toegangen) of sprake is van een in eigendom over te dragen school (basisonderwijs). In de praktijk bleek de appartementsrechtsgwijze uitgifte steeds meer aan de behoefte te voldoen om van mede-appartementsgerechtigden onafhankelijke erfpachten te kunnen vestigen, zoals dat ook bij eengezinswoningen het geval is.

Met de introductie van bouwenvelopovereenkomsten in 2006 is uitgifte van appartementsrechten de facto norm voor uitgifte geworden. Dit geldt ook voor de uitgifte van beleggershuurwoningen waarvoor per woning een appartementsrecht wordt gevormd; bij uitponding op enig moment kan het erfpachtrecht dat alle appartementsrechten beleggershuurwoning omvat, eenvoudig worden gesplitst in zoveel erfpachtrechten als het initiële erfpachtrecht appartementementsrechten omvatte. Vanaf 2014 is de uitgifte van bouwterreinen ten behoeve van meergezinswoningen uit het assortiment modelaanbiedingen gehaald, die door zowel OGA als stadsdelen als onderlegger van erfpachtovereenkomsten worden gehanteerd. Er is echter geen formeel besluit om behoudens in uitzonderingsgevallen slechts appartementsrechten in erfpacht uit te geven. Daardoor ontbreekt ook de mogelijkheid uitgifte in deze vorm aan contractpartijen op te leggen. Hoewel incidenteel zijn er nog beleggende ontwikkelaars die staan op uitgifte van bouwterreinen in plaats van appartementsrechten. Meest recente voorbeeld is de uitgifte van een blok beleggershuurwoningen bij het Stadionplein.

Het uitgangspunt van appartementsrechtsgewijze uitgifte neemt overigens niet weg, dat de behoefte aan splitsing van erfpachtrechten op termijn uitgesloten kan worden. Bij de uitgifte van bijvoorbeeld hotels en kantoren, waarbij sprake is van één bestemming, die als eenheid door één partij wordt geëxploiteerd, bestaat geen aanleiding tot splitsing. Die kan bij bijvoorbeeld transformatie in een later stadium alsnog ontstaan. Of aan transformatie de eis verbonden kan worden van het oude erfpachtrecht afstand te doen onder verkrijging van erfpachten op door de gemeente gevormde appartementsrechten, laats zich het best casuïstisch benaderen, waarbij ing waarin de fiscaliteit en positie van eventuele derden in hoge mate bepalend zijn. Bij sloop-/nieuwbouwprojecten in het kader van de stedelijke vernieuwing (ACE) is de lijn afstand oude erfpachtrecht onder verkrijging van erfpachten op door de gemeente gevormde appartementsrechten gemeengoed.