01199

5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e
Sent: Fri 2/10/2017 9:31:36 AM
Subject: RE: overstap eeuwigdurende erfpacht Cultuurpanden
Received: Fri 2/10/2017 9:31:37 AM

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e ,
Dank voor jullie tekstvoorstellen. Ik ben het met 5.1.2e eens om het wat algemener te houden.
Allereerst even wat algemene info, want ik weet niet wat precies jullie doel is met de brief. Dan kunnen jullie eruit halen wat voor jullie relevant is.

Wat al is vastgesteld:

Bij de vaststelling van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe utgiften heeft de gemeenteraad ook al iets vastgesteld over o.a. het conversiebeleid. Namelijk dat waar in dit beleid is opgenomen dat op verzoek vande erfpachter, de gemeente en de erfpachter overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" hebben we toen zo laten besluiten ten behoeve van de duidelijkheid en de eenduidigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel gedurende de periode dat de AB 2016 wel zijn vastgesteld, maar de Overstapregeling naar de AB 2016 nog niet in werking is getreden.

Wat nu ter inspraak ligt:

- ∀Overstapregeling is voor voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht
- ∀Naast de Overstapregeling is nieuw conversiebeleid ontwikkeld voor conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend (is ook openbaar gemaakt)
- ∀Grotendeels blijven de voorwaarden uit het huidige beleid in stand
- ∀Belangrijste onderdelen in nieuw conversiebeleid:
  - oIpv conversie naar AB 2000 naar AB 2016
  - oNa vaststelling overgangstermijn van 6 maanden, ep kan kiezen tussen AB 2000 en AB 2016
  - oBij ´gewone´nieuwe uigiften is afkoop bij commercieel verplicht, bij conversie niet.

Erfpachter heeft dus de keuze:

Deze keuzes gaan er vanuit dat de plannen zoals die nu voorliggen worden aangenomen door de gemeenteraad. Dat is natuurlijk nog helemaal niet zeker!

- ∀Nu naar voortdurende erfpacht. Daarna kan overstappen pas 10 jaar voor einde tijdvak bij een commerciele functie
- ∀Wachten tot de Overstapregeling en het aanvullend beleid is vastgesteld en dan meteen van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht te gaan (als erfpachter binnen 6 maanden na vaststelling verzoek indient dan obv oud beleid (AB 2000), tenzij erfpachter nieuw beleid (AB 2016) wil.

Tekstvoorstel

Ik weet niet precies wat de vraag is dus kijk even of dit het antwoord is.
'Het is voor uw clienten niet mogelijk om op dit moment te converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Ook kan ik u geen toezeggingen doen, aangezien hier nog niets over is besloten door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe utgiften op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad het volgende tussenbeleid voor conversies opgenomen. 22 juni 2016 en vaststelling van de Overstapregeling en aanvullend beleid geldt voor conversies van tijdelijke rechten dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing wordt verklaard. Dit heeft de gemeenteraad besloten ten behoeve van de duidelijkheid en de eenduidigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel gedurende de periode dat de AB 2016 wel zijn vastgesteld, maar de Overstapregeling naar de AB 2016 nog niet in werking is getreden. Op dit moment ligt de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht ter inspraak. heeft het college ook het voorgenomen conversiebeleid van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht openbaar gemaakt. Beide stukken kunnen voor het eerst in juni 2017 door de gemeenteraad worden vastgesteld, tot die tijd kunt u hier geen aanspraak op maken aangezien het geen staand beleid is en het huidige beleid tot die tijd van toepassing is.'
Kunnen jullie hiermee uit de voeten? Zo niet, dan hoor ik het graag!
Succes en groeten 5.1.2e

5.1.2e : 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 10 februari 2017 08:55
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: overstap eeuwigdurende erfpacht Cultuurpanden

5.1.2e ,

481014

Gaan we in deze reactie niet veel te veel uit van een al vastgestelde regeling en zouden we (gezien bijgaande tekst in de link tekst Hfd 5, pagina 29) niet kunnen volstaan met:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/4918121/1/09012f9781edd57e

Uitgifte in eeuwigdurende erfpacht is na vaststelling van de Algemene Bepalingen 2016 enkel nog mogelijk bij nieuwe uitgiften. De regelingen met betrekking tot een overstap van andere erfpachtrechten, waaronder het onderhavige, zijn op dit moment in voorbereiding. Er bestaat dus voor uw cliënten geen mogelijkheid voor een overstap naar het eeuwigdurende erfpacht. Voor uw informatie voeg ik het document dat nu ter inspraak ligt bij."

5. 5.1.2e
Projectleider Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
5.1.2e, wo, do en vrij

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 februari 2017 16:07
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: overstap eeuwigdurende erfpacht Cultuurpanden

Hoi,
In de laatste regel van de brief vraagt de advocaat nog of er aanspraak gemaakt kan worden op eeuwigdurende erfpacht met inachtneming van dezelfde uitgangspunten.
Het antwoord hierop zou als volgt kunnen luiden, maar ik heb 5.1.2e, als VES-deskundige, gevraagd om hier ook even mee te lezen:
Aanspraak maken op eeuwigdurende erfpacht met inachtneming van dezelfde uitgangspunten lijkt onwaarschijnlijk gezien het fundamentele verschil betreffende het canonpercentage: het canonpercentage bij eeuwigdurende erfpacht is, volgens het toepasselijk grondprijsbeleid, altijd tussen de 2,39 en maximaal 4,23 procent.
De huidige voorgestelde overstapregeling, die nu ter inspraak ligt, is niet geschreven voor overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend. Dit zal waarschijnlijk/wellicht (5.1.2e? Of "naar verwachting"?) ook niet mogelijk worden. Wordt het huidige tijdelijke erfpachtrecht geconverteerd naar voortdurend dan zal, volgens de thans voorgestelde overstapregeling, het recht pas 10 jaar voor het einde van het tijdvak kunnen worden gewijzigd naar eeuwigdurend omdat het hier een bestemming is met ook niet-woningen. Overstap naar eeuwigdurend zal, in uw geval (en als het voorstel van de overstapregeling door de gemeenteraad op dit punt niet wordt aangepast naar aanleiding van de inspraak) dan pas mogelijk zijn na 40 jaar omdat bij conversie een nieuw tijdvak van 50 jaar gaat lopen.
5.1.2e gaf aan dat zij er morgen (vrijdag) naar zou kunnen kijken.
Groet!

5.1.2e