00710

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 2/5/2016 3:36:44 PM
Subject: Re: vragen erfpacht
Received: Fri 2/5/2016 3:36:45 PM

Echt niet!

[redacted]

Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Op 5 feb. 2016 om 16:33 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Had t niet mooier kunnen zeggen. Vind t wel vervelend dat ik niet kan helpen maandag. Maar als er wat is gewoon bellen

Groeten [redacted]

Ps bewijs dat je net echt met iemand in kikkerpak belde ;-)

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 5 feb. 2016 om 13:39 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> [redacted],
> ik stel voor het als volgt in de brief op te nemen:
>
> Appartementsrechten
> Het is mogelijk de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht om te keren naar erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten. Hiervoor is niet alleen de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, maar ook die van (eventuele) hypotheekhouders. Deze oplossingsrichting is daardoor kwetsbaar. In juridische zijn de stappen:
>
> ∀De appartementensplitsing moet worden opgeheven.
>
> ∀De erfpacht moet worden beëindigd waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.
>
> ∀De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.
>
> ∀Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk.
>
> ∀Het resultaat moet notarieel worden vastgelegd.

481580

00710

Vanaf dit moment kan direct eeuwigdurende erfpacht worden gevestigd. Het is echter ook mogelijk om een voortdurend erfpachtrecht te vestigen dat overeenkomt met de rechten en verplichtingen die al golden tussen de gemeente en de appartementsgerechtigde op basis van de erfpacht die beëindigd is. Indien er geen medewerking is van alle appartementsgerechtigden is derhalve een andere oplossing nodig om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken. Zoals toegelicht in de onderliggende stukken bij de raadsvoordracht is de obligatoire overeenkomst hiervoor de meest geëigende vorm. Deze vorm wordt ook in andere steden voor vergelijkbare situaties toegepast. De obligatoire overeenkomst geldt slechts tussen de partijen die deovereenkomst hebben gesloten. Rechtsopvolgers van de partijen zijn hier niet aan zondermeer aan gebonden. De gemeente zal om die reden de obligatoire overeenkomst verzwaren met een kettingbeding en/of een kwalitatieve verplichting. Op deze manier kunnen rechtsopvolgers aan de afspraken worden gebonden. De gemeente zal bij het uitwerken van de Overstapregeling het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting verder uitwerken om een voorstel te kunnen doen voor de wijze waarop individuele appartementsgerechtigden kunnen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel.

5.1.2 5.1.2e

Verzonden: donderdag 4 februari 2016 17:18
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vragen erfpacht

Hoi allemaal,
Hier wat input van mijn kant.
@ 5.1.2e : misschien goed even met E&U te bespreken dat dit speelt.
Groeten 5.1.2e

a. Op pagina 32 onder 'appartementen' staat vermeld dat instemming nodig is van de gehele VvE indien het erfpachtrecht is gevestigd op het gehele terrein waarop het appartementencomplex staat. Wat bedoelt men (in juridische zin) met instemming? Ik lees dit alleen in samenspraak met de eerste geschetste mogelijkheid waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd. Of bedoelt het college hiermee dat de splitsingsakte bijvoorbeeld dient te worden gewijzigd waarin bijvoorbeeld de splitsing van de erfpachtcanon staat vermeld? Voor grote complexen is dit bijna een onmogelijke taak om alle appartementseigenaren en ook hypotheekbanken te laten meewerken. Zo'n proces kan jaren duren en zal een dure klus zijn voor degenen die hun erfpacht eeuwigdurend willen afkopen. En onder welke voorwaarden gaat dat dan?

Het is mogelijk de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht om te keren naar erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten. Om dit te bereiken moet het volgende gebeuren:
- De appartementensplitsing moet worden opgeheven.
- De erfpacht moet worden beëindigd waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.
- De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.
- Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk. Op dit moment kan direct eeuwigdurende erfpacht worden gevestigd. Het is echter ook mogelijk om een voortdurend erfpachtrecht te vestigen dat overeenkomt met de rechten en verplichtingen die al golden tussen de gemeente en de appartementsgerechtigde op basis van de erfpacht die beëindigd is.
Hiervoor is niet alleen de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, maar ook die van (eventuele) hypotheekhouders. Daarnaast moet rekening gehouden worden met reservepotjes van de VvE. Voorts zijn er fiscale consequenties, omdat de erfpacht wordt beëindigd en opnieuw wordt gevestigd. Het beëindigen van de erfpacht is een verkrijging door de gemeente. In beginsel is over een dergelijke verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd. De gemeente is hier echter van vrijgesteld. Het opnieuw vestigen van de erfpacht is echter ook een verkrijging, dit keer door de erfpachter.
Over deze verkrijging is de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd. Het is mogelijk dat Grond en Ontwikkeling met de belastingdienst in overleg treedt in verband met de heffing van overdrachtsbelasting bij de erfpachter. Mogelijk kan hierover met de belastingdienst een ruling worden getroffen, op grond waarvan geen of in beperkte mate overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit vergt echter tijd.
Ten slotte is van belang dat deze oplossingsrichting veel handelingen vergt die tevens in een notariële akte moeten worden vastgelegd. Dit brengt kosten met zich mee.

481580

Overigens is de erfpachter wel gebonden aan de regels die gelden binnen de VvE (bijvoorbeeld het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement) en dus toestemming nodig heeft voor bepaalde handelingen, maar dit staat los van de relatie die de appartementsgerechtigde als erfpachter heeft met de gemeente waarin de VvE geen rol meer speelt.

b. Hoe werkt de tweede oplossing ten aanzien van opvolgende eigenaren? Een obligatoire overeenkomst werkt alleen door tussen de betreffende appartementseigenaar op dat moment en de gemeente. Hoe wordt dit opgevangen jegens opvolgende eigenaren? Dienen deze een nieuwe overeenkomst met de gemeente te tekenen, of wordt er een soort van kettingbeding opgenomen?

Om een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht te wijzigen is toestemming van alle appartementsgerechtigden vereist. Afspraken met individuele appartementsgerechtigden zijn obligatoire overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten gelden slechts tussen de partijen die de overeenkomst hebben gesloten. Rechtsopvolgers van de partijen zijn hier niet aan gebonden. Een obligatoire overeenkomst kan echter worden verzwaard met een kettingbeding en/of een kwalitatieve verplichting. Op deze manier kunnen rechtsopvolgers aan de afspraken worden gebonden.
Het is dus mogelijk om appartementsgerechtigden individueel over te laten stappen naar eeuwigdurende erfpacht door middel van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting. Zowel het kettingbeding als de kwalitatieve verplichting zijn echter niet waterdicht. Beide rechtsfiguren worden hieronder nader toegelicht.
Een kettingbeding houdt in dat in de overeenkomst wordt opgenomen dat de erfpachter zich verplicht om de afspraak door te leggen aan zijn rechtsopvolger. Aan een kettingbeding wordt over het algemeen een boetebeding verbonden voor het geval de erfpachter de verplichting niet nakomt. is ook mogelijk om de overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting te gieten. Een kwalitatieve verplichting is een verplichting (in dit geval van de appartementsgerechtigde) die bestaat uit een "dulden" of "niet doen" ten aanzien van een aan hem toebehorend registergoed (het appartementsrecht). Deze verplichting wordt vastgelegd in een notariële akte welke wordt ingeschreven in de openbare registers. De verplichting is daarmee kenbaar voor derden en gaat daardoor automatisch over op rechtsopvolgers. De verplichting zou bijvoorbeeld kunnen inhouden dat de appartementsgerechtigde duldt dat in afwijking van de onderliggende erfpacht voor zijn appartementsrecht andere afspraken gelden, bijvoorbeeld met betrekking tot de canon of de bestemming.

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 februari 2016 13:34
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: vragen erfpacht

5. 5.1.2e
5.1.2e
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 februari 2016 13:32
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: vragen erfpacht
From: 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com>
Date: Thursday 4 February 2016 at 13:30
To: Eric van den Burg <5.1.2e @amsterdam.nl>, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: 5. 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>, 5.1.2e @gmail.com>, 5.1.2e <5.1.2e @vvdamsterdam.nl>, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: vragen erfpacht

Beste 5.1.2e,
Bijgaand conform afspraak in RO mijn openstaande vragen om mee te nemen in de brief van aanstaande dinsdag.

1. De verouderingsaftrek waar wij eerder kritiek op hadden zit er nog in (zie o.a. blz. 20), ingekapseld in de buurtstraatquote. Wat is het verschil met het aanvankelijke voorstel waarin de

verouderingsaftrek slecht uit dreigde te pakken voor bepaalde buurten met naoorlogse woningen. Waar zit de verbetering?

2. Klopt het dan ook dat de 2% inflatieverwachting van de ECB in het verdere proces nergens meer in terug komt indien gekozen wordt voor een indexcanon? Mochten wij toch kiezen voor ene vaste canon: Hoe is die 2% onderbouwd (de huidige inflatie is 0,7%).
3. Krijgen wij een onderbouwing van de risico opslag (de 1,75%)? Zo ja, wanneer?
4. De indexcanon is vrij hoog, zeker als ook nog wordt geïndexeerd. Waarom wordt niet uitgegaan van de 20 jaars rente, die nu 1,3% is? (basis is wel de reële rente, dus zonder inflatie).
5. Uitgaande van een bandbreedte van 1 tot 3 procent voor de rente, klopt het dat het percentage van 2,63 ook het minimum is? Immers, de enige manier om dit nog te verlagen is door de risico-opslag of het gehanteerde inflatiepercentage te verlagen?
6. Inflatievolgend betekent ook dat er rekening gehouden dient te worden met deflatie! In de voordracht staat dat 0 de ondergrens is. Kan er niet gekozen worden om bij deflatie dit later te middelen als er weer sprake is van inflatie.
7. Problematiek rondom appartementsrechten:
    a. Op pagina 32 onder 'appartementen' staat vermeld dat instemming nodig is van de gehele VvE indien het erfpachtrecht is gevestigd op het gehele terrein waarop het appartementencomplex staat. Wat bedoelt men (in juridische zin) met instemming? Ik lees dit alleen in samenspraak met de eerste geschetste mogelijkheid waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd. Of bedoelt het college hiermee dat de splitsingsakte bijvoorbeeld dient te worden gewijzigd waarin bijvoorbeeld de splitsing van de erfpachtcanon staat vermeld? Voor grote complexen is dit bijna een onmogelijke taak om alle appartementseigenaren en ook hypotheekbanken te laten meewerken. Zo'n proces kan jaren duren en zal een dure klus zijn voor degenen die hun erfpacht eeuwigdurend willen afkopen. En onder welke voorwaarden gaat dat dan?
    b. Hoe werkt de tweede oplossing ten aanzien van opvolgende eigenaren? Een obligatoire overeenkomst werkt alleen door tussen de betreffende appartementseigenaar op dat moment en de gemeente. Hoe wordt dit opgevangen jegens opvolgende eigenaren? Dienen deze een nieuwe overeenkomst met de gemeente te tekenen, of wordt er een soort van kettingbeding opgenomen?

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

5.1.2e
Lid gemeenteraad Amsterdam namens de VVD
Glass House Consultancy
5.1.2e
The Netherlands
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

