00108

(10)(2e) [(10)(2e)@(10)(2e)NL]
From: Erfpacht
Sent: Wed 4/6/2016 2:33:13 PM
Subject: RE: Inspraakreactie van (10)(2e)
Received: Wed 4/6/2016 2:33:14 PM

Geachte menee (10)(2e),

Hartelijk dank voor uw inspraakreactie. Fijn dat u wilt meedenken over de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de moeite doet uw mening te delen met de gemeente.

Wij verwerken alle reacties die tijdig zijn ontvangen in een Nota van Beantwoording. Hierin komt een samenvatting van alle reacties. Per soort reactie staat of deze heeft geleid tot aanpassingen in de plannen. Daarna legt het college de definitieve plannen (de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid) met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad.

De Nota van Beantwoording zal naar verwachting in mei of juni door het College worden vastgesteld.
Als de gemeenteraad met de plannen instemt, kunnen de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Mocht u de Nota van Beantwoording op papier willen ontvangen, dan kunt u bellen naar het secretariaat van Erfpacht en Uitgifte: (10)(2e) (10)(2e).
Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u alle actuele informatie omtrent de vernieuwing en kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@FGH.NL]
Verzonden: maandag 4 april 2016 21:53
Aan: Erfpacht
Onderwerp: Inspraakreactie van FGH Bank

Geachte mevrouw/heer,

In het kader van de door de gemeente Amsterdam voorgenomen overgang op eeuwigdurende erfpacht, is er tot en met 4 april sprake van een inspraakmogelijkheid. Graag maakt FGH Bank N.V. daarvan gebruik door te reageren op enkele technische punten in het voorliggende concept Algemene Bepalingen 2016.

- FGH Bank N.V. merkt op dat een geïndexeerde canon, grotere risico's in zich draagt voor de erfpachter dan een vaste canon. Een geïndexeerde canon loopt immers dóór, waardoor na

00108

een groot aantal jaren de betaling van de canon niet meer in relatie kan staan tot de erfpacht grondwaarde. De geindexeerde canon ligt in het begin op het laagste niveau waardoor wellicht veel ontwikkelaars hiervoor zullen kiezen bij de afname. Het omslag punt ligt bij 28 jaar maar zal al veel eerder zijn invloed laten zien in de berekeningen/Waarderingen/DCF's.

- FGH Bank N.V. wijst op artikel 11 lid 4, waarin staat dat 'de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden is voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd'. FGH bank N.V. vindt dit een zeer vergaande bepaling, die voor veel VvE's zeer grote risico's met zich draagt, omdat het effect daarvan (te) groot kan zijn.
- In artikel 20 mist FGH bank N.V. een mededeling die vanuit de gemeente gedaan zal moeten worden aan de hypotheekhouder terzake een (voorgenomen) splitsing, samenvoeging of andere wijzigingen van erfpachtrecht of van overdracht bloot eigendom aan erfpachter. Immers deze belanghebbende partij zal moeten worden geïnformeerd over dergelijke wijzigingen.
- In artikel 22 zal, naar het oordeel van FGH Bank N.V., aanvullend opgenomen moeten worden dat ontbinding van de overeenkomst tot wijziging niet meer mogelijk is nadat de wijziging bij notariële akte is vastgelegd.
- FGH Bank N.V. vraagt aandacht voor de formulering in artikel 27 lid 5 en 6. Vermoedelijk moet artikel 27 lid 6, waar nu staat '---de opbrengst van de verkoop--' worden gewijzigd in 'vergoeding aan de erfpachter, zoals bedoeld in lid 5'. Immers: bij beëindiging van de erfpacht in algemeen belang zal niet – zoals bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter – een verkoop van erfpacht plaatsvinden.

Desgewenst lichten wij e.e.a. nader toe.

Met vriendelijke groet,

drs. (10)(2e)
(10)(2e)
Telefoon ((10)(2e)
Mobiel ((10)(2e)
(10)(2e)@fgh.nl
www.fghbank.nl
www.linkedin.com/company/fgh-bank
Postbus 2244, 3500 GE Utrecht
Bezoekadres: Leidseveer 50, 3511 SB Utrecht

FGH Bank N.V. KvK nummer: 30049557.

FGH Bank Disclaimer