To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @ha.amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 11/13/2014 3:30:34 PM
Subject: RE: Vragen mbt overgang naar nieuw Erfpachtstelsel
Received: Thur 11/13/2014 3:30:34 PM

Goede vragen, ik zou er nog aan toe willen voegen:

- Zijn er onderdelen in het overstapbeleid, die bij erfpachters tot bezwaren en/of weerstand hebben geleid?
- Wat gebeurt er, indien erfpachter en gemeente bij overstap niet tot overeenstemming komen over de canon/afkoopsom? Heeft de erfpachter dan wellicht een beroepsmogelijkheid? Of gaat de overstap dan niet door?
- Welke groepen erfpachters (woningcategorieën, maar ook categorieën voor niet-wonen) zijn snel overgestapt? En welke groepen maakten geen haast met overstappen?
- Op welk moment stapten erfpachters meestal over? Bij woningmutatie of op een “erfpachtmoment” (bijv. CHET of einddatum recht)?
- Hebben jullie signalen gehad dat hypotheekbanken erfpachters drongen (of zelfs dwongen) tot overstappen naar het nieuwe stelsel?

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 13 november 2014 15:24
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e);
CC: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: Vragen mbt overgang naar nieuw Erfpachtstelsel

Beste allen,

Op verzoek van (10)(2e) zenden wij jullie de vragen voor de andere steden. Wij hebben deze vragen vooral bedacht met Den Haag in het achterhoofd.

Omdat (10)(2e) en ik nog maar net zijn aangehaakt is het voor ons nog wel lastig om te bedenken welke vraagstukken wij tegenaan zullen lopen. Wellicht bestaat er in de loop van het proces nog de mogelijkheid om met de andere steden van gedachte te wisselen.

Wij komen vooralsnog op het volgende:

- Zijn er gevallen geweest waarbij een erfpachter (tussentijds) vrijwillig is overgestapt op de nieuwe algemene bepalingen? Hoe ging dan deze overgang? Bijvoorbeeld ook met percelen die in appartementsrechten zijn gesplitst? We zien op de website van Den Haag dat er afzonderlijk met de appartementsgerechtigden wordt overeengekomen en vervolgens als alle appartementsgerechtigden een overeenkomst hebben met de gemeente dat de wijziging wordt vastgelegd in een akte. Hoe wordt er mee omgegaan als een appartementsrecht ondertussen wordt overgedragen? Of als er met één van de appartementsgerechtigden geen overeenstemming wordt bereikt?
- Wanneer de overeenkomsten afzonderlijk met de appartementsgerechtigden werd getekend: Hoe ging het dan met de waardebepaling van het recht? Per appartementsrecht of het erfpachtperceel (met opstallen) in het geheel?
- Geldt als nieuwe ingangsdatum bij de verschillende appartementsrechten dat deze per appartementsrecht worden afgesproken of per erfpachtrecht? Juridisch is juist één ingangsdatum voor het erfpachtrecht.
- Geldt het nieuwe stelsel voor alle bestemmingen? Zo niet, lopen jullie in de beheersfase dan tegen problemen aan?
- Wordt er na de invoering van het nieuwe systeem in het kader van de invoering ofwel het beheer gemerkt dat bepaalde regelingen missen? Of zijn het overgangsbeleid/ de nieuwe AB’s toereikend? Dit is overigens een vraag die bij uitstek met (10)(2e) (10)(2e) kan worden besproken.
- Zijn er bepaalde aanpassingen doorgevoerd in het nieuwe systeem waarvan nu blijkt dat het juist/ onjuist was deze op te nemen? En wat was de gedachtegang achter de wijziging? Ook weer bespreken met (10)(2e) (10)(2e).
- Op de site van Den Haag wordt vermeld dat de erfpachter een aanbof krijgt van de gemeente in het kader van de heruitgifte. De erfpachter hoeft dit aanbod niet te accepteren. Vervolgens wordt er nog een eindaanbieding gedaan. Vermeld wordt dat dit aanbod financieel minder aantrekkelijk is dan het eerste aanbod. Heeft Den Haag hier geen problemen mee gehad?
- In de AB’s van Den Haag is het artikel “Beëindiging om redenen van algemeen belang” opgenomen. Wordt dit artikel wel eens gebruikt?

Verder lijkt het ons inderdaad goed dat wij de algemene bepalingen van Den Haag goed doornemen, bij het lezen van de eerste artikelen rijzen bij ons al diverse vragen.

Mochten jullie nog aanvullingen hebben op de hiervoor geformuleerde vragen, horen wij het graag.

Groeten,

(10)(2e) en (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 6 november 2014 9:48
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Afstemming andere steden

Vragen van (10)(2e)

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 3 november 2014 19:06
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Geweigerd: Afstemming andere steden
Tijd: donderdag 6 november 2014 9:00-10:00 (GMT+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
Locatie:

(10)(2e),

Sorry. Bad planning. Ik zie nu pas dat ik donderdag eerder dan ik dacht in de trein moet zitten naar Eindhoven om op tijd een vliegtuig naar Valencia te halen. Ik heb vertrektijd vliegtuig verward met vetrektijd rein. Dus ik moet al om 10 uur op het station staan. Stom van mij, maar ik moet donderdagochtend verschiet laten gaan.

Ik heb wel nog wat vragen, die ik graag elders zou willen stellen, zoals:
- heeft de invoering van eeuwigdurende erfpacht een merkbaar effect gehad op de bouwproductie?
- wat is er qua bouwproductie in de overgangsperiode gebeurd (dus tussen aankondiging en invoering)?
- hebben ontwikkelaars bestaande ontwikkelcontracten heronderhandeld?
- heeft de gemeente hen daartoe (actief) de gelegenheid gegeven?
- (…)

Groet van
(10)(2e)