Agendaformulier MT Grond en Ontwikkeling

Datum vergadering	MT 21 september 2015
Aangemeld door/ opsteller (naam indiener/opsteller)	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Plan van aanpak Omkering erfpacht- en appartementsrechten
Meegestuurde stukken	• Notitie "Tussenstand plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten" t.b.v. het MT van 23 juni 2015 (*ongewijzigd en eerder besproken in het MT van 30 juni jl.)* • Notitie Stand van Zaken Plan van Aanpak Omkering erfpacht- en appartementsrechten van juli 2015
Status (keuze uit besluitvorming, bespreking of ter informatie)	Besluitvorming
Korte toelichting	Tijdens het overleg Bestuurlijk Team VES van 19 maart jl. werd besloten opdracht te geven om een Plan van Aanpak op te stellen voor de omkering van appartements- en erfpachtrechten. Dit zou volgens de nu voorliggende gegevens betrekking kunnen hebben op 7.172 appartementencomplexen. Omdat dit een zeer groot aantal dossiers is, is begonnen met de inventarisatie van de te nemen processtappen en van de personele inzet die voor dit doel noodzakelijk is. Hiernaast zal moeten worden onderzocht: 1. Welke inzet van het notariaat zal worden gevraagd en wat de kosten daarvan zijn. Eerste gesprekken met vertegenwoordigers van het notariaat hebben plaatsgevonden. 2. Of de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn bij de (opnieuw) overdracht van het individuele appartementshouder. Om hierover uitsluitsel te krijgen is deze casus voorgelegd aan de belastingdienst 3. Of er Kadasterkosten gemoeid zijn met de omkering en hoe hoog die zijn Een beschrijving van het probleem werd gegeven in genoemde notitie aan het BT en wordt in het plan in samenvatting herhaald. De hoogte van het mogelijk aanzienlijke risicobedrag werd in de notitie Risicodossiers t.b.v. Wethouder Van der Burg globaal aangegeven. Ook deze cijfers worden op dit moment nader onderzocht. Een financieel risico doet zich waarschijnlijk alleen voor bij de appartementen die zijn vervreemd en waarbij de nieuwe erfpachter zich onttrekt aan met zijn rechtsvoorganger gemaakte afspraken ten aanzien van het appartementsrecht. In verband met de kans dat zich dit risico geheel of gedeeltelijk voordoet is advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat. Op 1 juli jl werd het definitieve advies van de gemeenteadvocaat ontvangen. Uiteindelijk gaat het dan om een afweging tussen "welk probleem lossen we op", "hoe kunnen we succesvol omkeren", "wat zijn de kosten" en "wat zijn de

	risico's". Hierop wordt in de afzonderlijk toegevoegde notitie een voorlopige toelichting gegeven. Deze stukken werden eerder voorgelegd aan het MT van 23 juni jl. en besproken op 30 juni jl. Het MT heeft de notitie aangehouden in verband met het volgende. De notitie baseerde zich onder meer op een conceptadvies van de gemeenteadvovcaat. Het MT verzocht het definitieve advies af te wachten. *Op 1 juli jl. werd het definitieve advies van de gemeenteadvocaat ontvangen. Hierin blijft de constatering dat de risico's van huidige praktijk beperkt zijn en verweer in een eventuele rechtszaak goed mogelijk Met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is het advies aangescherpt in die zin dat de gemeenteadvocaat nu adviseert om te communiceren dat de overstap complexsgewijs zal plaatsvinden.* Mocht deze werkwijze niet direct kunnen worden ingevoerd dan adviseert hij om de huidige werkwijze op een paar punten aan te passen in die zin dat aan de obligatoire overeenkomsten en de notariële akten als gevolg daarvan aan te passen en te versterken met een aantal bepalingen zoals het kettingbeding. In voorbereiding op het nieuwe erfpachtstelsel zal deze obligatoire overeenkomst afzonderlijk worden voorbereid. *In het Implementatieplan VES dat op 23 juni jl. werd besproken in het MT is het onderwerp "omkering erfpacht- en appartementsrechten" ondergebracht in de lijnorganisatie.* De vraag die zich hierbij zou kunnen voordoen is of dit onderwerp nu het vooral van belang zal zijn om een "veilige" overstap te kunnen maken organisatorisch niet zou moeten worden bij de programmaorganisatie Implementatie VES. In overleg met de programmamanager VES, wordt u dit nu niet voorgesteld. Voor invoering van het nieuwe stelsel moet duidelijk zijn of de omkering een – gezien de kosten en mogelijke belangstelling daarvoor- bruikbaar instrument is om een individuele keus voor de erfpachters mogelijk te maken. Mocht dit niet zo zijn dan kan worden teruggegrepen op de obligatoire overeenkomst.
Gevraagde besluiten (indien ter besluitvorming)	Kennis te nemen van: 1. bijgaande notitie en 2. de tussenstand m.b.t. het plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten. in te stemmen met: I. Om in gesprek te gaan en belangstelling te peilen bij het klantenpanel VES II. In een proef en (beperkt) aantal Verenigingen van Eigenaren actief te benaderen met een aanbieding van de gemeente om mee te werken aan een omkering in rechten m.b.t. die appartementencomplexen. III. Een en ander tezamen met een **aparte** notitie over duiding en betekenis van het advies van de gemeenteadvocaat (conform toezegging uit februari) te bespreken op de Staf Grondzaken
Financiële consequenties	De uitvoering van een Plan van Aanpak zal, afhankelijk van de te stellen termijn voor uitvoering van dit plan, leiden tot een zekere uitbreiding van

(incidentele of structurele kosten en dekking: akkoord F&F vereist)	de formatie bij de afdeling E&U, er zullen notariskosten ontstaan en **mogelijk** ontstaan er voor erfpachters extra belastingverplichtingen.
Wijze van voorbereiding (noodzakelijke interne of externe afstemming)	Diverse brainstormsessies en gesprekken met ervaringsdeskundigen binnen de afdeling en met de Programmamanager VES omdat er een zeker verband is met VES. Immers, er zal een herschikking/uitbreiding van de personele inzet bij E&U moeten plaatsvinden. Omdat dit dossier net als de komende implementatie van VES grote inzet zal vragen kan dit elkaar gaan beconcurreren.
Inhoud advies van de betrokken afdelingen (indien van toepassing)	R&A (JZ): betrokken bij opstellen Programmamanager VES
Communicatie (wat is vereist intern/extern)	n.v.t.
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.