01735

Burg Eric van der[5.1.2e]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e 5.1.2e]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Wed 10/12/2016 9:39:39 AM
Subject: beantwoording vragen 5.1.2e van 12 juli
Received: Wed 10/12/2016 9:39:40 AM

Geachte wethouder, beste 5.1.2e,
De 5.1.2e heeft u op 12 juli per mail een drietal vragen gesteld. Hierover spraken we af dat de beantwoording na het reces zou plaatsvinden en we u de antwoorden per mail zouden toesturen zodat u die vervolgens aan de heer Van der Ree kunt doen toekomen. Bijgaand treft u die beantwoording aan. Overigens treft u in de woensdagmap van vandaag een stuk van Grond en Ontwikkeling "reageren op de vraag van voormalig raadslid v.d. Ree inzake overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij appartementencomplexen". De vraag die de heer Van der Ree op 28 september in de raadscommissie heeft gesteld.
Met vriendelijke groet,
5.1 5.1.2e

1. Hoe staan de nu vooruitbetaalde canons op de balans van de gemeente? Daaraan gekoppeld:in nieuwe gevallen niet de grondwaarde geleend wordt, maar alleen de grondproductiekosten, dan is het toch zo dat je een derde van de waarde op de gemeentebalans kwijt bent? Is dit aanlokkelijk voor Udo, omdat daardoor de gemeente minder hoeft te lenen en de schuld dus kan dalen?
   De grond die in erfpacht wordt uitgegeven mag tegen de historische kostprijs op de gemeentebalans. De grondwaarde van canon betalende rechten wordt via het leningfonds gefinancierd. Als de canon vooruitbetaald wordt, wordt de afkoopsom gebruikt om de lening af te lossen die aangegaan is om de grond van het erfpachtrecht aan te kopen van de grondexploitatie. Als gevolg daarvan staat op de balans van de gemeente tegenover de grondwaarde van afgekochte rechten geen schuld maar de reserve afkoopsommen wat een onderdeel is van het eigen vermogen.

2. 5.1.2e is van mening dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zal werken om een individuele overstap van eeneen VVEte maken. Hoe zit dit nu?
   Het is ons niet bekend waarop de 5.1.2e zijn mening, dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zou werken, baseert. Daarom volgt hier een algemene toelichting.
   Als een appartementsgerechtigde wil overstappen zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil overstappen. Deze obligatoire overeenkomst wordt gezekerd met een kettingbeding. Dit is voor de appartementsgerechtigde de enige mogelijkheid om direct over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden in de VVE.
   Aan een kettingbeding kleven wel enkele risico's, zo zijn een executerende hypotheekhouder en een curator in faillissement in beginsel niet gebonden aan de obligatoire overeenkomst en het kettingbeding en kunnen in beginsel overdragen zonder de overeenkomst mee over te dragen. Mocht dit gebeuren dan is dit ten nadele van de gemeente. Echter de gemeente vindt dit een aanvaardbaar risico, mede gelet op de wens om erfpachters individueel te laten overstappen.
   Ook in andere steden, bijvoorbeeld in Den Haag, wordt de obligatoire overeenkomst gebruikt. Hier hebben zich geen problemen geopenbaard.

3 Kan de raad de verslagen van gesprekken met expert krijgen (notarissen, banken, makelaars) die zijn gevoerd in aanloop naar het maken van het raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht en mogelijk nu nog steeds worden gevoerd in aanloop naar de overstapregeling?
   Met de experts is afgesproken dat de gesprekken vertrouwelijk zijn en dat alleen in algemene zin aan de expertsessies wordt gerefereerd zoals onder andere ook in de raadsvoordracht van 22 juni het geval was. Om die reden zijn ook niet van alle gesprekken verslagen gemaakt. Alvorens de verslagen voor de raad te kunnen vrijgeven ben ik van mening dat de experts moeten instemmen met het vrijgeven van de verslagen aangezien zij op persoonlijke titel hebben meegedacht en partijen soms ook expliciet als voorwaarde hebben gesteld dat zij niet zouden worden geciteerd.

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: Burg 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 12 juli 2016 15:07
Aan: 5.1.2 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Erfpacht - overstapregeling

Heren kunnen jullie mij helpen aan antwoorden?

380071

01735 Beste eric

. Ik heb een paar vragen:

1. Hoe staan de nu vooruitbetaalde canons op de balans van de gemeente? Daaraan gekoppeld:in nieuwe gevallen niet de grondwaarde geleend wordt, maar alleen de grondproductiekosten, dan is het toch zo dat je een derde van de waarde op de gemeentebalans kwijt bent? Is dit aanlokkelijk voor Udo, omdat daardoor de gemeente minder hoeft te lenen en de schuld dus kan dalen?
2. [redacted] is van mening dat de obligatoire overeenkomst niet afdoende zal werken om een individuele overstap van eeneen VVEte maken. Hoe zit dit nu?

In andere steden wordt de obligatoire overeenkomst gebruikt en die levert daar geen problemen op. Juridisch is een omkering waarbij het erfpachtrecht eerst wordt gesplitst (instemming VVE vereist) om vervolgens individueel te kunnen overstappen is de juridisch meest zuivere en zekere vorm. Door de obligatoire overeenkomst te versterken (kettingbeding) biedt de obligatoire overeenkomst de erfpachter de zekerheid die hij/zij nodig heeft. Als er al een risico is dan zou dat voor de gemeente zijn indien een opvolgende koper de obligatoire overeenkomst zou aanvechten en bepleit dat hij recht heeft op de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst die van kracht was voorafgaand aan de obligatoire overeenkomst.

3 Kan de raad de verslagen van gesprekken met expert krijgen (notarissen, banken, makelaars) die zijn gevoerd in aanloop naar het maken van het raadsbesluit eeuwigdurende erfpacht en mogelijk nu nog steeds worden gevoerd in aanloop naar de overstapregeling?

Met de experts is afgesproken dat de gesprekken vertrouwelijk zijn en dat alleen in algemene zin aan de expertsessies wordt gerefereerd zoals onder andere ook in de raadsvoordracht van 22 juni het geval was. Om die reden zijn ook niet van alle gesprekken verslagen gemaakt. Alvorens de verslagen voor de raad te kunnen vrijgeven ben ik van mening dat de experts moeten instemmen met het vrijgeven van de verslagen aangezien zij op persoonlijke titel hebben meegedacht en partijen soms ook expliciet als voorwaarde hebben gesteld dat zij niet zouden worden geciteerd.

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

Daniel A. van der Ree
Lid gemeenteraad Amsterdam namens de VVD
Glass House Consultancy
KvK nummer: 50949489

Afroditekade 163
1076 DZ Amsterdam
The Netherlands

+31 - 20 - 671 71 95
+31 - 6 - 53 87 12 09

www.twitter.com/danielvanderree
www.danielvanderree.nl