



Concept-verslag BT 19 maart 2015 (KABINET)

Aan Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van Projectteam VES

Datum 8 april 2015
Onderwerp Concept-verslag Bestuurlijk Team 19 maart 2015 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig Wethouder Van der Burg, Ivens en Kock

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] (verslag)

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staan het artikel uit de Telegraaf van 10 maart jl. over de Risicoanalyse, het concept-verslag BT van 18 februari 2015 en de volgende notities:

- In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- Splitsen in appartementsrechten;
- Stand van zaken grondwaardecommissie;
- Onderzoek kennis en houding voor vernieuwing erfpachtstelsel;
- Beantwoording vragen raadslid Boomsma (CDA) bij het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht.

Bij het artikel van de Telegraaf van 10 maart jl. over de Risicoanalyse wordt kort stil gestaan. Het college is niet blij met dit artikel en het feit dat er vertrouwelijke informatie is gelekt.

Het concept-verslag BT 18 februari 2015 Vernieuwing Erfpachtstelsel wordt vastgesteld zonder aanvullende opmerkingen.

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

De notities 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht' en de notitie 'Splitsen in appartementsrechten' komen aan bod. De

verschillende mogelijkheden uit deze notities worden kort besproken en de beslispunten akkoord bevonden.

Vervolgens staat de notitie 'Stand van zaken grondwaardecommissie' op de agenda. De beslispunten zijn akkoord. [REDACTED] vult aan dat hij met de grondwaardecommissie besproken heeft of het gewenst is om tussen het Bestuurlijk Team en de grondwaardecommissie een kennismakingsgesprek te organiseren. De grondwaardecommissie is echter van mening dat dit moment daar niet geschikt voor is, in verband met het beeld dat zou kunnen ontstaan van beïnvloeding van de grondwaardecommissie. Het BT is het er inderdaad mee eens dat dit voorkomen moet worden. Er zal daarom geen kennismakingsgesprek georganiseerd worden. Daarnaast wordt kort een toelichting gegeven op de begroting van de grondwaardecommissie.

De notitie 'Onderzoek kennis en houding over vernieuwing erfpachtstelsel' komt aan de orde. Er wordt besloten dit onderzoek in eerste instantie niet openbaar te maken. Het onderzoek wordt gezien als nulmeting om te kunnen zien wat op dit moment de stand van zaken is op het gebied van de kennis en het standpunt van de erfpachters.

Als laatste agendapunt komt de beantwoording van de vragen van duo-raadslid Boomsma (CDA) bij het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht aan bod. Deze neutrale, feitelijke beantwoording is akkoord, met de opmerking dat de heer Boomsma geen raadslid is maar een duo-raadslid. Dit zal aangepast moeten worden in de beantwoording.

Tijdens de rondvraag kondigt [REDACTED] aan dat in het eerstvolgende Bestuurlijk Team een eerste versie van de nieuwe Algemene Bepalingen voorgelegd wordt in een '80% vorm'. Daarnaast informeert wethouder Van der Burg naar de bijeenkomsten van het Bestuurlijk Team rond 24 juni, zoals in het vorige BT besproken is. Deze zijn op dit moment nog niet allemaal ingepland, dit zal zo snel mogelijk gebeuren.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen

- I. In te stemmen met het concept-verslag.
→ Akkoord.
- II. Gevraagde beslissing uit de notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht':
 1. Kennis te nemen van:
 1. De verschillende juridische constructies met betrekking tot erfpacht en appartementsrechten; te weten in appartementsrechten gesplitste erfpacht en erfpacht gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten.
→ Voor kennisgeving aangenomen.
 2. De twee mogelijke oplossingen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten mogelijk te maken, te weten:

- i.) Het structureel wijzigen van de juridische constructie waardoor in de toekomst alle wijzigingen per appartementsrecht mogelijk zijn. Hierbij worden in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten omgezet naar erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten. Deze oplossing zal vele jaren vergen maar geeft de grootste juridische zekerheid. Deze oplossing is niet alleen in verband met de Vernieuwing verstandig, maar eveneens in verband met het beheer van de bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
 - ii.) De mogelijkheid van een obligatoire overeenkomst waarbij appartementsgerechtigden op korte termijn individueel over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht, indien de eerste oplossing niet of nog niet is gerealiseerd en daardoor de individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de weg staat. Deze mogelijkheid kan op korte termijn worden gerealiseerd maar geeft een minder grote juridische zekerheid.
→ Voor kennisgeving aangenomen.
3. De afgefallen oplossingen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten (bijlage).
→ Voor kennisgeving aangenomen.
2. In te stemmen met:
 4. Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat bij de uitgifte in erfpacht de erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten.
→ Akkoord.
 5. Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging genoemd onder 2.i de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.
→ Akkoord.
 6. Het eveneens nader uitwerken van de obligatoire overeenkomst (2.ii) ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging genoemd onder 2.i geen oplossing biedt. Bij deze uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de kennis van andere steden en experts.
→ Akkoord.

III. Gevraagde beslissing uit notitie 'Splitsen in appartementsrechten':

1. Kennisnemen van het huidige beleid inzake splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht.
→ Voor kennisgeving aangenomen.
2.

[REDACTED]

- IV. Gevraagde beslissing uit de notitie 'Stand van zaken grondwaardecommissie':
1. Kennis te nemen van:
 - a) Stand van zaken grondwaardecommissie en opdrachtomschrijving
 - b) Globale begroting
 - c) Gemeentelijke input voor grondwaardecommissie
→ Voor kennisgeving aangenomen.
 2. In te stemmen met het neerleggen van een verzoek bij de voorzitter van de raadscommissie om het advies van de grondwaardecommissie in de avond van 24 juni in de commissie Ruimtelijke Ordening te presenteren.
→ Akkoord.

- V. Gevraagde beslissing uit de notitie 'Onderzoek kennis en houding over vernieuwing

erfpachtstelsel':

1. Kennisnemen van het onderzoek 'Vernieuwing erfpachtstelsel'.
→ Voor kennisgeving aangenomen.
2. Instemmen met het voorstel voor openbaar maken van de resultaten.
→ Niet akkoord.

VI. Gevraagde beslissing bij de brief 'Beantwoording vragen raadslid Boomsma (CDA) bij het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht':

1. In te stemmen met de concept-beantwoordingsbrief.
→ Akkoord met de opmerking dat de heer Boomsma geen raadslid is maar een duo-raadslid.
2. In te stemmen met verzending van de brief per dagmail 20 maart aan de leden van de raadscommissie RO.
→ Akkoord.