Gemeente Amsterdam

Aan de leden van het MT
Van [redacted] of , [redacted]@amsterdam.nl
Datum 17 juni 2015

Onderwerp: TUSSENSTAND PLAN VAN AANPAK OMKERING ERFPACHT- EN APPARTEMENTSRECHTEN

Tijdens zijn vergadering van 19 maart 2015 werd door het Bestuurlijk Team VES besloten:

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.
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.

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
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.
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.

Hierbij doe ik u een tussenstand toekomen van het plan van aanpak zoals bedoeld onder 5.

Er is onder meer een globale inventarisatie gemaakt van personele inzet en andere kosten voor de gemeente en erfpachters.
Kosten die nu nog geheel ontbreken zijn die voor de erfpachters namelijk de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting. Hierom werd schriftelijk verzocht bij de belastingdienst of deze belasting inderdaad verschuldigd zal zijn.Dit gegeven kan van doorslaggevende betekenis zijn voor de belangstelling van erfpachters voor de omkering.

Op pagina 2 wordt benoemd dat om tot uitvoering daarvan over te gaan uiteindelijk de afweging zal moeten worden gemaakt tussen "welk probleem lossen we op", "hoe kunnen we succesvol omkeren", "wat zijn de kosten" en "wat zijn de risico's".
Voorlopig kan hierover worden gezegd:

1. De probleemstelling werd uitgebreid besproken in de notitie die u werd voorgelegd tijdens uw vergadering van 3 februari 2015.

2. Het succes van de omkering zal, nu dit proces alleen kan slagen als hiermee wordt ingestemd door alle betrokken mede-erfpachters en hun hypotheeknemers, vooral afhangen van de belangstelling van appartementseigenaren om hieraan mee te werken. Deze belangstelling zal voor een belangrijk deel samenhangen met de kosten die door erfpachters moeten worden gemaakt om de omkering te realiseren.

3. De kosten van dit plan zal ook in hoge mate afhankelijk zijn van de belangstelling van erfpachters. Verder kan hierover worden opgemerkt dat er geen ervaring is m.b.t. de feitelijke uitvoering hiervan zodat ook per geval onvoldoende helder kan worden aangegeven welke inzet noodzakelijk zal zijn. Tijdens een gesprek met notarissen die ervaring hadden met de uitvoering van vergelijkbare trajecten en waarbij het belang van de erfpachters nog veel concreter was dan in de gevallen die nu voorliggend, wezen zij erop dat een omkering per wooncomplex voor hun maar ook voor onze organisatie zeer arbeidsintensief blijkt te zijn.

4. Wat de risico's betreft moet er een onderscheid worden gemaakt tussen de huidige praktijk en de situatie die zich gaat voordoen nadat de overstap naar eeuwigdurend erfpacht.
   In verband met deze risico's werd advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat. Hij heeft dit op 1 juli jl. aangeleverd in de vorm van een verweerschrift in het geval een (rechtsopvolgende) appartementseigenaar zich in de huidige praktijk op het standpunt stel dat hij of zij niet is gebonden aan individuele afspraken (met name in verband met de CHET) tussen de gemeente en zijn of haar rechtsvoorganger.
   Hij geeft in het advies aan dat het door hem geformuleerde verweer zonder meer kans van slagen heeft. De juridische kans op het zich voordoen van dit risico moet, ook in aanmerking nemende dat zich nog nooit een geval heeft voorgedaan waarbij een erfpachter zich erop heeft beroepen dat hij zich niet gebonden achtte aan eerder gemaakte afspraken, op grond daarvan als beperkt worden aangemerkt. Overigens bevestigt hij wel dat er na omkering geen enkel risico meer aanwezig is en dat dit formeel juridisch de meest gewenste constructie zal opleveren om een individuele keus van de erfpachter mogelijk te maken.

Anders zou dit kunnen zijn als het zou gaan om een individueel geval van overstap naar eeuwigdurend erfpacht.
De gemeenteadvocaat maakt hier een duidelijk onderscheid tussen huidige praktijk en de komende situatie waarbij zal kunnen worden overgestapt naar het eeuwigdurende erfpacht. Hij adviseert om in verband met de overstap om in verband daarmee te communiceren dat de overstap comlexgewijs dient te geschieden.
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.
.

Om meer duidelijkheid te krijgen m.b.t. de antwoorden op de vragen onder 3. en 4. (belangstelling en kosten) stel ik u voor om ermee in te stemmen:

I. Om in gesprek te gaan en belangstelling te peilen bij het erfpachtforum VES (afgestemd met de programmamanager VES) en
II. een (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.