Gemeente Amsterdam

Voortgang Omkering

Aan	MOI
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	Deelnemers MOI
Datum	7 maart 2016

In het nieuwe erfpachtstelsel zal het uitgangspunt worden gehanteerd van de individuele overstap van het voortdurend naar het eeuwigdurend erfpacht.

In de gevallen waarbij een eerder in erfpacht uitgegeven perceel werd gesplitst in appartementsrechten is in juridisch opzicht een individuele overstap niet de meest "veilige" wijze van handelen. In dit gevallen is het gebruik gesplitst in die zin dat appartementseigenaren een zakelijk recht van gebruik van hun deel van het woningencomplex toekomt. Het erfpachtrecht is in die gevallen nog ongedeeld. Als gevolg daarvan dient in verband met iedere wijziging van (een deel van) het erfpachtrecht, de CHET, bestemmingswijziging maar ook de toekomstige overstap naar het eeuwigdurend erfpachtrecht, de instemming te hebben van alle leden van de Vereniging van eigenaren (VVE) en hun hypotheeknemers (banken e.d.).

Praktijk in de gemeente Amsterdam is al jaren dat wijzigingen van het erfpachtrecht met individuele leden van de VVE worden overeengekomen. Strikt genomen ontstaan daardoor een (persoonlijke) overeenkomst tussen gemeente en individuele appartementseigenaar zonder dat het (zakelijke) erfpachtrecht wordt gewijzigd.

De enige wijze om de individuele wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken is de zogenaamde omkering van het erfpacht- en appartementsrecht. Hierdoor is aan ieder appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht gekoppeld.
Deze omkering kan eveneens enkel plaatsvinden met de instemming van de gehele VVE en hun hypotheeknemers.

Formele stappen die in dit geval moeten worden gezet zijn:

- De appartementensplitsing moet worden opgeheven.
- De erfpacht moet worden beëindigd waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.
- De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.
- Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk.

Een notitie werd voorbereid om te komen tot een experiment omkeringen om een beeld te krijgen van:

1) De haalbaarheid van de omkeringen
2) Kosten van de omkeringen
3) Scenario's
4) Risico analyse en beeldvorming

Voortgang van het experiment:

Gedurende een periode werd genoemde notitie gekoppeld aan een notitie in verband met het advies van NautaDutilh in verband met de huidige werkwijze erfpacht- en appartementsrechten, waarbij in hoofdlijn wordt geadviseerd om de huidige werkwijze zo spoedig als mogelijk aan te passen in die zin dat iedere wijziging van het erfpachtrecht enkel tot stand komt nadat alle betrokken erfpachter daarmee hebben ingestemd.

De notities werden op 26 januari jl. samen voorgelegd aan de Directeur G&O. Hij stemde niet in met de notitie in verband met het advies van NautaDutilh en gaf opdracht om een start te maken met het experiment Omkering.

Begonnen werd met de voorbereiding van een beschrijving van het proces. Dit vereist afstemming met het notariaat. Tijdens het onlangs gehouden reguliere overleg met de ring van het notariaat is afgesproken dat op korte termijn een afspraak kan worden gemaakt om te komen tot die afstemming.

Voorstel was om circa 10 VVE's te benaderen om deel te nemen aan het experiment. Om meer voortgang te krijgen zal nu een onderscheid worden gemaakt tussen aanvragers om toestemming voor splitsing en VVE's die op korte termijn een CHET wordt aangezegd.

Als de omkering gelijk oploopt met de splitsing dan wordt een veel eenvoudiger proces doorlopen (1 gerechtigde die er een eenvoudig te verklaren voordeel zal hebben bij omkering en splitsing heeft nog niet plaatsgevonden) zodat met de aanbieding van omkering bij inkomende aanvragen om splitsing op korte termijn kan worden gestart.

Een dergelijke aanbieding aan VVE die een CHET zal worden aangezegd zal complexer blijken te zijn. Vooraf gaande daaraan zal in ieder geval de afstemming met het notariaat plaats moeten vinden.