Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	[redacted] (10)(2e)
Kopie aan	--
Datum	@@ september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Parkmanagement en erfpacht; (on)mogelijkheden

Gevraagde beslissing:

Kennis te nemen van onderstaande notitie over de (on)mogelijkheden tot het realiseren van parkmanagement via het erfpachtstelsel en/of de Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen

Inleiding
Er is vanuit marktpartijen de behoefte geuit om het erfpachtstelsel zo in te richten dat het een instrument is om parkmanagement op bijvoorbeeld bedrijventerreinen mogelijk te maken. Hoewel erfpacht een aantal mogelijkheden biedt is in het Amsterdamse erfpachtstelsel deze mogelijkheid op dit moment niet opgenomen. Omdat het hier een concrete vraag vanuit de markt betreft is voorgesteld om te onderzoeken wat de voor en nadelen van het mogelijk maken van parkmanagement zijn en vervolgens een besluit te nemen over het al dan niet uitwerken van parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel.

(on)mogelijkheden van parkmanagement via erfpacht
Door middel van parkmanagement kan worden gestuurd op het gebruik en onderhoud van gebouwen en gezamenlijke terreinen op bijvoorbeeld een vakantiepark of een bedrijventerrein. In beginsel is dit ook via erfpacht gedeeltelijk mogelijk. Belangrijke voor en nadelen zijn:

1. Sturen op actieve verplichtingen is lastig via erfpacht. Verplichtingen om te dulden of niet te doen hebben meestal zakelijke werking en gaan mee over op een volgende verkrijger van het erfpachtrecht. Verplichtingen om iets te doen zijn slechts beperkt mogelijk en alleen als ze tot de kern van het erfpachtrecht behoren (betalen canon, bouwplicht en sommige onderhoudsverplichtingen).

2. Erfpacht niet vanzelfsprekend geschikt om samenhang c.q. samenwerking tussen percelen c.q. erfpachters te bewerkstelligen (zie punt 1 hiervoor). Daarvoor zijn ook andere juridische instrumenten nodig. Er is altijd een samenwerkingsverband

tussen de erfpachters/erfpachtpercelen nodig. Daarvoor moet dan een beheersvehikel als een vereniging of stichting worden opgericht. Dat kan niet via erfpacht.

3. De rechtsfiguur “appartementsrechten” is bijzonder geschikt om parkmanagement te realiseren. Deze rechtsfiguur kent van rechtswege (kwalitatief) lidmaatschap van een vereniging van eigenaars (VvE) die beheer coördineert. Splitsen in appartementsrechten kan ook in het platte vlak (bedrijventerrein of bungalowpark).

4. Combinatie met erfpacht is mogelijk door ofwel de grond eerst te splitsen in appartementsrechten en de appartementsrechten vervolgens uit te geven in erfpacht, ofwel de grond eerst in erfpacht uit te geven en die vervolgens te splitsen in appartementsrechten. Het parkmanagement loopt in deze beide gevallen via de VvE en niet via de erfpacht.

5. Voor projecten die zich niet lenen voor splitsing in appartementsrechten is de rechtsfiguur mandeligheid (een vorm van gezamenlijk eigendom) met een beheersregeling en een beheersvehikel (stichting of vereniging) vaak beter geschikt. (Hoewel hier ook geen van rechtswege kwalitatief lidmaatschap aan verbonden is). Ook mandeligheid kan worden gekoppeld aan erfpachtpercelen. Parkmanagement loopt dan via de mandeligheid en niet via de erfpacht.

6. Artikelen met betrekking tot parkmanagement (als dat al mogelijk is, zie punt 1) opnemen in Algemene Bepalingen maken de ABs onnodig ingewikkeld. Deze Bepalingen zullen maar in een zeer beperkt aantal gevallen worden gebruikt. Het is de vraag of de Algemene Bepalingen hiermee niet onnodig ingewikkeld worden gemaakt. We willen juist naar een simpeler stelsel toe.

7. Wat ook denkbaar is, is dat de gemeente beleid opstelt over hoe parkmanagement bij nieuwe uitgiftes in erfpacht zal worden toegepast in de Bijzondere Erfpachtbepalingen. Naast Algemene Bepalingen (die voor alle erfpachtrechten gelden) worden bij elke nieuwe uitgifte ook Bijzondere Erfpachtbepalingen opgenomen die zien op de specifieke uitgifte van het betreffende perceel (bestemming, gebruik etcetera). De parkmanagementbepalingen worden dan alleen in die specifieke situaties op maat gesneden en in het erfpachtcontract opgenomen.