To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 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]; 5.1.2e, 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 5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 11/4/2015 7:31:01 PM
Subject: RE: in appartementsrechten gesplitste erfpacht
Received: Wed 11/4/2015 7:31:04 PM
3. Appartementsrechten en overstapregeling.pdf
4. Splitsen in appartementsrechten.pdf
FW aantal in app. gesplitste CHET-rechten

Hoi 5.1.2e, e.a.
Allereerst wil ik het probleem niet bagatelliseren, want het is een groot probleem. Echter, zijn we denk ik wel al veel verder dan in jouw email beschreven.
De appartementsrechten problematiek is zeker al aan de orde geweest bij het BT VES. In de bijlage tref je twee notities aan en hieronder kort wat er voorgelegd en besloten is. Deze notities zijn opgesteld in kader van de VES door uitgifte, JZ en juridisch beleid erfpacht. Daarnaast zijn deze notities afgestemd met DJZ, expertsessie notarissen. In de eerste notitie zijn alle eerdere adviezen rondom dit vraagstuk verwerkt, zo ook het advies van 5.1.2e.

BT 19 maart 2015: de appartementsrechten problematiek en de oplossingsrichtingen

Op 19 maart hebben we de appartementsrechten problematiek uitgebreid voorgelegd. We hebben het probleem geschetst en twee mogelijke oplossingen aangedragen 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.

Daarnaast hebben we alle andere mogelijke oplossingen bekeken, een aantal daarvan komen terug in de bijlage van de notitie.

Het BT heeft op 12 maart ingestemd met de volgende voorgelegde beslispunten:

1. Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat bij de uitgifte in erfpacht de erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten
2. Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging genoemd onder 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.
3. Het eveneens nader uitwerken van de obligatoire overeenkomst ii ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging genoemd onder .i geen oplossing biedt. Bij deze uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de kennis van andere steden en experts.

De stappen die genomen zijn

Ad1: Dit hebben we in het uitgiftebeleid opgenomen ikv VES. Volgens mij hadden we bij het wekelijkse afstemmingsoverleg afgesproken dat jij met 5.1.2e een kort beleidsstuk zou maken voor de huidige rechten, tijdelijk oplossing totdat de VES gereed is.
Ad 2: het plan van aanpak is door 5.1.2e opgepakt. Deze hebben 5.1.2e en ik laatst besproken met 5.1.2e en 5.1.2e, deze is volgens mij gereed.
Ad 3. Dit is onderdeel van de overstapregeling

BT 19 maart 2015: Notitie splitsingsbeleid

Daarnaast is aan het BT voorgesteld om het volgende in het splitsingsbeleid op te nemen.
De gemeente geeft toestemming om huidige rechten te splitsen onder de voorwaarden;

a) De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2015 plaats:
b) Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten

zoals omschreven onder a. wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2015 van toepassing verklaard:

De stappen die genomen zijn

Dit is ondergebracht in de WG splitsen om dit verder uit te werken in het splitsingsbeleid. Het splitsingsbeleid wordt vastgelegd tegelijk met het overstapbeleid.

Hieronder nog een reactie op de punten die volgens jou nu moeten gebeuren:

a. Duiding in cijfers/aantallen (splitsingen, CHETS, bestemmingswijzigingen etc.) "waar hebben we het nu over" (een vraag van 5.1.2e maar sla wethouder zou ik dit ook willen weten). **Heb je iets aan bijgevoegde email?**

b. Samenvatting advies Nauta (althans mijn kort-door-de-bocht-interpretatie): *strekking: "Jullie doen het niet goed en moeten jullie werkwijze onmiddellijk aanpassen. Maar we denken eigenlijk dat er niet zoveel bloed voortvloeit uit het feit dat jullie het in het verleden verkeerd hebben gedaan" "hoewel er natuurlijk altijd een procesrisico is"* en niet als laatste *"jullie obligatoire handelswijze is fout maar kan in het kader van de VES overstap misschien wel een optie zijn"*. **Met het laatste heeft het BT al ingestemd, als de juridisch beste oplossing niet gaat lukken**

c. Uitgiftebeleid wijzigen zodat we in beginsel alleen maar gesplitst uitgeven in de gevallen waar appartementensplitsing aan de orde is **zie hierboven. In het uitgiftebeleid VES komt dit naar voren. Tot aan invoering VES moet een kort besluit komen (5.1.2e en 5.1.2e?)**

d. Bestaande gevallen waar we het in het verleden niet goed hebben gedaan gaan we in beginsel niet repareren. **Eens**

e. We gaan onze werkwijze in kaart brengen (stroomschema) wat het zou betekenen voor onze werkprocessen als we in het vervolg bij erfpachtwijzigingen niet meer individueel zouden aanbieden (obligatoir) maar slechts complexgewijs) **zinvol**

f. We gaan onze handelswijze bij wijzigingen in het erfpachtrecht aanpassen, maar alleen als we tegelijkertijd ook complexgewijze omkering (zie hiervoor onder 9) kunnen aanbieden. **Zie PvA** 5.1.2e

g. We moeten de relatie voor het bovenstaande met VES beschrijven en uiteindelijk voorleggen aan het BT VES. **Reeds gedaan**

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Projectleider Vernieuwing Erfpacht
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T: 5.1.2e
M:06-23 03 04 95
5.1.2e@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 4 november 2015 19:23
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: in appartementsrechten gesplitste erfpacht

5.1.2e (en anderen),

De materie/problematiek, zoals eerder vandaag ook al mondeling met jou en 5.1.2e (maar ook met andere betrokkenen) besproken, even per mail om aan te geven dat we (5.1.2e en ik) het idee hebben dat we behoorlijk vastlopen in dit dossier. Misschien is vastlopen niet helemaal het juiste woord maar ik merk dat de uitgangspunten, doelen en meningen over dit dossier binnen G&O verschillen. Ik doe een poging om aan te geven hoe ik zie waar we nu staan en waar we naar toe moeten. Dat doe ik beknopt (althans dat probeer ik) in de hoop daarmee door de spreekwoordelijke bomen het bos weer te vinden. Ik nodig anderen graag uit om hun visie hierop te geven. Omdat ik natuurlijk niet bij VES betrokken ben (en ook niet vanaf het begin bij dit appartementendossier) sla ik de plank daar misschien soms ook een beetje mis maar ik hoor graag als het onderstaande onjuist is of verder genuanceerd moet worden ☺

Feiten:

1. We splitsen al vele jaren erfpachtrechten in appartementsrechten. Op deze wijze zijn er nu duizenden woningen (appartementsrechten) in Amsterdam op erfpacht.
2. Als een erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten dan blijft het onderliggende erfpachtrecht één erfpachtrecht (waarover alleen de appartementseigenaren samen kunnen beschikken)
3. De gemeente doet echter al jaren alsof deze appartementsrechten afzonderlijke erfpachtrechten zijn (dat doen we naar mijn mening omdat we zoveel mogelijk individuele keuzevrijheid aan de appartementseigenaars willen geven). We maken dus afspraken met individuele appartementseigenaars waarvan uiterst onzeker is of de andere appartementseigenaars binnen datzelfde complex daaraan gebonden zijn. (obligatoire afspraken dwz gelden niet voor het hele erfpachtrecht en gaan ook automatisch over op nieuwe appartementseigenaars)
4. De handelswijze hiervoor onder 3 benoemd is juridisch gezien niet juist. Dat weten we al jaren. Erfpachters, het notariaat en de banken hebben echter altijd meegewerkt aan deze onder 3 genoemde handelswijze.

5. Deze juridisch incorrecte handelswijze kan tot problemen leiden (o.a. verschillende AB's en/of betalingsmogelijkheden canon kunnen tot problemen leiden als o.a.de splitsing wordt gewijzigd, als de splitsing wordt opgeheven, als een curator in een faillissement moeilijk doet etc.)
6. Echte grote problemen als gevolg van de onder 3 genoemde handelswijze hebben zich tot nu toe niet voorgedaan.
7. In het kader van VES is toegezegd dat erfpachters allemaal - ook ingeval van in appartementsrechten gesplitste erfpacht – individueel kunnen overstappen.
8. We kunnen de omvang van de verdere uitbreiding van de problematiek verder voorkomen door erfpachtwijzigingen vanaf nu slechts per erfpachtrecht/complexgewijs (alle appartementsrechten samen) door te gaan voeren.
9. We kunnen de gevallen waarin het in het verleden fout is gegaan "repareren" door juridisch gezien de boel om te keren. Splitsing beëindigen (hypotheken komen te rusten op het onverdeelde aandeel in het erfpachtrecht), erfpachtrecht beëindigen (hypotheken verdwijnen). Gemeente splitst in appartementsrechten en geeft de ontstane appartementsrechten per stuk in erfpacht uit aan de oorspronkelijke appartementseigenaars. Hypotheken worden opnieuw gevestigd.

Naar mijn mening is de besluitvorming over de eventuele correctie van de hiervoor onder 3 genoemde handelswijze vooral afhankelijk van de besluitvorming in het kader van de VES. Dit heeft er mede/voornamelijk mee te maken dat vooral de overstap in het kader van VES wordt bemoeilijkt door de hiervoor onder 3 genoemde handelswijze. Anders gezegd: in het verleden hadden we niet echt last van de foutieve handelswijze maar in het kader van de overstap wel.
Besloten is om de problematiek bestuurlijk onder de aandacht te brengen. De wethouder Grondzaken weet globaal wat er speelt maar niet in detail. Het BT VES weet echter niet dat dit speelt, en dit is volgens mij (bewust?) niet zo aan het BT gemeld. We hebben Nauta om advies gevraagd en dat hebben we in juli van dit jaar ontvangen. Daar moet vervolg aan worden gegeven. Wij hebben onze notities die we daartoe hebben gemaakt afgelopen vrijdag met 5.1.2e besproken. Helaas was 5.1.2e niet in de gelegenheid geweest om de notities vooraf te lezen. Dat is naar mijn mening jammer omdat het een ingewikkeld en ook nog eens een omvangrijk probleem is. Volgens mij (en mijn aantekeningen van het gesprek van vrijdag) heeft 5.1.2e aangegeven om aan de wethouder Grondzaken een notitie te sturen (die we uiteraard eerst aan 5.1.2e voorleggen) met de strekking:

a. Duiding in cijfers/aantallen (splitsingen, CHETS, bestemmingswijzigingen etc.) "waar hebben we het nu over" (een vraag van 5.1.2e maar sla wethouder zou ik dit ook willen weten).
b. Samenvatting advies Nauta (althans mijn kort-door-de-bocht-interpretatie): *strekking: "Jullie doen het niet goed en moeten jullie werkwijze onmiddellijk aanpassen. Maar we denken eigenlijk dat er niet zoveel bloed voortvloeit uit het feit dat jullie het in het verleden verkeerd hebben gedaan" "hoewel er natuurlijk altijd een procesrisico is"* en niet als laatste *"jullie obligatoire handelswijze is fout maar kan in het kader van de VES overstap misschien wel een optie zijn"*.
c. Uitgiftebeleid wijzigen zodat we in beginsel alleen maar gesplitst uitgeven in de gevallen waar appartementensplitsing aan de orde is
d. Bestaande gevallen waar we het in het verleden niet goed hebben gedaan gaan we in beginsel niet repareren.
e. We gaan onze werkwijze in kaart brengen (stroomschema) wat het zou betekenen voor onze werkprocessen als we in het vervolg bij erfpachtwijzigingen niet meer individueel zouden aanbieden (obligatoir) maar slechts complexgewijs)
f. We gaan onze handelswijze bij wijzigingen in het erfpachtrecht aanpassen, maar alleen als we tegelijkertijd ook complexgewijze omkering (zie hiervoor onder 9) kunnen aanbieden.
g. We moeten de relatie voor het bovenstaande met VES beschrijven en uiteindelijk voorleggen aan het BT VES.

Ik heb hierover dus vandaag gesproken met 5.1.2e, met jou en 5.1.2e en met 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e. Vanwege vakantie kon 5.1.2e 5.1.2e hier helaas niet bij zijn. Volgens mij is er binnen G&O geen overeenstemming over de hiervoor onder a tot en met g genoemde punten van de notitie. Graag zou ik daarover nader met alle betrokkenen overleggen om snel verder te komen in dit dossier.
Knelpunten zijn volgens mij:

1. We willen van de ene kant juridische zekerheid maar van de andere kant maximale flexibiliteit voor de erfpachter (dat botst)
2. Ook het advies van Nauta is op dat punt onduidelijk (zoals gezegd: "*Jullie doen het niet goed en moeten jullie werkwijze onmiddellijk aanpassen. Maar we denken eigenlijk dat er niet zoveel bloed voortvloeit uit het feit dat jullie het in het verleden verkeerd hebben gedaan" "hoewel er natuurlijk altijd een procesrisico is" en niet als laatste "jullie obligatoire handelswijze is fout maar kan in het kader van de VES overstap misschien wel een optie zijn".).*
3. De problematiek is omvangrijk en zeer complex en wordt naar mijn mening door sommigen binnen G&O onderschat.

Waar moeten we naar toe? (dat is een lastige vraag: politiek gezien, vanuit zuiver juridisch oogpunt gezien of waar gaan we naar mijn mening uiteindelijk naar toe):

a. Hoe dan ook een zoveel mogelijk individuele (obligatoire) overstapmogelijkheid creëren (politieke wens?)
b. Alleen individuele overstap creëren als dat juridisch correct kan (juridische wens?)
c. Individueel dus uiteindelijk obligatoir omdat de andere opties politiek en/of juridisch onhaalbaar zijn.....

Zoals besproken stel ik voor dat 5.1.2e en ik in ieder geval een voorzet maken voor het eerder genoemde stroomschema. Dat bespreken we dan later met 5.1.2e en 5.1.2e. Dat schema kan ook helpen om 5.1.2e verder mee te nemen in de problematiek. Ik voor dat we dat op korte termijn doen.
Nogmaals: ik ben niet vanaf het begin volledig aangehaakt bij dit dossier en natuurlijk beperkt aangehaakt bij VES dus ik nodig een ieder uit om mij aan te vullen en te verbeteren waar nodig.
Groet,

[redacted] 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.