Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	DT
Van	Uitgifte/BE/JZ
Kopie aan	-
Datum	20 november 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Erfpacht en appartementsrechten problematiek en risico's

---

Achtergrond:
Wanneer een erfpachtperceel in appartementsrechten is gesplitst, worden binnen OGA de appartementsrechten als afzonderlijke erfpachtrechten behandeld. Terwijl ondanks de splitsing in appartementsrechten het erfpachtrecht als geheel zou moet worden behandeld.

Het DT is hierover eerder geïnformeerd, waarbij is afgesproken dat over deze kwestie extern advies ingewonnen zou worden bij [redacted] Voorgelegd is toen ook de vraag of de politiek op de hoogte gebracht moest worden zowel met het oog op de eventuele aanpassing van het erfpachtstelsel als de implicaties van de huidige situatie in een correcte uitvoering van het erfpachtbeheer.

Waarom probleem:
Om een erfpachtrecht te wijzigen, moeten alle appartementsrecht eigenaren meewerken. Als afspraken met één appartementsrecht eigenaar gemaakt worden, *wijzigt het erfpachtrecht niet.* Er ontstaan slechts onderlinge afspraken tussen de gemeente en die ene appartementsrecht eigenaar waarmee de afspraak is gemaakt. Aan deze afspraken zijn de overige appartementsrecht eigenaren maar ook de rechtsopvolgers van die ene appartementsrecht eigenaar (de nieuwe appartementsrecht eigenaar) niet gebonden.

Gevolg:
Het erfpachtrecht is niet gewijzigd. De rechtsopvolger van de appartementsrecht eigenaar die de wijziging heeft aangebracht zou zich kunnen beroepen op de laatste op de erfpacht als geheel geldende erfpachtvoorwaarden, bijvoorbeeld de AB1896 en bijbehorende canon (groot risico).

Probleem acuut:

Als erfpachtrechten omgezet moeten worden naar nieuwe AB's (bij bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht), dan is dat uitsluitend mogelijk als alle appartementsgerechtigden en hypotheekhouders hier aan meewerken.

Daarnaast is het probleem acuut geworden omdat de laatste tijd in juridische vakbladen vragen zijn gesteld omtrent de huidige werkwijze van Amsterdam.

Bijzonder:

Dit is een OGA breed probleem. BE loopt tegen de grenzen van uitvoerbaarheid èn juridische houdbaarheid van het contractbeheer op. Hoewel Uitgifte bij functiestapeling al uitgaat van uitgifte van appartementsrechten, speelt ook daar bij bijvoorbeeld Duitse beleggers een voorkeur voor erfpacht op de grond, waarmee het probleem van contractbeheer op termijn nog verder wordt vergroot. Het afgelopen jaar is een werkgroep al bezig geweest met dit probleem. Naast BE zitten JZ en uitgifte ook in deze werkgroep.

Ondernomen en lopende acties:

Deze kwestie is eerder aan DT OGA voorgelegd. De werkgroep heeft verschillende oplossingsrichtingen in beeld, maar deze hebben zeer verstrekkende gevolgen. (capaciteit/geld/werkprocessen ed.) Besloten is om eerst extern een advies te vragen omdat de juridische discussie in vakbladen hierover verschillende stromingen laat zien. De ene stroming is strikter in de leer dan de andere, wat van grote invloed kan zijn op de uitwerking van onze oplossingsrichtingen.