Nummer BD2015-012671
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

STAF

Agendapunt, <datum onbekend>

Kabinet

Wethouder **E. van der Burg**

Onderwerp

Advies van de gemeenteadvocaat over de problematiek van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Gevraagde beslissing

I. Kennis te nemen van en het bespreken van:
   a. Het advies van NautaDutilh aangaande de problematiek omtrent de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten;
   b. De mogelijke consequenties van het advies van NautaDutilh voor de werkwijze van Erfpacht en Uitgifte;
   c. De reeds ontstane juridisch incorrecte situaties en de mogelijke oplossingen;
   d. De raakvlakken met het eerder genomen besluit van het Bestuurlijk Team om te bespoedigen dat van zoveel mogelijk in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten de juridische constructie wordt gewijzigd, waarbij deze worden omgezet naar erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten.

II. In te stemmen met het voorstel van Grond & Ontwikkeling om:
   a. in kaart te brengen welke wijzigingen in de werkprocessen van Erfpacht & Uitgifte moeten plaatsvinden om haar werkwijze dusdanig aan te passen dat wijzigingen in erfpachtrechten (in geval van appartementsrechten) in het vervolg op de juridisch juiste wijze plaatsvinden;
   b. indien naar aanleiding van de hiervoor sub a genoemde inventarisatie blijkt dat op relatief eenvoudige wijze het werkproces van Erfpacht & Uitgifte kan worden aangepast, in het vervolg wijzigingen in erfpachtrechten (in geval van appartementsrechten) alleen nog maar complexgewijs te laten plaatsvinden;
   c. het risico te aanvaarden dat door het wijzigen van de werkwijze zoals hiervoor onder b genoemd naar buiten toe duidelijk(er) zal worden dat de gemeente in het verleden de wijzigingen in erfpachtrechten (in geval van appartementsrechten) op juridisch onjuiste wijze heeft laten plaatsvinden, zonder dat hiervan de mogelijke juridische en financiële gevolgen volledig helder zijn;
   d. een communicatieplan op te stellen om voorbereid te zijn op eventuele “commotie” die zal ontstaan als openbaar wordt dat de gemeente in het verleden de wijzigingen in erfpachtrechten (in geval van appartementsrechten) op juridisch onjuiste wijze heeft laten plaatsvinden;

III. In samenhang met deze notitie kennis te nemen van de notitie van Grond en Ontwikkeling genaamd: “*Tussenstand plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten*” waarin wordt aangegeven op welke wijze de in het verleden op juridisch onjuiste wijze doorgevoerde wijzigingen van erfpachtrechten (in geval van appartementsrechten) zou kunnen worden

hersteld.

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

Op 2 februari 2015 is op de Stafbespreking RO aan u het probleem toegelicht omtrent de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten (BD2015-001285). Dit probleem houdt in dat de gemeente appartementsrechten van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht sinds jaar en dag behandelt alsof er sprake is van afzonderlijke, individuele erfpachtrechten. Dat betekent dat nadere afspraken (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, canonherzieningen einde tijdvak) met de individuele appartementseigenaren worden gemaakt en niet met (zoals juridisch correct zou zijn) de gezamenlijke appartementseigenaars (de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE)). De consequenties van deze handelwijze zijn:

- De afspraken die met individuele erfpachters zijn gemaakt, leiden niet tot aanpassing van het onderliggende erfpachtrecht, maar bestaan alleen tussen de gemeente en de betreffende appartementseigenaar (het zijn obligatoire afspraken).
- De overige appartementseigenaars van het onderliggende erfpachtrecht, noch de VvE zijn aan deze afspraken gebonden.
- De mogelijkheid bestaat dat een opvolgend appartementseigenaar zich wenst te onttrekken aan de afspraken die zijn rechtsvoorganger met de gemeente heeft gemaakt, omdat deze afspraken geen zakenrechtelijke werking hebben en het onderliggende erfpachtrecht (en het appartementsrecht zelf) juridisch ongewijzigd zijn gebleven.

Op de stafbespreking van 2 februari jl. is u toegezegd dat hierover advies zou worden gevraagd aan de gemeenteadvocaat (NautaDutilh). Het definitieve advies is door NautaDutilh op 1 juli 2015 uitgebracht. Hiermee wil Grond en Ontwikkeling u op de hoogte brengen van de inhoud van dit advies en de mogelijke consequenties hiervan voor de werkwijze van de afdeling Erfpacht en Uitgifte.

I.a. Advies NautaDutilh dd. 1 juli 2015

NautaDutilh heeft gekeken naar de positie van de gemeente en meer in het bijzonder het verweer dat de gemeente zou kunnen voeren indien een appartementseigenaar/erfpachter zich daadwerkelijk onttrekt aan met zijn rechtsvoorganger gemaakte afspraken ten aanzien van het appartementsrecht. Hieronder volgt een samenvatting van het advies. Het volledige advies is als bijlage bij deze flap gevoegd.

Het advies van NautaDutilh is als volgt opgebouwd:

1. Analyse appartementsrecht en onderliggend recht van erfpacht
2. Betoog ten aanzien van gebondenheid aan afspraken met de gemeente
3. Kans van slagen betoog
4. Advies met betrekking tot de bestaande handelwijze van de gemeente
5. Andere aspecten die van belang zijn

<u>I.a.1 Analyse appartementsrecht en onderliggend recht van erfpacht</u>

Na splitsing geven de appartementsrechten recht op:
- een aandeel in de eigendom van het erfpachtrecht, en
- een exclusief zakelijk gebruiksrecht van een bepaald gedeelte van het erfpachtrecht.

Met de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten ontstaan niet meerdere erfpachtrechten.

Afspraken tussen de gemeente en een individuele appartementseigenaar over zijn deel in het erfpachtrecht zijn obligatoir van aard. Deze afspraken wijzigen het onderliggende erfpachtrecht en de splitsing niet. De VvE is ook niet betrokken bij of gebonden aan de obligatoire afspraken. Waarschijnlijk blijft de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE (zoals bij wet bepaald) voor de verschuldigde canon beperkt tot de canonverplichting die blijkt uit de akte waarbij het erfpachtrecht is gevestigd (in samenhang met de akte van splitsing). De hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE geldt dus niet voor een eventuele canonverhoging die voor een appartementsrecht is overeengekomen tussen de gemeente en de betreffende appartementseigenaar. Op de positie van de VvE bij wijzigingen die de belangen van de andere appartementseigenaars raken wordt dieper ingegaan onder ad. 1.a.5 van het advies van NautaDutilh.

<u>I.a.2 Betoog ten aanzien van gebondenheid aan afspraken met de gemeente</u>
Voor binding van een appartementseigenaar aan van de erfpachtakte afwijkende afspraken die zijn gemaakt met zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het individuele appartementsrecht, is nodig dat de afspraken aan hem zijn overgedragen. Het betoog bevat daartoe twee grondslagen:
a. Overdracht van de afspraken als onderdeel van het appartementsrecht
b. Overdracht op de voet van artikel 6:159 BW (contractsoverneming)

Naast deze twee grondslagen bevat het betoog:
c. Ondersteunende argumenten, en
d. Een argument voor erfpachtrechten waar de Algemene Bepalingen 2000 (AB 2000) op van toepassing zijn

I.a.2.a Overdracht van de afspraken als onderdeel van het appartementsrecht
Bij overdracht van een appartementsrecht mag de rechtsopvolger bekend worden verondersteld met de in de openbare registers (het Kadaster) ingeschreven notariële akten die betrekking hebben op het appartementsrecht. Op grond van het maatschappelijke en economische belang en de juridische basis van het appartementsrecht en de totstandkoming hiervan kan worden betoogd dat met de overdracht van een appartementsrecht ook die afspraken overgaan op een opvolgende erfpachter. Immers, appartementseigenaren hebben veel baat bij de splitsing aangezien appartementsrechten als zelfstandig registergoed op een veilige en overzichtelijke wijze overgedragen kunnen worden. Daarnaast kunnen appartementsrechten bezwaard worden met hypotheek en beslag en ook uitgewonnen worden door middel van een executoriale verkoop (en dus dienen als zekerheid). Omdat sprake is van een zelfstandig registergoed kunnen per appartementsrecht door de appartementseigenaar rechtshandelingen worden verricht.

Dit betekent dat voor ieder appartementsrecht tussen de gemeente en een appartementseigenaar nadere afspraken kunnen worden gemaakt die vervolgens in

het Kadaster kunnen worden ingeschreven. Hiervoor is geen toestemming vereist van de andere appartementseigenaars. Deze afspraken kunnen ook betrekking hebben op de verplichting van de appartementseigenaar met betrekking tot de erfpacht ten aanzien van het bewuste appartementsrecht. Dit sluit ook aan bij de wens van de huidige markt c.q. samenleving. Daarnaast werken zowel het notariaat als het Kadaster mee aan deze praktijk.

Indien in een akte van levering van het appartementsrecht wordt verwezen naar de afspraken met de gemeente, dan kan worden betoogd dat deze afspraken zijn overgedragen en dat de rechtsopvolger deze heeft aanvaard. De gebruikelijke notariële praktijk zal er over het algemeen toe leiden dat niet alleen wordt verwezen naar de afspraken maar dat deze tevens worden geciteerd, ofwel als bijzondere erfpachtvoorwaarden, kwalitatieve verplichtingen en/of als kettingbeding of andere (quasi) zakenrechtelijk werkende bedingen worden vermeld.

Indien in een akte van levering niet wordt verwezen naar de afspraken met de gemeente, kan op grond van de huidige praktijk bij erfpacht en de individuele benadering van appartementsgerechtigden worden betoogd dat de appartementseigenaar bedacht moet zijn geweest op dergelijke nadere afspraken en dat hij deze afspraken gelet op de inschrijving daarvan kon kennen en zich niet te goeder trouw op onbekendheid met de afspraken kan beroepen. Daarbij wordt gewezen op de meldingsplicht van de verkoper, de onderzoeksplicht van een koper en op het feit dat de overdracht plaatsvindt bij notariële akte, waarbij de (onafhankelijke) notaris de nodige informatie over de rechten en verplichtingen van partijen over het over te dragen appartementsrecht heeft toegelicht.

I.a.2.b Overdracht op de voet van artikel 6:159 BW (contractsoverneming)
Wanneer nadere afspraken zijn opgenomen in de leveringsakte, kan dit worden aangemerkt als overdracht op grond van artikel 6:159 BW (contractoverneming). Per specifiek geval zal moeten worden gekeken of hiervan sprake is. Voor contractoverneming is medewerking van de gemeente vereist, maar dit is vormvrij en kan zowel vooraf als achteraf (door middel van bekrachtiging) plaatsvinden. Deze instemming is bedoeld ter bescherming van de gemeente. De verwachting is dan ook niet dat de rechtsopvolger zich zal kunnen onttrekken aan de in de akte van levering benoemde nadere afspraken met de gemeente, wanneer de gemeente niet expliciet heeft ingestemd met de contractoverneming.

I.a.2.c Ondersteunende argumenten
Ook de rechtszekerheid en het belang van de gemeente - dat zij er van uit moet kunnen gaan dat met een appartementsgerechtigde gemaakte afspraken over de uitvoering van het erfpachtrecht mee overgaan op de rechtsopvolger - spelen een rol. Wanneer de gemaakte afspraken niet mee overgaan op de rechtsopvolger (behoudens voor zover overdracht op grond van artikel 6:159 BW heeft plaatsgevonden) is dit voor de gemeente niet aanvaardbaar, onwerkbaar, leidt dit tot grote schade en zal dit mogelijk in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid die de erfpachters/appartementseigenaars jegens de gemeente in acht moeten nemen.

De argumenten van veronderstelde kenbaarheid van de afspraken, de rechtszekerheid en het belang van de gemeente zijn ondersteunend aan de argumenten genoemd onder ad. I.a.2.a en ad. I.a.2.b.

I.a.2.d De AB 2000 zijn van toepassing
In gevallen waarin de AB 2000 van toepassing zijn, kan artikel 38 van AB2000 als argument gebruikt worden. Het gaat dan met name om lid 3. Dit artikellid bepaalt dat derdenwerking wordt beoogd voor bepalingen die niet onder het erfpachtrecht vallen (en daardoor niet automatisch derdenwerking hebben), maar wel zijn opgenomen in de bijzondere erfpachtbepalingen.

Op grond van artikel 38 lid 3 AB 2000 kan worden betoogd dat de nadere afspraken die de appartementseigenaar met de gemeente heeft gemaakt, bij overdracht van het appartementsrecht in de akte van levering aan de verkrijger van het appartementsrecht namens de gemeente worden opgelegd, en dat de verkrijger deze verplichten in de akte van levering aanvaardt. Doorgaans worden de afspraken op enige wijze omschreven in de akte van levering en is de verkrijger dus bekend met de inhoud van de verplichtingen.

I.a.3 Kans van slagen betoog
NautaDutilh is van mening dat het betoog zoals voorgaand samengevat, zonder meer kans van slagen heeft. Hierbij wordt wel gewezen op een zeker procesrisico. NautaDutilh merkt hierbij op dat het procesrisico in dit geval lastig in te schatten is, omdat de feiten en omstandigheden van het specifieke geval van belang zullen zijn alsmede de door de wederpartij te formuleren tegenargumenten. Omdat zich op dit moment geen specifiek geval voor doet, zijn zowel de omstandigheden als de tegenargumenten niet bekend.

I.a.4 Advies met betrekking tot de bestaande handelwijze van de gemeente
Hoewel NautaDutilh van mening is dat verdedigbaar is dat een opvolgende appartementsgerechtigde gebonden is aan de obligatoire afspraken met betrekking tot de erfpacht, adviseert NautaDutilh om de bestaande handelwijze niet voort te zetten en deze onmiddellijk aan te passen. Dit houdt kort gezegd in dat erfpachtwijzigingen voortaan niet per appartementsrecht, maar per erfpachtrecht worden doorgevoerd. Alle appartementseigenaars binnen een appartementencomplex zullen met een dergelijke wijziging moeten instemmen.

Naast het direct aanpassen van de handelwijze van de gemeente als hiervoor omschreven, noemt NautaDutilh nog de mogelijkheid om een obligatoire overeenkomst te sluiten, versterkt met quasi-zakenrechtelijke instrumenten als een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding. Dit is in wezen de werkwijze zoals die nu wordt gevolgd, maar met meer waarborgen omkleed. NautaDutilh stelt de volgende stappen voor:
- de nadere afspraken met appartementseigenaars altijd in een notariële akte laten vastleggen in de vorm van een kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding;
- in de notariële akte opnemen dat partijen erkennen/bevestigen dat deze nadere afspraken deel uit maken van het appartementsrecht. (Dit sluit aan bij ad. 1 van het betoog);
- in de notariële akte opnemen dat de gemeente reeds bij voorbaat instemt met overdracht van de nadere afspraken op grond van artikel 6:159 BW; en
- in de notariële akte opnemen dat de appartementseigenaar de nadere afspraken met de gemeente in de akte van levering aan de verkrijger van het appartementsrecht zal opleggen namens de gemeente en dat de verkrijger deze verplichtingen in de akte van levering aanvaardt.

NautaDutilh wijst er hierbij op dat deze laatstgenoemde maatregelen de onderliggende problematiek niet wegnemen. Door obligatoire afspraken met een individuele appartementseigenaar wijzigt het erfpachtrecht niet. Wanneer de gemeente deze problematiek en de daarmee gepaard gaande risico's wil vermijden, dan adviseert NautaDutilh om geen nadere afspraken meer te maken met individuele appartementseigenaars maar met alle appartementseigenaars gezamenlijk (de gehele VvE). Mogelijk kunnen obligatoire afspraken wel een 'vangnet' bieden in die gevallen waar reeds een juridisch incorrecte situatie is ontstaan waardoor complexgewijze aanpak niet langer mogelijk is (zie ook hierna onder punt I.c.).

Met betrekking tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel adviseert NautaDutilh om overstap naar het nieuwe stelsel complexgewijs plaats te laten vinden, dus door alle appartementseigenaars tezamen (met instemming van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden). Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt ook de mogelijkheid bekeken om de splitsing in appartementsrechten 'om te keren', hierover meer onder punt I. d.

I.a.5 Andere aspecten die van belang zijn

Ten slotte wijst NautaDutilh er nog op dat onderscheid kan worden gemaakt tussen:
- afspraken met een individuele appartementseigenaars die de andere appartementseigenaars niet raken (bijvoorbeeld nieuwe canon na het einde van het tijdvak, afkoop van de canon e.d.), en
- afspraken die de andere appartementseigenaars wel raken (bijvoorbeeld wijziging van de bestemming van een appartementsrecht).

Bij de laatste categorie wijst NautaDutilh op het risico dat de obligatoire afspraak met de afzonderlijke appartementseigenaars tot verzet van de overige appartementseigenaars leidt. Jegens de gemeente kunnen deze appartementseigenaars terugvallen op hetgeen in de akte van uitgifte (en eventuele akten tot wijziging van de erfpacht) en de akte van splitsing is opgenomen. De afspraken met de individuele appartementseigenaars zijn niet afdwingbaar jegens de overige appartementseigenaars. Dit heeft tot gevolg dat de VvE, in tegenstelling tot hetgeen wettelijk bepaald is, niet hoofdelijk (naast de betreffende appartementseigenaar) aansprakelijk is voor de hogere canon die met de individuele appartementseigenaars is afgesproken.

I.b. Consequenties van het advies van NautaDutilh voor de werkwijze van Erfpacht en Uitgifte

Om de onderliggende problematiek volledig weg te nemen, dient volgens NautaDutilh iedere erfpachtwijziging complexgewijs plaats te vinden, dus per erfpachtrecht waarbij alle appartementseigenaars diennen in te stemmen met de wijziging. NautaDutilh adviseert bovendien om de werkwijze per direct, althans zo spoedig mogelijk aan te passen.

In de praktijk zal de gewijzigde werkwijze inhouden dat de afdeling Erfpacht en Uitgifte een aanbieding voor een wijziging van het erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld een aanbieding canonherziening einde tijdvak of een aanbieding bestemmingswijziging) zal richten aan de gezamenlijke appartementseigenaars in plaats van aan de individuele appartementseigenaars. De aanbieding zal

geaccepteerd/ondertekend moeten worden door alle appartementseigenaars (leden van de VvE). De notariële akte inzake de erfpachtwijziging zal niet alleen moeten zien op één appartementsrecht, maar op het gehele complex en zo nodig ook een overeenkomstige wijziging van de splitsingsakte in moeten houden.

I.c. De reeds ontstane juridisch incorrecte situaties door de huidige werkwijze en de mogelijke oplossingen

Doordat de gemeente appartementsrechten van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht sinds jaar en dag behandelt als afzonderlijke, individuele erfpachtrechten, zijn inmiddels de nodige juridisch incorrecte situaties ontstaan. Door de handelwijze van de gemeente komt het voor dat er op één erfpachtrecht op papier verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn (met van de vestigingsakte afwijkende canonverplichtingen) en dat er verschillende tijdvakken zijn. Dit komt doordat de onder de AB 1994 geldende mogelijkheid tot verlengde afkoop (verlenging tijdvak en vooruitbetaling canon) per appartementsrecht is doorgevoerd. Appartementsgerechtigden die hier gebruik van hebben gemaakt hielden de AB 1994 en konden zelf kiezen met welke termijn het tijdvak werd verlengd. Bij de appartementsgerechtigden van hetzelfde erfpachtrecht die geen gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid vond aan het einde van het tijdvak een canonherziening plaats waarbij de AB 2000 van toepassing werden. Tevens ving er een nieuw tijdvak aan.
Doordat appartementsgerechtigden ook per appartementsrecht konden kiezen voor een canontype of afkoop, komt het tevens voor dat verschillende betalingsregimes van toepassing zijn binnen één erfpachtrecht.

Het veranderen van de huidige werkwijze van Erfpacht en Uitgifte biedt geen oplossing voor deze juridisch incorrecte situaties. Verwacht wordt wel dat wanneer Erfpacht en Uitgifte de werkwijze verandert, men veel eerder tegen deze juridisch incorrecte situaties aanloopt. Voor deze juridisch incorrecte situaties zijn een tweetal oplossingen mogelijk:

- Een ‘omkering van de splitsing’ zou in sommige gevallen een oplossing kunnen bieden. Dit is echter een oplossing waarbij de gehele VvE moet instemmen en daarbij is nog niet voldoende uitgezocht wat de consequenties zijn voor de erfpachter (zie hierna onder punt III. En de daarin vermelde notitie)
- In andere gevallen zal de obligatoire overeenkomst versterkt met kettingbeding (zie Ad. I.a.4 van Advies NautaDutilh) een oplossing kunnen bieden. Dat dit niet de meest wenselijke oplossing is mag inmiddels duidelijk zijn.

Of deze varianten een werkbare oplossing biedt, moet in de praktijk per geval worden bekeken.

I.d. Raakvlakken met besluit BT Vernieuwing Erfpachtstelsel om in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten om te zetten in erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten

De problematiek omtrent de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten speelt ook een grote rol bij de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel en de toekomstige overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel. De overstap zou, om

dezelfde redenen als hierboven beschreven, alleen complexgewijs of op obligatoire basis per appartementsrecht kunnen plaatsvinden. Om de mogelijkheid de creëren voor erfpachters om individueel, dus per appartementsgerechtigde over te stappen op het nieuwe stelsel, is onder meer de constructie onderzocht waarbij het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht wordt omgezet in erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten ('omkering van de splitsing').

Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Team (BT) van 19 maart 2015, heeft het BT het onder meer het volgende besloten:

> *"In te stemmen met*
> *(…)*
> *5. Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging* (NB: het omzetten van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten) *de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren."*

De opzet voor dit plan van aanpak wordt momenteel voorbereid en in een aparte Stafflap aan u voorgelegd.

Het plan van aanpak verkeert op dit moment nog in de verkenningsfase. Zo is nog niet duidelijk wat een 'omkering van de splitsing' financieel zal betekenen voor de erfpachter en de gemeente. Hierbij kan worden gedacht aan hoe hoog de notariële en kadastrale kosten zullen zijn (en welk gedeelte hiervan de gemeente voor haar rekening neemt) en of er fiscale consequenties zijn voor de erfpachter. Ook is het waarschijnlijk noodzakelijk dat de betrokken hypotheekhouders (banken) hun medewerking moeten verlenen. Ook de communicatieboodschap ("what's in in for me?") en het verkrijgen van de medewerking van alle betrokken individuele appartementseigenaars is geen eenvoudige kwestie.
Deze zaken worden momenteel uiteraard onderzocht maar naar verwachting zal daar nog enige tijd overheen gaan. Pas als dit duidelijk is, zal de gemeente bepalen op welke schaal zij de 'omkering van de splitsing' aan de erfpachters wil aanbieden en op welk moment. Niet ondenkbaar is, dat in geval van een reeds ontstane juridisch incorrecte situatie de 'omkering van de splitsing' uitkomst kan bieden.

II. Voorstellen Grond en ontwikkeling:

II.a. In kaart te brengen wijzigingen werkprocessen

Bij Erfpacht en Uitgifte zal, na uw instemming, per erfpachtwijziging intern één of meerdere proefdossiers worden uitgewerkt om te zien met welke aspecten rekening moet worden gehouden bij het veranderen van de werkwijze. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan hoe de wijziging wordt vastgelegd in het ICT-systeem Hermes, dat nu is ingericht op de huidige werkwijze van Erfpacht en Uitgifte waarbij de appartementsrechten als individuele erfpachtrechten worden geadministreerd. Ook zullen de standaard modellen van de aanbiedingen voor de verschillende erfpachtwijzigingen moeten worden aangepast. Onderzocht moet worden wat voor invloed de gewijzigde werkwijze heeft op de capaciteit en kosten van Erfpacht en Uitgifte. Ten slotte zullen de medewerkers van Erfpacht en Uitgifte een instructie moeten krijgen over de nieuwe werkwijze.

II.b. Wijzigingen werkprocessen doorvoeren

NautaDutilh geeft in haar advies aan dat ze de gemeente adviseert om haar werkwijze onmiddellijk aan te passen. Naar aanleiding van de hiervoor onder II.a. vermelde inventarisatie zal Grond & ontwikkeling nadere voorstellen doen voor het aanpassen van de werkwijze.

II.c. risico dat naar buiten toe duidelijk(er) zal worden dat de gemeente in het verleden de wijzigingen in erfpachtrechten op juridisch onjuiste wijze heeft laten plaatsvinden

Grond en Ontwikkeling wil hierbij wijzen op de mogelijkheid dat juist door het veranderen van de werkwijze, erfpachters zich wellicht zullen afvragen waarom in het verleden wél wijzigingen per appartementsrecht konden worden doorgevoerd. Het risico bestaat dat erfpachters hierdoor op het idee worden gebracht dat zij zich willen onttrekken aan de afspraken die de gemeente (obligatoir) met de rechtsvoorganger(s) heeft gemaakt. Dit kan tot gevolg hebben dat één of meerdere juridische procedures tegen de gemeente worden aangespannen, waarbij – ondanks dat het betoog zoals beschreven door NautaDutilh kans van slagen heeft – de gemeente een zeker procesrisico loopt.

II. d. Communicatieplan opstellen.
@@ --> hier heeft 5.1.2e van gezegd dat iemand van communicatie VES dit op zich zou kunnen nemen.

Opmerking 1: Uitgiftebeleid noemen: nu doen we het al voor 90% goed, z.s.m. uitgiftebeleid ontwikkelen zodat we het voor 100% goed doen en de kraan aan die kant dicht is.
Opmerking 2: 'lessons learned' met complexgewijze aanbieding dan wel omkering zijn ook zeer interessant voor de VES/overstap. Resultaten daarom goed bijhouden en VES mee laten lezen

III. Notitie: Tussenstand plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten"

In samenhang met deze notitie kennis te nemen van de notitie van Grond en Ontwikkeling genaamd: "Tussenstand plan van aanpak omkering erfpacht- en appartementsrechten" waarin u wordt voorgesteld om de omkering als instrument om de individuele keuzen van erfpachter mogelijk te maken, door middel van een proeftraject, te onderzoeken.

Stukken

Meegezonden stukken — Volledig advies NautaDutilh van 1 juli 2015

Verdere procedurestappen met data

Ander overleg: n.v.t.

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Agendapunt, @@

STAF

Publiciteit / communicatie

@@

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	BA: @@@ DJZ: @@@ DMC: @@??@@
Ander overleg	n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	n.v.t.
Tijd	n.v.t.
Kwaliteit	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

RVE Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte, 5.1.2e 5.1.2e,
tel. 5.1.2e of 5.1.2e, email 5.1.2e @amsterdam.nl