Gemeente Amsterdam

Verzoek advies juridisch beleid in dossier

Aan Juridisch beleid (Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan (10)(2e) (10)(2e)

Datum 20 juni 2016

1. Erfpachtgegevens

Dossiernummer : E1251/23 t/m E1251/28
Erfpachtadres : Toldwarsstraat 1-3, 5, 7, (10)(2e) Aertszstraat (10)(2e)
Tolstraat (10)(2)
Huidige erfpachter : (10)(2e)

2. Aanleiding voor adviesverzoek

In 2003 deed de vorige erfpachter het verzoek tot splitsing in appartementsrechten. Op dat moment waren de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing en werd er 5-jaarlijks geïndexeerd. De splitsing is niet meer doorgevoerd maar wel in onze systemen als zijnde gesplitst opgenomen. Er werd daarom ook (onterecht) jaarlijks geïndexeerd onder de Algemene Bepalingen 2000. Hierdoor is sinds 2003 in totaal (10)(2b) aan canon te weinig in rekening gebracht, (10)(2b) toe te rekenen aan de vorige erfpachter en (10)(2b) aan de huidige erfpachter.
In februari 2013 heeft de overdracht aan de huidige erfpachter plaatsgevonden.

3. Stukken

Voor financiële overzichten:
(10)(2g)
(10)(2)
Voor oude splitsingsbesluiten (6x):
(10)(2g)
(10)(2g)

(10)(2g)
(10)(2g)

(10)(2g)
(10)(2g)

(10)(2g)
(10)(2g)
(10)(2g)
(10)(2g)

(10)(2g)
(10)(2g)

Akte verticale splitsing:
(10)(2g)
0)(2

Leveringsakte huidige erfpachter:
(10)(2g)
0)(2

4. Bijzonderheden:
De vorige erfpachter is destijds failliet gegaan en het complex is uit het faillissement gekocht.

5. Verzoek advies inzake/kernvraag:
Moeten we de te weinig in rekening gebrachte canon over de afgelopen vijf jaar alsnog in rekening brengen? Dit willen we graag weten, niet alleen voor dit specifieke dossier, maar ook met het oog op soortgelijke dossiers in de toekomst.

Bovenstaande vraag heb ik reeds kort met (10)(2e) en 10)(2e 0)(2 besproken. Op verzoek van (10)(2e) stuur ik deze vraag door naar Beleid.

Er is sinds (10)(2b) te weinig aan canon in rekening gebracht,€ 5.099,30 hiervan is toe te rekenen aan de vorige erfpachter en (10)(2b) aan de huidige erfpachter. Voor de afgelopen 5 jaar (miv 16-8-2011) is dit (10)(2b) toe te rekenen aan de vorige erfpachter en (10)(2b) aan de huidige erfpachter. De vorige erfpachter is failliet gegaan, dus het gaat hier m.n. over de (10)(2b) die we van de huidige erfpachter zouden kunnen vorderen en de vraag of we dat moeten doen.

Het besluit tot splitsen in 2003 was afgegeven aan de vorige erfpachter. Dit is uiteindelijk niet meer doorgevoerd. De reden hiervoor is niet helemaal duidelijk, de notaris aan wie destijds het besluit is verzonden gaat dit nog uitzoeken.
Het faillissement van de vorige erfpachter is uitgesproken in juli 2012. In 2013 is de huidige erfpachter erfpachter geworden. In de akte tot levering aan de huidige erfpachter d.d. 6 februari 2013 wordt nog steeds gesproken over 6 afzonderlijke erfpachtrechten zoals ten tijde van de verticale splitsing (er is dus niet gesplitst in appartementsrechten). In deze leveringsakte staat tevens dat de Algemene Bepalingen 1966 van toepassing zijn en er 5 jaarlijks geïndexeerd zal worden.

De huidige erfpachter is sinds ongeveer 4 jaar erfpachter. De huidige erfpachter wist niet en had niet kunnen weten dat er in 2003 een besluit tot splitsing in appartementsrechten is afgegeven en dat hieraan geen uitvoering is gegeven. Omdat onze werkprocessen zo zijn ingericht, hebben wij op basis van het besluit de splitsing in Hermes ingevoerd. Uit Docwerker blijkt niet van rappels tot aktepassering o.i.d. vanuit onze kant. De splitsing is daarom nooit in Hermes teruggedraaid. Wij

hebben dit laten liggen door niet meer achter een eventuele splitsingsakte te gaan of het besluit in te trekken en de systemen te corrigeren. Echter, de huidige erfpachter kreeg wel jaarlijks de indexeringsbrief waaruit blijkt dat met toepassing van de AB 2000 jaarlijks werd geïndexeerd. Aangezien het complex aan erfpachter geleverd is met toepassing van AB 1966 en 5 jaarlijkse indexering hadden ze contact met ons op kunnen nemen na ontvangst van de indexeringsbrief met onjuiste AB en betalingsregime. Dit geldt ook ten aanzien van de gescheiden facturen die verzonden zijn.
Een praktische oplossing ligt gelet op bovenstaande voor de hand, namelijk het niet vorderen van de te weinig betaalde canon. De bedragen in de systemen zijn nu gecorrigeerd, zodat de fout niet verder doorwerkt. De wijzigingen die nu zijn aangevraagd worden gedaan vanuit de gecorrigeerde gegevens.

Opmerking van (10)(2e):
Een andere vraag is waarom onze werkprocessen zo zijn ingericht

a. dat er niet wordt afgewacht totdat uitvoering is gegeven aan de overeenkomst;
b. indien dit niet mogelijk/handig is, waarom er dan (nog steeds) geen sluitende controle hierop is.

(10)(2e) vindt dat we onze eigen systeemfout niet kunnen verhalen op een erfpachter. Zeker in dit geval nu de erfpachter heeft verkregen wat juridisch correct is, te weten een recht onder de oude AB's en niet de AB 2000.

NB. Genoemde bedragen zijn bedragen uit Hermes, er is (nog) niet gekeken naar de daadwerkelijke facturatie.