To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl] (10)(2e), (10)(2e) van [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Fri 6/3/2016 11:58:21 AM
Subject: FW: Erfpacht/ appartementsrechten
Received: Fri 6/3/2016 11:58:22 AM

Beste (10)(2e) en (10)(2e),
Bij deze een reactie op jullie onderstaande mail.
Jullie stellen je gemotiveerd op het standpunt dat de (proef van de) omkering niet moet worden aangeboden aan erfpachters naast de mogelijkheid van de aanbieding van overstap d.m.v. de obligatoire overeenkomst. Tot dit 2 sporen traject werd m.i. besloten door het BT op 19 maart 2015 en alle bestuurlijke stukken borduren daar sindsdien op voort. Ook heeft (10)(2e) heeft onlangs aan E&U toestemming gegeven om een proef te starten en dit werd bevestigd tijdens het gesprek op 17 mei jl. Kortom, ik bevind me niet in de positie om op basis van jullie advies een andere weg in te slaan. Naar aanleiding van de intensieve gesprekken die we het afgelopen jaar intern hebben gevoerd is deze proef mijns inziens al behoorlijk verkleind en de ambities beperkt.
Daarnaast zie ik ook geen inhoudelijke aanleiding om (10)(2e) voor te stellen om zijn beslissing(en) te herzien en het traject voor de proefomkering te stoppen. Natuurlijk worden daarmee de door jullie geschetste (aanvullende) risico's genomen, maar ik ben van mening dat een proefomkering noodzakelijk is om na te gaan of omkering überhaupt werkt en met welke randvoorwaarden we te maken krijgen. Ook in het kader van VES zijn we min of meer verplicht het instrument in elk geval te verkennen en zo mogelijk in onze "gereedschapskist" voor de overstap te hebben zitten.
Ook hecht ik eraan dat er een uitgewerkt instrument van omkering klaar ligt op het moment dat de eerder door jullie eerder genoemde risico's in verband met de obligatoire overeenkomst zich ook daadwerkelijk zouden manifesteren of in het geval er erfpachters zijn die zelf om zo'n omkering verzoeken. Op zo'n moment zou een proef niet meer aan de orde zijn.
Het risico dat het uitvoeren van een proef in een onverhoopte juridische procedure tegen ons gebruikt kan worden zoals jullie suggereren zie ik niet. Het zal op dat moment hoe dan ook duidelijk worden dat wij als gemeente al lang op de hoogte waren van de niet-ideale situatie. Sterker nog: het zou ook in ons voordeel uitgelegd kunnen worden dat wij als gemeente zelfs middels een proef hebben onderzocht of de ideale situatie met medewerking van betrokken partijen haalbaar zou zijn.
Ik maak natuurlijk graag gebruik van jullie aanbod om een voorstel te doen voor de brief die in het proeftraject aan erfpachters kan worden verzonden.
Ook zal ik in het opdrachtgeversoverleg VES jullie zorgen/advies mbt de proefomkering delen met (10)(2e) en (10)(2e)
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T: (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 31 mei 2016 14:50
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: FW: Erfpacht/ appartementsrechten

Beste (10)(2e) en (10)(2e),
In overleg met (10)(2e) berichten wij jullie als volgt.
Dinsdag 17 mei jl. bespraken wij in een groot gezelschap de appartementsrechten problematiek. Er is toen besloten om op de oude voet verder te gaan maar dan versterkt. Dit houdt in dat bij erfpachtrechten die in appartementsrechten zijn gesplitst per appartementsrecht wijzigingen kunnen plaatsvinden waarbij de betreffende afspraken – kort gezegd - gezekerd worden met een kettingbeding en/ of kwalitatieve verplichting. Waarbij nogmaals opgemerkt dient te worden dat dit een (mogelijke) versterking oplevert voor de gemeente ten opzichte van rechtsopvolgers van de appartementsgerechtigde waar de betreffende afspraken mee zijn gemaakt, maar niet iets (extra's) regelt voor de rechtsverhouding van de leden van de vereniging van eigenaren onderling.
Tijdens het overleg van dinsdag kwam de voorgenomen proef voor de omkering ter sprake.
Omkering houdt in dat de volgende stappen worden genomen bij een erfpachtrecht die in appartementsrechten is gesplitst:
de bestaande splitsing in appartementsrechten en het erfpachtrecht worden beëindigd en nieuw gevormde appartemensrechten worden in erfpacht uitgegeven.
Wij gaven aan dat – nu er voor wordt gekozen om de individuele wijzigingen mogelijk te blijven maken - naar onze mening de

argumentatie om om te keren weg is. Besloten is echter om de proef met de omkering wel door te laten gaan. Door middel van deze mail willen wij nogmaals onder de aandacht brengen dat de argumentatie hiervoor flinterdun is.

Het is dus nadrukkelijk niet onze bedoeling om de genomen beslissing om versterkt obligatoir verder te gaan opnieuw ter discussie te stellen.

Deze beslissing heeft echter wel gevolgen voor de omkering op grond waarvan wij van mening zijn dat de (proef met de) omkering niet uitgevoerd zou moeten worden of op z'n minst heroverwogen moet worden. Dit lichten wij hieronder toe.

Voornaamste argument voor omkering: flexibiliteit m.b.t. de erfpacht

De voornaamste argumentatie voor de omkering is flexibiliteit mbt erfpacht, maar deze flexibiliteit wordt ook gecreëerd met de mogelijkheid van de individuele wijzigingen door middel van de versterkte obligatoire overeenkomst.

Het volgende staat nu in de conceptbrief voor de omkering:

"Een erfpachtrecht kan worden gesplitst in appartementsrechten. Wijzigt er na de splitsing in appartementsrechten iets aan het erfpachtrecht? Dan moeten alle appartementsgerechtigden (als de gezamenlijke erfpachter) én alle hypotheeknemers (banken) meewerken aan deze wijziging om de wijziging zakelijke werking te laten hebben. Zakelijke werking wil zeggen dat de wijziging een voor u en uw eventuele rechtsopvolgers (kopers) een sterker recht oplevert dan wanneer de wijziging enkel een afspraak is tussen u en de gemeente zonder dat daartoe toestemming is gegeven door de andere leden van de toekomstige vereniging van eigenaren."

Los van het feit dat de geciteerde tekst juridisch niet juist is wat betreft de verwijzing naar de zakelijke werking, hier mee leg je wel degelijk meteen het probleem op tafel. In de brief wordt gezegd dat alle appartementsgerechtigden moeten meewerken bij een wijziging, dit is juist. Echter er is 17 mei besloten niet op een dergelijke wijze met wijzigingen om te gaan.

Wij zijn ook betrokken bij het beleid splitsen in appartementsrechten in het kader van de VES. Een conceptnotitie voor het BT is vorige week besproken. De insteek van de notitie sluit aan bij de proef. De betrokkenen worden ingekopieerd in dit bericht.

In de concept notitie staat het volgende:

"Instemmen met de voorstel om de erfpachter een vrijwillige keuze te geven uit omkeren van het erfpachtrecht of splitsen in appartementsrechten van het erfpachtrecht, beide zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de gemeente de erfpachter actief informeren over omkeren, splitsen in appartementsrechten en de mogelijkheid tot overstap op eeuwigdurende erfpacht.

Gezien het voorgaande onder ad. 2 en ad. 3 is het advies is om bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht de erfpachter een keuze te geven uit:

1. *omkeren van het erfpachtrecht;*
2. *het splitsen van het erfpachtrecht in appartementsrechten.*

Er zal bij beide opties geen sprake zijn van een verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachter zal voorafgaand aan zijn keuze door de gemeente actief geïnformeerd worden over de (juridische) voordelen en nadelen van beide opties. Tegelijkertijd zal de gemeente de erfpachter actief informeren over de mogelijkheid om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Omkeren van het erfpachtrecht en overstap naar eeuwigdurende erfpacht zal derhalve plaatsvinden op basis van vrijwilligheid."

Met betrekking tot het geel-gearceerde merken wij op dat ook hier de flexibiliteit als voornaamste argument voor de omkering weg valt nu wij de individuele wijzigingen mogelijk blijven maken door middel van de versterkte obligatoire overeenkomst.

Natuurlijk snappen wij dat wij het appartementsrechten probleem willen verkleinen of althans niet willen vergroten. Als argument kan gebruikt worden dat het omkeren in lijn is met het uitgifteproces van de gemeente maar als een erfpachter doorvraagt kan de gemeente niet duidelijk aangeven waar het haar om te doen is tenzij de gemeente met de billen bloot gaat.

Alternatief argument voor omkering: flexibiliteit binnen de splitsing

Een ander argument voor omkering zou nog kunnen liggen in de interne verhoudingen binnen de VvE. In het proces van de omkering kan bij de appartementensplitsing de bestemming van de appartementsrechten ruimer geformuleerd worden dan de bestemming van de later op deze appartementsrechten te vestigen erfpachtrechten. Wijzigingen in de erfpacht (die door de omkering al individueel mogelijk zijn) leiden dan minder snel tot een wijziging van de splitsing waarvoor instemming van de VvE vereist is. Dit argument levert dus enige flexibiliteit op in de interne verhoudingen binnen de VvE. Dit argument is in onze ogen echter wel flinterdun aangezien de gemeente zich nooit eerder heeft bekommerd om deze verhoudingen en hier ook nooit rekening mee heeft gehouden. Daarnaast is dit nooit hét argument geweest voor omkering. Wanneer de gemeente deze verhoudingen respecteert en gebruikt als argument voor de omkering, zal zij deze verhouding altijd moeten respecteren en dus ook bij het toepassen van de versterkte obligatoire overeenkomst.

Samenvattend

Naar onze mening hebben wij met de beslissing om individuele afspraken met in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten mogelijk te blijven maken, het voornaamste argument dat wij hebben naar de erfpachter toe voor de omkering (flexibiliteit mbt erfpacht) om zeep geholpen.

De argumentatie voor de omkering is niet sterk en daarnaast kan je je afvragen wat het betekent dat de gemeente naast haar obligatoire werkwijze de omkering toepast. Hieruit kan afgeleid worden dat we de obligatoire werkwijze toch niet helemaal vertrouwen. Voorts bestaat het risico dat het toepassen van de omkering naast de obligatoire werkwijze in de toekomst tegen ons gaat werken op het moment dat de obligatoire werkwijze ter discussie komt te staan en onverhoopt onderwerp van een juridische procedure wordt. Kan de gemeente haar obligatoire werkwijze nog succesvol verdedigen indien zij tegelijkertijd de omkering toepast teneinde een juridisch correcte situatie te creëren?

00209

Wij zijn dan ook van mening dat je (de proef van de) omkering niet zou moeten doen naast de obligatoire werkwijze. Het verdient in onze ogen de voorkeur om één werkwijze toe te passen. Indien er desondanks voor wordt gekozen om de proef wel plaats te laten vinden dan moet de brief in onze ogen aangepast worden. Los van de juridische onjuistheden, wordt de erfpachter op dit moment niet correct voorgelicht gezien de beslissing om versterkt obligatoir te blijven handelen. JZ zal in dat geval voor de brief een voorstel doen. Graag zouden we nader over bovenstaande willen overleggen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) en (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Senior Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aanwezig: ma, di, woe en do