Beste (10)(2e) en (10)(2e),

Zoals in ons overleg van 8 februari aangekondigd, leg ik jullie graag voor of en onder welke voorwaarden "het Amsterdamse notariaat" bereid is mee te werken aan een zo simpel, soepel en goedkoop mogelijke omkering van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten naar in erfpacht uitgegeven appartementsrechten, die door de gemeente zijn gevormd. Op dit moment zijn ruim 7.150 erfpachtrechten gesplitst in bijna 176.000 appartementsrechten, waarvan er ruim 94.000 in bezit zijn van particulieren. De uit te werken opzet moet zich zo mogelijk ook lenen voor seriegewijze uitvoering, waardoor met alle ketenpartners afspraken(kaders) gemaakt moeten worden.

Als achtergrond. Bij door een appartementsgerechtigde gewenste wijzigingen speelt het volgende. Hoewel de gewenste wijziging materieel uitsluitend betrekking heeft op het appartementsrecht van de gerechtigde, houdt een dergelijke wijziging formeel een wijziging van het gemeenschappelijke erfpachtrecht in. Daarvoor is de medewerking van alle appartementsgerechtigden / leden Vereniging van Eigenaars vereist. Dat geldt ook voor doorgaans ook benodigde wijziging van de splitsingsakte. In de splitsing worden immers de rechten uit de erfpacht verdeeld/toegedeeld, waarbij de appartementsrechten tezamen nooit meer rechten kunnen omvatten dan in het erfpachtrecht besloten.

In de praktijk blijkt dat alle betrokkenen zich in de regel tot de materiële aspecten beperken met voorbij gaan aan de formele aspecten. Appartementsrechten in één erfpachtrecht zijn daardoor als zelfstandige erfpachtrechten behandeld. Dat houdt in, de met een appartementsgerechtigde over een wijziging bereikte overeenstemming alleen obligatoire werking zal hebben tussen uitsluitend de gemeente en de appartementsgerechtigde met wie de overeenkomst is gesloten. Dat is niet anders als de wijziging in een notariële wijzigingsakte is vastgelegd en met die akte in de openbare registers is ingeschreven.

Dat wetende is het de vraag of de gemeente niet zou moeten overgaan tot een strikt erfpachtbeheer op basis van een collectieve benadering, waarbij de Vereniging van Eigenaars wordt betrokken. Te voorzien is dat een dergelijke benadering ten koste zal gaan van de huidige flexibele benadering en op wijzigingen zo niet verlammend dan toch tenminste sterk vertragend zal werken en in ieder geval. Daarom wordt er vooralsnog van uit gegaan, dat de huidige werkwijze zal worden gecontinueerd, met dien verstande, dat:

- de overeenkomst tot wijziging met de daarvoor te verlijden akte zullen worden aangevuld met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingsbedingen teneinde materieel zo veel mogelijk zakelijke werking te bewerkstelligen / te benaderen en
- de appartementsgerechtigde er op zal worden gewezen, dat hij er voor zorg dient te dragen dat hij instemming verkrijgt voor de eventuele afwijking van de spltsingsakte

Tegen deze achtergrond onderzoekt de gemeente de mogelijkheden van omkering van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in erfpachtrechten op door de gemeente gevormde appartementsrechten. Die constellatie zou de huidige appartementsgerechtigden en de gemeente een groter flexibiliteit bieden, omdat alles wat uitsluitend het erfpachtrecht aangaat en de splitsing niet raakt tussen gemeente en individuele erfpachter geregeld kan worden zonder dat de instemming van de Vereniging van Eigenaars vereist is. Een dergelijke omkering zou ook de mogelijkheid bieden de invloed van de Vereniging van Eigenaars te verkleinen door bijvoorbeeld een ruimere bestemming in de splitsingsakte op te nemen en die in elke erfpachtakte in te perken tot de rechten, die de huidige appartementsgerechtigde heeft.

In onderstaand schema is weergegeven, wat de meest direct betrokkenen bij een omkering en daarmee de ontvlechting van erfpacht- en appartementsrechten te winnen heeft:

Gemeente	Huidige appartementsgerechtigde / erfpachter na omkering	Hypotheekhouder
• Unieke erfpachtrelatie tussen individuele erfpachter en Gemeente, die niet van overige appartementsgerechtigden afhankelijk is • Flexibeler omgang met zelfstandige erfpachtrechten binnen ruimere kaders vve		• Eenduidiger verhoudingen en meer courant recht waardoor beter onderpand

• Beste mogelijkheid voor individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht • Beter beheerbare rechten • Bijdrage aan draagvlak stelsel	• Geen hoofdelijke aansprakelijkheid erfpacht en canon overige appartementsgerechtigden • Recht meer courant en daardoor beter/sneller verkoopbaar	

Om omkering te bewerkstelligen moeten in de bekende juridische seconde opvolgend de volgende handelingen plaatsvinden:

1. Alle appartementsgerechtigden tezamen doen afstand van het erfpachtrecht onder voorbehoud van het recht op levering van vervangende erfpachten
2. alle hypotheekhouders doen afstand van hun hypotheekrechten onder voorbehoud van vestiging van vervangende hypotheekrechten

De gemeente wordt hierdoor vol eigenaar van het uitgegeven perceel

3. De gemeente vormt appartementsrechten, die tenminste gelijkwaardig zijn aan de bij afstand teloor gegane appartementsrechten met inachtneming van eventueel met appartementsgerechtigden tussentijds overeengekomen wijzigingen daarop
4. De gemeente geeft de appartementsrechten elk aan hun voormalige appartementsgerechtigden in (vervangende) erfpacht uit onder gelijke voorwaarden als vóór afstand voor het appartementsrecht golden (dus ① de geldende AB aangevuld met en de op het appartementsrecht betrekking hebbende ② bijzondere voorwaarden, ③ canon / afkoopsom en ⑤ canonvervaldata en einddatum tijdvak.
5. De erfpachters verlenen elk aan hun hypotheekhouder een vervangend hypotheekrecht onder gelijke voorwaarden als vóór afstand het hypotheekrecht op het appartementsrecht golden

Uit deze opsomming blijkt al, dat een dergelijke omkering alleen maar mogelijk is met de medewerking van alle appartementsgerechtigden en de betrokken hypotheekhouders.

Om omkering kans van slagen te bieden is het van belang om ① de aan de omkering verbonden kosten zo sterk mogelijk beperken en ② mede met het oog daarop te komen tot een efficiënt omkeringsproces, waarbinnen snel "productie" gemaakt kan worden tegen de laagst mogelijke kosten.

Aan de kostenkant hebben we als grootste kostenposten of risico's daarop onderkend:

1. Overdrachtsbelasting
   Omdat de gemeente met betrekking tot de verwerving (afstand) een vrijstelling in kan roepen, betreft dit zowel de uitsluitend de heffing van overdrachtsbelasting bij de vestiging van de vervangende erfpachtrechten. Met de belastingdienst is de gemeente in gesprek over de vraag of de heffingsgrondslag op nihil gesteld kan worden op basis van de premisse dat ① sprake is van een wijziging van een recht, die fiscaal gezien wordt als het doen van afstand onder verkrijging van een gewijzigd recht, waarbij het waardeverschil de grondslag van heffing vormt en ② de waarde van de rechten van de appartementsgerechtigde voor omkering in alle opzichten materieel gelijk zijn aan de waarde van de rechten van de erfpachter op het appartementsrecht na omkering.

2. Hypotheek
   Medewerking van leningverstrekkers/hypotheekhouders is cruciaal. Voor de appartementsgerechtigden zal van belang zijn, dat ① de hypotheek (lening en voorwaarden) vóór en nà gelijk zijn, ② de leningverstrekkers geen (advies)kosten in rekening brengen, ③ de gelegenheid niet aangrijpen om de hypotheekvoorwaarden in het nadeel van cliënten te wijzigen en/of ④ om (gedeeltelijke) aflossing te vorderen .

3. Aktekosten
   Dit betreft de akte van afstand, splitsingsakte, erfpachtakten en hypotheekakten. Ik ga er van uit, dat geen nieuwe splitsingstekeningen nodig zijn , waarbij het streven moet zijn het omkeringsproces

zodanig vorm te geven, dat het beoogde resultaat met een minimale inzet door ieders medewerking kan worden bereikt.

4. Kadastrale kosten
   Hoewel elk op zich waarschijnlijk niet een heel substantieel bedrag zal betreffen, kan de teller door de veelheid van transacties toch oplopen. Getracht zou kunnen worden een soort volumeafspraak te maken.

Hoewel op dit moment onduidelijk is hoe groot de vraag naar omkering zal zijn, wil ik graag jullie advies en medewerking bij de voorbereiding van omkering om die zo efficiënt en goedkoop mogelijk uit te kunnen voeren. Graag hoor ik van jullie of, zo ja onder welke voorwaarden welke Amsterdamse notariskantoren daaraan mee willen werken.