Nummer BD2015-016355
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Integrale staf

Agendapunt, <datum onbekend>

Kabinet

STAF

Wethouder **E. van der Burg**

Onderwerp

Problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het advies van NautaDutilh inzake de juridische aspecten rondom de problematiek van in appartementen gesplitste erfpachtrechten.
2. Kennis te nemen van omvang (aantallen) van de problematiek rondom in appartementen gesplitste erfpachtrechten.
3. In te stemmen met het wijzigen van het uitgiftebeleid waardoor appartementencomplexen bij nieuwe uitgiftes eerst door de gemeente in appartementsrechten zullen worden gesplitst alvorens de individuele appartementen in erfpacht worden uitgegeven, waardoor de sub 1 bedoelde problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten wordt voorkomen en waardoor tevens ondermeer de individuele (appartementsgewijze) overstap in het kader van VES wordt vergemakkelijkt.
4. Kennis nemen van en in te stemmen met de mogelijkheid om bij erfpachtwijzigingen bij bestaande erfpachtrechten de werkwijze aan te passen waardoor vergroting van de sub 1 bedoelde problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten wordt voorkomen en waardoor tevens de individuele (appartementsgewijze) overstap in het kader van VES wordt vergemakkelijkt.
5. Kennis te nemen van en in te stemmen met de mogelijkheid om bij bestaande, in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten de juridische constructie te wijzigen (om te keren), waardoor een situatie ontstaat waarbij individuele appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven waardoor de omvang (aantallen) van de sub 1 bedoelde problematiek wordt verkleind en waardoor voor deze appartementencomplexen tevens de individuele (appartementsgewijze) overstap in het kader van VES wordt vergemakkelijkt.
6. a. Kennis te nemen van het plan van aanpak inzake omkering van appartementsrechten;
   b. In te stemmen met het starten van een proef waarbij bij een reguliere erfpachtwijziging (canonherziening einde tijdvak) omkering zal worden aangeboden;
   c. In te stemmen met het vooralsnog niet actief aanbieden van omkering bij alle overige bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten maar eerst de resultaten van de hiervoor sub 6.b. vermelde proef af te wachten.
7. Kennis te nemen van de relatie van de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in het kader van de VES
8. Communicatie

9. Aan te geven WELKE VAN DE BOVENSTAANDE PUNTEN te AGENDEREN IN BT/B&W

Korte toelichting / samenvatting

1. Kennis te nemen van het advies van NautaDutilh inzake de juridische aspecten rondom de problematiek van in appartementen gesplitste erfpachtrechten.

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 in een gesplitst erfpachtrecht sinds jaar en dag behandelt alsof er sprake is van afzonderlijke, individuele erfpachtrechten. Dat betekent dat nadere afspraken met betrekking tot wijzigingen in het erfpachtrecht (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, verlengde afkoop AB1994, 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 aan deze afspraken gebonden zijn.
- 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.

De strekking van het advies van NautaDutilh is dat de huidige werkwijze van de gemeente – waarbij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten als afzonderlijke erfpachtrechten worden behandeld – onjuist is. Het risico bestaat dat op dergelijke wijze gemaakte afspraken inzake het erfpachtrecht c.q. de appartementsrechten geen zakelijke werking hebben en niet zonder meer automatisch overgaan op rechtsopvolgers van de appartements-eigenaars met wie de afspraken zijn gemaakt. De afspraken met de appartementseigenaars gaan mogelijk wel op een andere wijze over op opvolgende appartementseigenaars. NautaDutilh schrijft in haar advies:

> *"Wij menen dat het betoog dat sprake is van overdracht van de per appartementseigenaar nader gemaakt obligatoire afspraken naar een rechtsopvolger op grond van de voormelde grondslagen (a) als kenbaar onderdeel van het appartementsrecht en/of (b) op grond van artikel 6:159 BW zonder meer kans van slagen heeft. Desalniettemin bestaat er een zeker procesrisico. Dit risico is lastig in te schatten, omdat de feiten en omstandigheden van het specifieke geval van belang zullen zijn en, mede op grond daarvan, tegenargumenten*

geformuleerd zouden kunnen worden. De feiten en omstandigheden van het specifieke geval noch de mogelijke tegenargumenten zijn nu bekend."

NautaDutilh schrijft desalniettemin in haar advies:

"Onmiddellijke aanpassing van de handelswijze van de gemeente wordt geadviseerd.".

In de BIJLAGE 1.a. treft u een uitgebreide door Grond & Ontwikkeling (G&O) gemaakte samenvatting van het advies van NautaDutilh aan. In de BIJLAGE 1.b. treft u het volledige advies van NautaDutilh aan.

Inhoud Stafflap
De bovenstaande problematiek en de gevolgen daarvan zijn complex en omvangrijk. Om te beginnen zal hierna nader worden aangeduid in hoeveel gevallen de problematiek ongeveer speelt. G&O zal ook een tweetal voorstellen op hoofdlijnen doen om verdere vergroting van de problematiek te voorkomen (bij uitgifte en bij toekomstige door een erfpachter gewenste splitsing van een bestaand erfpachtrecht). Vervolgens wordt ook een voorstel gedaan waarmee de in het verleden gemaakte "fouten" kunnen worden gerepareerd (omkering). Ten slotte zal worden aangegeven hoe de problematiek in relatie staat tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES). De problematiek rondom in appartementen gesplitste erfpachtrechten, of in ieder geval onderdelen daarvan zijn in de afgelopen anderhalf jaar ook in het BT VES aan de orde gekomen (o.a. BT 12 maart 2015).

De voorstellen zullen na uw instemming worden uitgewerkt en opnieuw aan u (en waar nodig het BT VES en/of het gehele College) worden voorgelegd.

2. Kennis te nemen van omvang (aantallen) van de problematiek rondom in appartementen gesplitste erfpachtrechten.

Om een beeld te krijgen van de omvang van de problematiek heeft G&O een aantal cijfers uit de erfpachtadministratiesystemen opgevraagd.

G&O geeft in haar cijfers naar buiten toe altijd aan dat er in de stad ongeveer 250.000 erfpachtcontracten zijn. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat in dit getal ook losse appartementsrechten worden meegeteld. Dit getal is dus opgebouwd uit ongesplitste erfpachtrechten en in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.

Er zijn @@ gehele grondpercelen in erfpacht uitgegeven die vervolgens niet gesplitst zijn in appartementsrechten. Een groot deel (circa @@) betreft woningcorporatierechten.
In totaal zij er @@ percelen na uitgifte in erfpacht in appartementsrechten gesplitst. Daaruit zijn in totaal @@ appartementsrechten ontstaan.
Daarnaast zijn sinds de introductie van uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten eind jaren 80 in totaal zijn er @@ appartementsrechten in erfpacht uitgegeven, waarvoor de voormelde probblematiek niet geldt.

Canonherzieningen einde tijdvak
Een van de erfpachtwijzigingen die op dit moment appartementsgewijs in plaats van erfpachtgewijs (complex) wordt aangeboden is de Canon Herziening Einde Tijdvak

(CHET). Een globale schatting is dat er de afgelopen 15 jaar ongeveer 15.000 canonherzieningen ten onrechte appartementsgewijs zijn uitgevoerd.
Voor de komende jaren (tot en met 2027) zullen er in totaal ruim @@ erfpachtrechten omvattende 33.000 appartementsrechten in de canonherziening komen. Het betreft hier 5000 woningen van particulieren. In totaal betreft het hier circa @@ appartementen in één erfpachtrecht en circa @@ gehele percelen (grondgebonden woningen waarvoor de problematiek niet speelt).
De overige circa @@ woningen zijn in handen van woningcorporaties.

3. **In te stemmen met het wijzigen van het uitgiftebeleid waardoor appartementencomplexen bij nieuwe uitgiftes eerst in appartementsrechten zullen worden gesplitst alvorens de individuele appartementen in erfpacht worden uitgegeven, waardoor de sub 1 bedoelde problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten wordt voorkomen en waardoor tevens de individuele (appartementsgewijze) overstap in het kader van VES wordt vergemakkelijkt.**

De problematiek is ontstaan doordat erfpachtrechten in appartementsrechten zijn gesplitst en er nadien behoefte bleek te zijn om individueel, per appartementsrecht afspraken te maken over bepaalde erfpachtwijzigingen. Deze afspraken zijn vervolgens per appartementsrecht gemaakt terwijl dit – als de juridisch correcte werkwijze was gevolgd – met medewerking van alle appartementseigenaars had moeten gebeuren.

Vóór 2005 was het volgens het Burgerlijk Wetboek formeel niet mogelijk om individuele appartementsrechten in erfpacht uit te geven. Vanaf 198.. is desondanks de uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten toegepast na een uitvoerige polemiek met o.a. het notariaat. Als het voordien wenselijk was om de rechtsfiguren erfpacht en appartementsrechten te combineren was het slechts mogelijk om een perceel grond eerst in erfpacht uit te geven om vervolgens dat erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen. Dit heeft als nadeel dat toekomstige erfpachtwijzigingen slechts kunnen plaatsvinden met medewerking van alle appartementseigenaars. Deze vormen immers samen de erfpachter. Daarnaast is het juridisch gezien ook niet mogelijk om bijvoorbeeld per appartementsrecht andere erfpachtvoorwaarden van toepassing te verklaren.

Sinds 2005 is het - na een wijziging van het Burgerlijk Wetboek - echter ook mogelijk om een perceel grond eerst in appartementsrechten te splitsen en vervolgens de individuele appartementsrechten in erfpacht uit te geven.

Dit heeft als grote voordeel dat op elk appartementsrecht een eigen erfpachtrecht rust. Dit maakt het mogelijk om per appartementsrecht erfpachtafspraken te maken over bijvoorbeeld de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden of het canonbetalingsregime. Om die afspraken te maken is slechts de medewerking van die betreffende erfpachter vereist. De overige bewoners/gebruikers beschikken elk over een eigen erfpachtrecht waarmee andere erfpachtafspraken kunnen worden gemaakt.

Sinds 198.. is bij complexen waarop verschillende (erfpacht)regimes van toepassing moesten zijn (combinaties van sociale huurwoningen en/of marktbestemming en/of

delen die eigendom bleven van de gemeente) of corporaties dan ook gebruikelijk om percelen grond die in appartementsrechten moeten worden gesplitst eerst in appartementsrechten splitsen en vervolgens die individuele appartementsrechten in erfpachtrechten uit te geven. Vanaf 2005 is deze gedragslijn uitgangspunt bij alle Amsterdamse gronduitgiftes waarbij sprake is van zelfstandig vervreemdbare eenheden (huur-/koopwoningen al-dan-niet in combinatie met commerciële bestemmingen)Deze inmiddels bestendige gemeentelijke gedragslijn is echter nooit in officieel vastgesteld erfpachtbeleid vastgelegd.

Het komt in enkele gevallen ook nog wel eens voor dat de “oude” werkwijze (eerst uitgeven in erfpacht en daarna splitsen in appartementsrechten) wordt gehanteerd. Dit leidt er echter toe dat het in die betreffende complexen niet mogelijk is om per appartementsrecht individuele erfpachtafspraken te maken. Daarvoor is zoals gezegd medewerking van alle appartementseigenaars vereist.

Voorstel G&O: Om te voorkomen dat de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten verder toeneemt zal G&O beleid opstellen inhoudende dat appartementencomplexen bij uitgifte in erfpacht eerst in appartementsrechten moeten worden gesplitst waarna de ontstane appartementen in erfpacht worden uitgegeven. Hiermee wordt indirect gevolg gegeven aan het advies van NautaDutilh om de gemeentelijke handelswijze (onmiddellijk) aan te passen. Het voorstel om de werkwijze bij uitgifte aan te passen is op 12 maart 2015 ook in het BT VES besproken. Ook het BT VES heeft aangegeven de werkwijze bij uitgifte te willen aanpassen.

De oude werkwijze (eerst uitgeven in erfpacht en pas daarna splitsen in appartementsrechten) zal in beginsel niet meer worden gehanteerd. Deze oude werkwijze zal slechts nog in uitzonderingsgevallen worden gehanteerd als de erfpachter/ontwikkelaar daar uitdrukkelijk om verzoekt. Bij een dergelijke uitgifte zal dan uitdrukkelijk worden opgenomen dat het – vanwege deze wijze van uitgeven – voor de ontwikkelaar/erfpachter dan later niet mogelijk is om appartementsgewijze erfpachtwijzigingen te laten plaatsvinden.

Indien u instemt met het bovenstaande voorstel zal G&O dit voorstel nader uitwerken en aan u en eventueel aan het BT VES voorleggen. Vaststelling van dit beleid zal uiteindelijk door het College moeten plaatsvinden.

4. Kennis nemen van en in te stemmen met de mogelijkheid om bij erfpachtwijzigingen bij bestaande erfpachtrechten de werkwijze aan te passen waardoor vergroting van de sub 1 bedoelde problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten wordt voorkomen en waardoor tevens de individuele (appartementsgewijze) overstap in het kader van VES wordt vergemakkelijkt.

Zoals gezegd is het juridisch gewoon mogelijk om percelen grond eerst in erfpacht uit te geven en vervolgens in appartementsrechten te splitsen. Als vervolgens erfpachtwijzigingen - die op een later moment worden doorgevoerd - niet complexgewijs maar individueel, per appartementsrecht worden toegepast, ontstaat het hiervoor onder 1 geschetste probleem. De gemeente heeft appartementsrechten van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht ook daadwerkelijk sinds jaar

en dag behandelt alsof er sprake is van afzonderlijke, individuele erfpachtrechten, met de hiervoor onder 1 genoemde consequenties.

Om verdere vergroting van de problematiek te voorkomen is het mogelijk om de werkwijze bij erfpachtwijzigingen (CHET, bestemmingswijziging, bebouwingswijziging etc.) aan te passen. Dit kan op relatief eenvoudige wijze gedaan worden door wijzigingen in het erfpachtrecht (bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten) in het vervolg niet meer individueel, per appartementsrecht, maar complexgewijs aan te bieden en door te voeren. G&O (Erfpacht & Uitgifte) dient hiervoor haar werkprocessen op een aantal punten aan te passen.

Aanpassen van de werkwijze bij erfpachtwijzigingen heeft voor erfpachters binnen appartementencomplexen wel het nadeel dat ze niet meer individueel tot erfpachtwijzigingen kunnen besluiten en overgaan. Daar is steeds de medewerkingen van alle overige appartementseigenaars voor vereist. Dit vereist waarschijnlijk dat de besluitvormingsprocessen binnen de Vereniging van Eigenaars (VVE) moet worden geïntensiveerd in die zin dat er vaker gezamenlijke beslissingen zullen moeten worden genomen. Indien de VVE onderling geen overeenstemming kan bereiken is het niet mogelijk om de erfpachtwijziging te laten plaatsvinden. Dit is echter de enige wijze waarop de wijzigingen op juridisch correcte wijze kunnen worden doorgevoerd en vastgelegd en de gebondenheid van alle erfpachters/appartementseigenaars aan de wijziging kan worden gegarandeerd.

Voorstel G&O: Om te voorkomen dat de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten verder toeneemt zal G&O beleid opstellen inhoudende dat erfpachtwijzigingen in het vervolg alleen nog maar complexgewijs zullen worden aangeboden en doorgevoerd. Ook hiermee wordt gevolg gegeven aan het advies van NautaDutilh om de gemeentelijke handelswijze (onmiddellijk) aan te passen.

Indien u instemt met het bovenstaande voorstel zal G&O dit voorstel nader uitwerken en aan u en eventueel aan het BT VES voorleggen. Vaststelling van dit beleid zal uiteindelijk door het College moeten plaatsvinden.

5. Kennis te nemen van de mogelijkheid om bij bestaande, in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten de juridische constructie te wijzigen (om te keren), waardoor een situatie ontstaat waarbij individuele appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven waardoor de omvang (aantallen) van de sub 1 bedoelde problematiek wordt verkleind en waardoor voor deze appartementencomplexen tevens de individuele (appartementsgewijze) overstap in het kader van VES wordt vergemakkelijkt.

Aangezien de gemeente al sinds jaar en dag erfpachtwijzigingen appartementsgewijs heeft doorgevoerd, en het aantal in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in Amsterdam aanzienlijk is (zie hiervoor onder 2) is de problematiek omvangrijk.

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.

De risico's van de ontstane situaties (appartementseigenaars binnen hetzelfde complex die niet hebben ingestemd met wijzigingen zijn niet gebonden en gemaakte afspraken gaan niet automatisch over op rechtsopvolgers) zijn in het advies van NautaDutilh uitvoerig omschreven. NautaDutilh geeft echter ook aan dat verdedigbaar is dat opvolgende erfpachters op obligatoire wijze gebonden zijn aan de wijzigingsafspraken met betrekking tot het erfpachtrecht. Desalniettemin bestaat er volgens NautaDutilh een zeker procesrisico. Dit risico is lastig in te schatten, omdat de feiten en omstandigheden van het specifieke geval van belang zullen zijn en, mede op grond daarvan, tegenargumenten geformuleerd zouden kunnen worden. De feiten en omstandigheden van het specifieke geval noch de mogelijke tegenargumenten zijn nu bekend.

Gezien het bovenstaande is het dus de vraag of het wenselijk is dat de gevallen waarin in het verleden een juridisch incorrecte wijziging van een erfpachtrecht heeft plaatsgevonden, moeten worden gerepareerd. Enerzijds is het evident dat de in het verleden gehanteerde handelswijze juridisch incorrect is. Anderzijds is het nog maar de vraag of en zo ja welk nadeel de gemeente (en de overige erfpachters binnen een appartementencomplex) hiervan ondervinden.

Het veranderen van de huidige werkwijze van zoals hiervoor onder 3 en 4 omschreven biedt geen oplossing voor deze bestaande juridisch incorrecte situaties. Hiermee wordt slechts voorkomen dat ook in toekomstige gevallen juridisch onjuiste constructies worden gehanteerd.

Een 'omkering van de splitsing' – waarbij de bestaande splitsing in appartementsrechten en de bestaande erfpacht worden beëindigd, de gemeente de grond splitst in appartementsrechten en de ontstane appartementsrechten vervolgens individueel in erfpacht uitgeeft - 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 en in hoeverre erfpachters bereid zullen zijn om hieraan mee te werken.

6. a. Kennis te nemen van het plan van aanpak inzake omkering van appartementsrechten;
b. In te stemmen met het starten van een proef waarbij bij een reguliere erfpachtwijziging (canonherziening einde tijdvak) omkering zal worden aangeboden;
c. In te stemmen met het vooralsnog niet actief aanbieden van omkering

bij alle overige bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten maar eerst de resultaten van de hiervoor sub 6.b. vermelde proef af te wachten.

a. Concept plan van aanpak inzake omkering van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Tijdens het overleg BT VES van 12 maart 2015 werd besloten opdracht te geven om een plan van aanpak op te stellen voor de uitvoering van het hiervoor genoemde omkering van appartements- en erfpachtrechten. Het concept van het plan van aanpak treft u bijgaand als BIJLAGE 2.a. ter kennisname aan. Een meer gedetailleerde beschrijving van het probleem in gevallen waarbij een perceel eerst in erfpacht werd uitgegeven en vervolgens werd overgegaan tot splitsing werd gegeven in genoemde notitie aan het BT en wordt in het plan in samenvatting herhaald.

Dit zou volgens de nu voorliggende gegevens betrekking kunnen hebben op ruim 7000 appartementencomplexen. Omdat dit een zeer groot aantal dossiers is, is begonnen met de inventarisatie van de te nemen processtappen en van de personele inzet die voor dit doel noodzakelijk is.

Hiernaast zal moeten worden onderzocht:
1. Welke inzet van het notariaat zal worden gevraagd en wat de kosten daarvan zijn. Eerste gesprekken met vertegenwoordigers van het notariaat hebben plaatsgevonden.
2. Of de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn bij de (opnieuw) overdracht van het individuele appartementshouder. Om hierover uitsluitsel te krijgen is deze casus voorgelegd aan de belastingdienst
3. Of er Kadasterkosten gemoeid zijn met de omkering en hoe hoog die zijn.

b. In te stemmen met het starten van een proef waarbij bij een reguliere erfpachtwijziging (canonherziening einde tijdvak) omkering zal worden aangeboden;

Voor invoering van het nieuwe stelsel moet duidelijk zijn of de omkering een – gezien de kosten en mogelijke belangstelling daarvoor- bruikbaar instrument is om een individuele keuze voor de erfpachters (appartementseigenaars) mogelijk te maken.

Om zicht te krijgen op de belangstelling voor het instrument van omkering en de randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan om een succesvolle omkering mogelijk te maken stelt G&O voor om een proef te starten waarin omkering in een bepaald aantal gevallen zal worden aangeboden.

De proef zal worden gestart bij een van de erfpachtwijzigingen die in het kader van het reguliere erfpachtbeheer plaatsvindt: de canonherziening einde tijdvak (CHET). Indien u instemt met het voorstel om een proef met omkering te starten zal aan erfpachters die worden aangeschreven in het kader van de CHET ook een voorstel worden gedaan om tot omkering over te gaan. Als erfpachters hiermee instemmen zal eerste het proces van omkering plaatsvinden, om vervolgens voor ieder van de individuele appartementsrechten erfpachtrechten een canonherziening einde tijdvak te laten plaatsvinden.

Ter voorbereiding op het starten van de proef is door G&O al een stroomschema gemaakt om het (interne) proces (de werkwijze) bij omkering in kaart te brengen. Het schema treft u bijgaand ter kennisname als BIJLAGE 2.b. aan.

c. In te stemmen met het vooralsnog niet actief aanbieden van omkering bij alle overige bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten maar eerst de resultaten van de hiervoor sub 6.b. vermelde proef af te wachten

Omkering kan in theorie aan alle bestaande complexen met in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten plaatsvinden. Naar schatting gaat het dan zoals eerder aangegeven om circa @@ appartementencomplexen met in totaal @@ appartementen. In het kader van het faciliteren van een individuele overstap in het kader van VES is het ook vanuit juridisch oogpunt wenselijk dat omkering in zoveel mogelijk gevallen te laten plaatsvinden.

Gezien de complexiteit van het omkeringsproces en de onzekerheid omtrent de kosten en de benodigde capaciteitsinzet van zowel het notariaat als G&O (Erfpacht en uitgifte) wordt voorgesteld om vooralsnog geen omkering aan te bieden aan alle appartementencomplexen maar te beginnen met de hiervoor sub 6.b. vermelde proef.

Voorstel G&O: Starten met een proef door middel van het aanbieden van omkering in het kader van de canonherziening einde tijdvak.

Indien u instemt met het bovenstaande voorstel zal G&O dit voorstel nader uitwerken en aan u en eventueel daarna aan het BT VES voorleggen. Vaststelling van dit beleid zal uiteindelijk door het College moeten plaatsvinden.

7. Kennis te nemen van de relatie van de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in het kader van de VES en communicatie rondom de voorstellen

Zoals gezegd (en ook in het advies van NautaDutilh aangegeven) is het – naast het feit dat het wenselijk is om de huidige werkwijze bij in appartementsrechten te splitsen of gesplitste erfpachtrechten aan te passen - ook in het kader van de overstap naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zeer wenselijk om:

- de huidige bestaande situaties van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten aan te passen door middel van omkering van appartementsrechten (zie hiervoor onder 6);
- de huidige werkwijze bij uitgifte aan te passen (zie hiervoor onder 3);
- de huidige werkwijze bij erfpachtwijzigingen aan te passen (zie hiervoor onder 4).

Voor invoering van de overgangsregeling met betrekking tot het nieuwe stelsel moet duidelijk zijn of de omkering een – gezien de kosten en mogelijke belangstelling daarvoor- bruikbaar instrument is om een individuele keus voor de erfpachters mogelijk te maken.

Daarnaast wordt voorgesteld om de huidige werkwijze (eerst in erfpacht uitgeven en

vervolgens splitsen in appartementsrechten

8. Aan te geven of en zo ja welke van de bovenstaande onderdelen u in het BT VES wil agenderen

Gezien de relatie die de problematiek rondom de in appartementsrechten gesplitste erfpachten heeft met de (overstap) in het kader van VES – zowel zuiver juridisch als communicatief – wordt u verzocht om aan te geven of en zo ja welke van de bovenstaande onderdelen u (al dan niet in nader uitgewerkte vorm) in het BT VES zou willen agenderen.

Stukken

Meegezonden stukken

1.a. Samenvatting G&O van advies gemeenteadvocaat (NautaDutilh)
1.b. Volledig advies gemeenteadvocaat (NautaDutilh)
2.a. Tussenstand plan van aanpak omkering erfpacht en appartementen
2.b. Schema werkwijze bij omkering in combinatie met CHET

Verdere procedurestappen met data

BT VES op: afhankelijk van uw beslissingen op een nader te bepalen tijdstip
College van B&W: afhankelijk van uw beslissingen zo snel mogelijk op een nader te bepalen tijdstip.
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

N.v.t.

Wijze van voorbereiding

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

Gemeente Amsterdam
Integrale staf
Agendapunt, <datum onbekend>

STAF

Grond en Ontwikkeling; Erfpacht en Uitgifte; mr. (10)(2e) (10)(2e);
(10)(2e) @amsterdam.nl; (10)(2e) ;
Grond en Ontwikkeling; Erfpacht en Uitgifte; mr. (10)(2e) (10)(2e) ; (10)(2e)
(10)(2e) ; (10)(2e) @amsterdam.nl.