



Aanzet tot beleidsplan Schapenburgerpad

Overleg Capel – Jolles – Engering 2 juni 2016.
Gesprekpunten

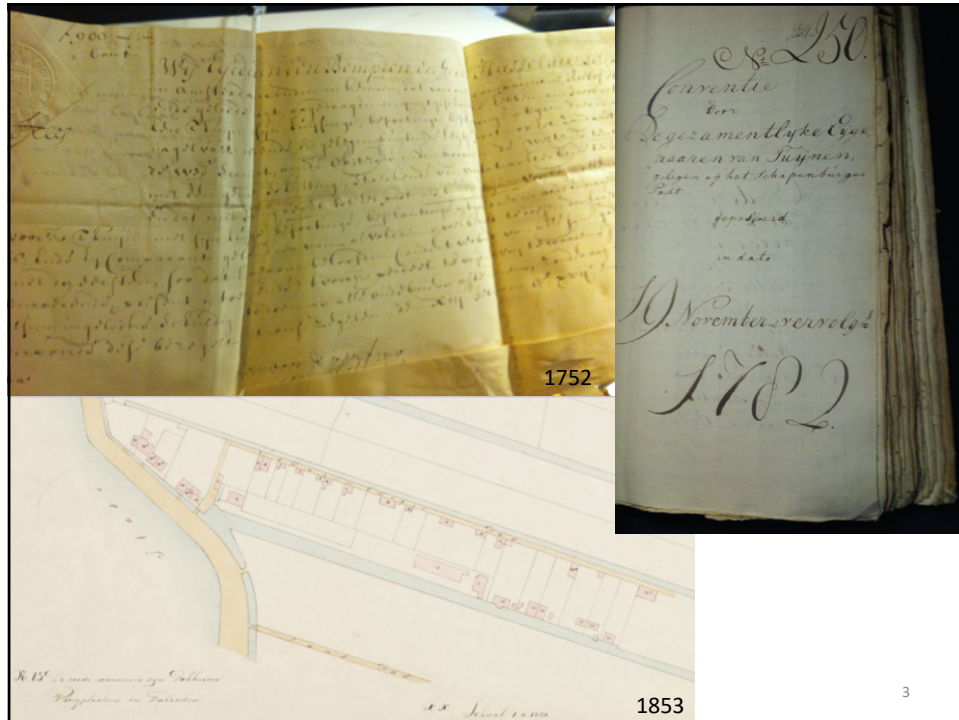
Memorandum 160602. Pagina 7 is bijgesteld n.a.v. nieuw overzicht aangeërfden van notariskantoor Meijer dd 10 mei 2017

1

Samenvatting

- Het **Schapenburgerpad** is het **laatst overgebleven polderpad** van de stad Amsterdam. Het is bewaard gebleven door een unieke eigendomssituatie. Deze is notariëel vastgelegd volgens oud-zakelijk recht van aangeërfdheid in 1753 en 1782. Het pad is van oudsher in gezamenlijk eigendom bij de eigenaars van erven die grenzen aan het pad. Er zijn 15 particulieren-eigenaars. Van 8 erven is de gemeente de eigenaar. Van 9 erven bestaat geen aangeërfdheid meer.
- Volgens de conventie van 1782 berust het beheer bij de 'Commissarissen van het Schapenburgerpad'. In de 20^e eeuw is de eigendomssituatie onhelder geworden omdat een aantal erven in eigendom overgingen naar de gemeente. **Probleem is dat een en ander verkeerd in het kadaster is vermeld**. Sinds eind 20^e eeuw is er – mede daardoor – **ernstige stagnatie in het beheer**. **De laatste 5 jaar is er een patstelling** ook door bestuurlijke veranderingen binnen de gemeente. Een plan voor oprichten van een beheersstichting blijkt niet de oplossing te zijn.
- Een **elegante oplossing voor het probleem** is voorhanden: a) de gemeente legt haar eigendom terug bij de oorspronkelijke (particuliere) aangeërfden; daardoor wordt b) het eigendom van de aangeërfden in het kadaster opgenomen, c) het beheer wordt opgenomen door een bestuur van aangeërfden volgens een nog overeen te komen organisatievorm (Stichting of variant van een 'Vereniging van Eigenaren').
- Deze **oplossing heeft veel voordelen** • financieel, • past bij 'terugtrekkende overheid', • zorgt voor heldere organisatorische, juridische en bestuurlijke verantwoordelijkheden • geeft de aangeërfden de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen

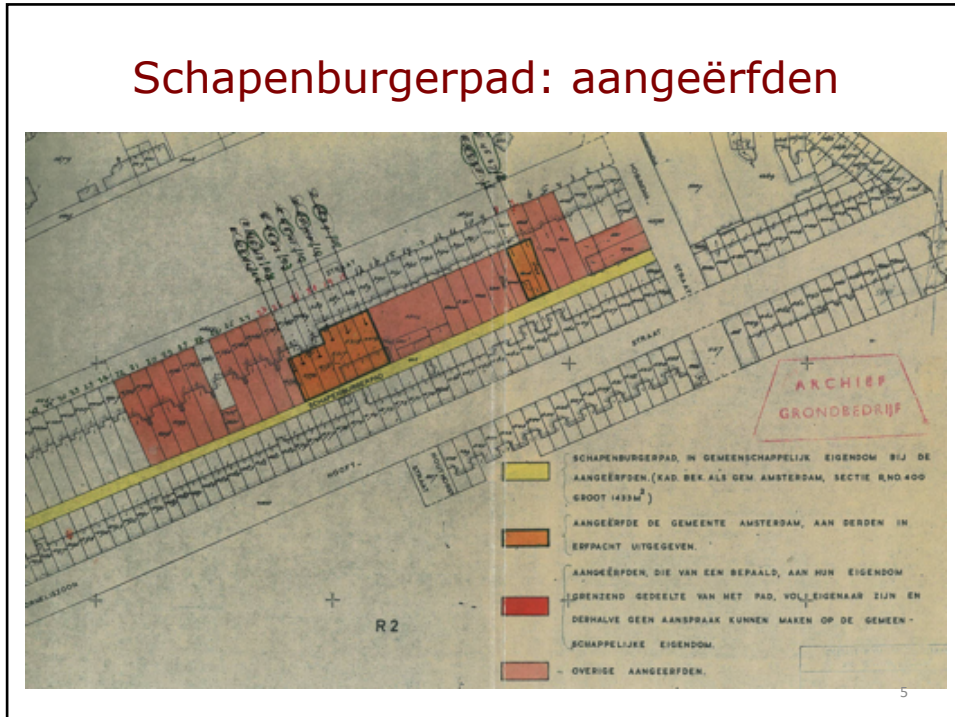
2



Het Schapenburgerpad anno 1753 en 1782

- Het Schapenburgerpad is bij akte van 15-1-1752 in onverdeeld gezamenlijk eigendom gebracht van de (eigenaars van de) Ervan door middel van het oud-zakelijk recht van aangeërfdheid
- In de Conventie van het Schapenburgerpadt, neerlegd in een akte verleden voor Nicolaas van Veen, notaris bij de edele hove van Holland op 19-11-1782 hebben de rechtsvoorgangers van de Aangeërfden een reglement opgesteld ter zaken van het beheer van het Schapenburgerpad.
- Conform de Conventie wordt het beheer over het Schapenburgerpad gevoerd door de Commissarissen

Schapenburgerpad: aangeërfden



Schapenburgerpad: niet-aangeërfden



Kortom: vijf soorten belanghebbenden

Nota Bene: deze lijst is bijgesteld n.a.v. onderzoek van notariskantoor Meijer en het overzicht van 10 mei 2017

1. Percelen waarvoor het recht van aangeërfdheid berust bij particulieren (formeel deel-eigenaar van het pad):
 - Vossiusstraat 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32
 - Hobbemastraat 6, 8
 - Schapenburgerpad 14, 15, 20
2. Percelen waarvoor het recht van aangeërfdheid in 1903 is overgenomen door gemeente A'dam en die belast zijn met erfpacht (percelen die tot 1903 aangeërfd waren)
 - Tuin/grond achter de volgende panden: Vossiusstraat 7, 8, 17-18, 18, 19-20, 21, 22, 22-23
3. Percelen waarvoor geen recht van aangeërfdheid meer bestaat: (percelen die tot 1901 aangeërfd waren, die afstand gedaan hebben van hun recht tbv de gemeente maar waarvoor (ook voor de gemeente) geen recht van aangeërfdheid meer bestaat; genoemde percelen zijn belast met erfpacht):
 - Vossiusstraat 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45
4. Bewoners van woningen beschreven bij 2, 3: zij hebben recht van overpad om hun tuin te kunnen bereiken
5. (Bewoners van) perceel Schapenburgerpad 25 die nooit aangeërfd zijn geweest maar die recht van overpad hebben om hun huis te kunnen bereiken

7

Problemen die opgelost moeten - en kunnen- worden

- 'Het eigendom' is verkeerd in het kadaster vermeld
- Ook beheerszaken, organisatie, juridisch-bestuurlijke zaken zeer onduidelijk
- Voorstel Nauta Dutilh voor een beheersstichting lost het eigendom-probleem niet op
- Patstelling: al 10 jaar nauwelijks of geen voortgang
- Het eigendom-probleem staat voor de particuliere aangeërfders centraal omdat zij civiel-rechtelijke stappen willen kunnen nemen
- De geschiedenis van bestuurlijke bemoeienis van de stad Amsterdam: vele jaren geringe commitment en investering, onduidelijk 'eigenaarschap'
- De geschiedenis van betrokkenheid van particulieren-aangeërfders: vele jaren hobbyïsme, meningsverschillen over doelen en aanpak, stagnatie

8

Nadelen voorstel Nauta Dutilh

1. De eigendoms kwestie wordt niet geregeld (voor aangeerfden essentieel voor nemen van civielrechtelijke stappen)
2. Het is een bestuursreglement. Vele beheerstaken zijn niet gearticuleerd
3. Moeilijk om commissarissen te vinden die de lasten en verantwoordelijkheden op zich zullen willen nemen
4. Het plan is niet de makkelijkste weg om het gestelde doel te bereiken
5. Vele details in het reglement nog niet ingevuld
6. Het 'kettingbeding' zal tot grote non-respons leiden
7. Zeer moeilijk om alle aangeërfdn te winnen voor dit plan
8. Onduidelijkheden rond aanspreken van vve's dan wel de appartementsrechthebbenden (die begane grond en tuin/erf bezit)

9

Voorstel kernoptie: aanpak in grote lijnen

- De gemeente heeft in de 20e eeuw van een aantal erven van panden aan de Vossiusstraat het blote eigendom verworven. Gemeente verkoopt het eigendom voor een symbolisch bedrag aan die erven en draagt daarmee het recht van aangeërfdheid over aan de betreffende eigenaren: belanghebbenden rubriek 2.
- Gemeente en belanghebbenden rubriek 1 en 2 zorgen dat belanghebbenden rubriek 3 in staat worden gesteld om zich voor een symbolisch bedrag 'in te kopen' als aangeërfde en waarvoor de situatie van voor 1901 wordt hersteld
- Analoog geldt voor de eigenaren van Schapenburgerpad 21
- Alle oude en nieuwe particuliere aangeërfdn tezamen vormen daarna een organisatie van mandelige eigenaren. Deze zorgt voor het beheer.
- Mogelijkheid 1 is een stichting waarbij alle eigendom geheel en definitief wordt overgeheveld. Mogelijkheid 2 is een Vereniging analoog aan een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten (en vergelijkbaar met organisatievormen op diverse plekken op het platteland).

10

Andere opties

- **Optie 1 (nuloptie)**
Niets doen. Grote nadelen: mogelijkheid van aansprakelijkstelling voor achterstallig onderhoud; problemen in communicatie met PC eigenaren, rechtzaken etc.
- **Optie 2**
Hybride opties met vorming van een stichting of vereniging door particuliere aangeërfden en de gemeente als toezichthouder. Nadelen zijn • onheldere bestuurlijke situatie • teveel stakeholders • nog steeds geen duidelijke rol gemeente
- **Optie 3**
Het pad aan de gemeente verkopen. Nadeel: • grote financiële consequenties • geringe opbrengsten, • bewoners-aangeërfden willen garanties houden over bestemming Schapenburgerpad en hun belangen jegens PC Hoofdstraat eigenaren
- **Optie 4**
Verdelen van het pad in de lengterichting in 2 delen; het deel direct naast erfgrans naar PC panden wordt een brandgang in eigendom bij gemeente. Het deel achter de Vossiusstraat panden wordt bij deze tuinen/erven getrokken. Nadeel: • veel organisatie nodig, • financiële consequenties groot

11

Te ondernemen acties

- **Bestuurlijk:**
 - uitzoeken van routes richting besluitvorming
 - routes richting verkoop: wie verkoopt? Welke gemeentediensten betrokken?
 - vormen van een convenant tussen gemeente, aangeërfden en buurt
 - kiezen van een organisatievorm
 - nieuwe contacten A'dam • duurzaamheid • ecologie • cultuur-historie
- **Operationeel**
 - innen van contributies 2011-2016
 - opstellen van programma van wensen vanuit gemeente en vanuit aangeërfde
- **Beheer**
 - aanpak groot onderhoud
 - verlichting 1^e deel van het pad
 - definitieve afspraken waterleiding, riool
 - steun gemeente aan maken van afspraken met PC eigenaren en niet-aangeërfden en met aangeërfden over achterstallige contributies
 - afspraken rond aanstelling van een beheerder op kosten van de jaarlijkse Schapenburgerpad-begroting
- **Aangeërfden**
 - zorgen voor commitment alle aangeërfden en niet-aangeërfden, opstellen beheersreglement, invullen plan organisatievorm

12



Bijlage 1: voorgestelde aanpak Schbp

- Jaarlijkse begroting ca €12-14.000
 - Daarvan ca €6000 voor aanstelling 'beheerder'
 - Beheerder werkt olv bestuur ('Commissarissen'); bij voorkeur aanstelling bij gemeente (signatuur: 'handhaver')
 - Overige kosten, jaarlijks onderhoud, reservering groot onderhoud, juridische ondersteuning
 - Signatuur pad: groen, aansluiting Vondelpark, benadrukken unieke cultuur-historische context
 - Goede samenwerking met buurt en PC Hooft eigenaren (win-win)
- **Inkomsten** • €4000 contributies • €2000 'huur' padruimte verbouwingen PC • bedrijfsleven €4000 • gemeente: p.m

Bijlage 2: taken beheer operationeel

- **Algemeen**
Toezicht op gebruik van het pad. Doen uitvoeren van meerjarenplan. Signaleren van uit te voeren klein of groot onderhoud. Aansturing van eigenaren voor acties zoals schoonhouden, klein onderhoud
- **Meerjarenplan**
Bijhouden van meerjarenplan voor groot onderhoud. Financiële onderbouwing. Toezicht op uitbrengen offertes en op effectuering werkzaamheden.
Beplantingsplan, onderhoud van beplanting, snoeiwerk, toezicht op hoveniersbedrijf
- **Communicatie**
Onderhouden van overleg met eigenaren. Informeren over geplande en lopende zaken. Initiëren van vergaderingen zo vaak als nodig is doch minimaal 2 keer per jaar. Afspraken maken over en toezicht houden op klein onderhoud aan het pad en andere acties door eigenaren.
Onderhouden van contact met de gemeente en gemeentelijke diensten over operationele zaken
Verzorgen van communicatie met niet-eigenaren die het pad gebruiken en maken van afspraken daarover (evt na ruggespraak met de Vergadering van Aangeerden, VVA).
Communicatie met eigenaren van panden aan de PC Hoofdstraat over gebruik van het pad voor bouwwerkzaamheden en opruimen van bouwafval, terugbrengen in de oorspronkelijke staat na verbouwing ed, verlichtingsplan van panden, beheersen van overlast.
- **Regelgeving, bestuur en organisatie**
Bijhouden van ingediende en toegekende omgevingsvergunningen die van belang zijn voor SchP en het communiceren daarover met eigenaren en gebruikers.
Instellen van ad hoc commissies of structurele commissies en het werk daarvan bevorderen
Verzorgen van communicatie over inhoudelijke activiteiten, jaarverslagen, meerjarenplan
Verzorgen van een financieel verslag, innen van contributies, innen van andere inkomsten

15

Bijlage 3: groot onderhoud 2016

- Vernieuwen looppad/fietspad.
- Aanbrengen poortdranger en poort versteviging. Aanbrengen simpele verlichting
- Groot onderhoud groen, aanbrengen nieuwe struiken.
- Doen aanbrengen en repareren waterafvoeren PC panden. Weghalen te grote humuslaag. Pad schoonmaken, rommel weghalen
- Geluid en luchtverplaatsing van airco's verminderen
- Fietsenklemmen begin pad verplaatsen naar openbare weg (Schapenburgerpad is geen openbare weg dus die klemmen horen er niet)
- Plek voor vuilnisbakken, *buiten* het pad
- Plek voor fietsen van eigenaren Hobbemastraat
- Verlichting: eerste 50 meter vh pad goed verlicht ivm veiligheid. Daarna minder verlicht tot eind pad
- Bord op het hek aanbrengen
- Aflopende stoeprand naar de straat (voor de fietsen)
- Meer 'nietjes' in de buurt voor fiets- parkeren
- Graffiti aanpakken
- Tuinhekken en poorten inbraak-proof

16