



Het Schapenburgerpad van 1782: het laatste polderpad van Amsterdam

Over eigendom en beheer vanaf 2018

Een samenvatting

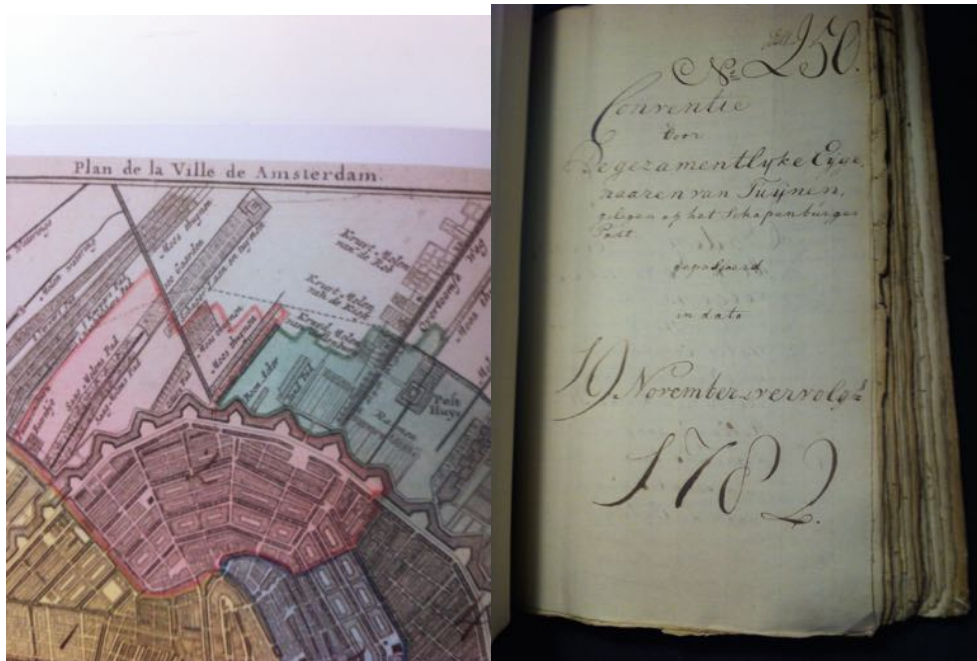
Deze brochure beschrijft de eigendomssituatie van het Schapenburgerpad. Het pad was tot nu toe in gezamenlijk eigendom bij particuliere eigenaren en de gemeente Amsterdam. De gemeente draagt haar aandeel over aan de particulieren. Een beschrijving wordt gegeven van het gezamenlijk eigendom en de wijze waarop het beheer zal worden geregeld. Hierdoor kan het pad worden onderhouden en wordt de unieke cultuur-historische waarde én het groene karakter van 'het enige overgebleven polderpad' in Amsterdam behouden.

Het Schapenburgerpad: 1782 tot 2017

Het Schapenburgerpad is een eeuwenoud zandpad dat gelegen is tussen de Vossiusstraat en de Pieter Corneliszoon Hooftstraat te Amsterdam. Het is het laatst overgebleven polderpad in Amsterdam en is bewaard gebleven door de unieke eigendomssituatie. In een notariële akte uit 1782 hebben de toenmalige eigenaren van het pad een reglement opgesteld voor het gezamenlijk beheer van het pad. Het pad is sindsdien in gemeenschappelijk eigendom gebleven. De eigendoms- en gebruikssituatie die in 1782 notarieel is vastgelegd blijkt anno 2017 nog steeds rechtsgeldig te zijn. Volgens het Burgerlijk Wetboek is sprake van z.g. 'mandeligheid' en zijn de eigenaren van een aantal percelen aan de Vossiusstraat, aan het Schapenburgerpad en aan de Hobbemastraat tezamen eigenaar van het pad.

Een onheldere eigendomssituatie vanaf 1908

Vanaf begin van de 20e eeuw is onduidelijkheid ontstaan over het eigendom. De gemeente Amsterdam is mede-eigenaar geworden nadat zij in 1901 en 1908 de eigendomsrechten heeft verworven van de grond onder



enkele panden aan de Vossiusstraat. In het kadaster is sinds circa 1910 de gemeente als eigenaar van het Schapenburgerpad in de Openbare Registers ingeschreven. Deze tenaamstelling is onjuist, zo blijkt uit juridisch onderzoek. Dit heeft vele jaren gezorgd voor stagnatie in onderhoud en verdere ontwikkeling van het pad. De gemeente en de andere mandelige eigenaars willen de eigendomssituatie verhelderen waardoor het pad weer onderhouden kan worden. Daardoor kan ook het unieke cultuur-historische belang tot uiting komen.

Het Schapenburgerpad in 1853



Toelichting. Links de huidige Stadhouderskade. Midden van links naar rechts het Schapenburgerpad in geel. Daarnaast in blauw de poldersloot die eind 19^e eeuw is vervangen door het polderriool. Op de plaats van de bredere sloot in het midden is nu de Vossiusstraat. Het gele pad aan de onderzijde is het huidige 'Zandpad' (nu geasfalteerd).

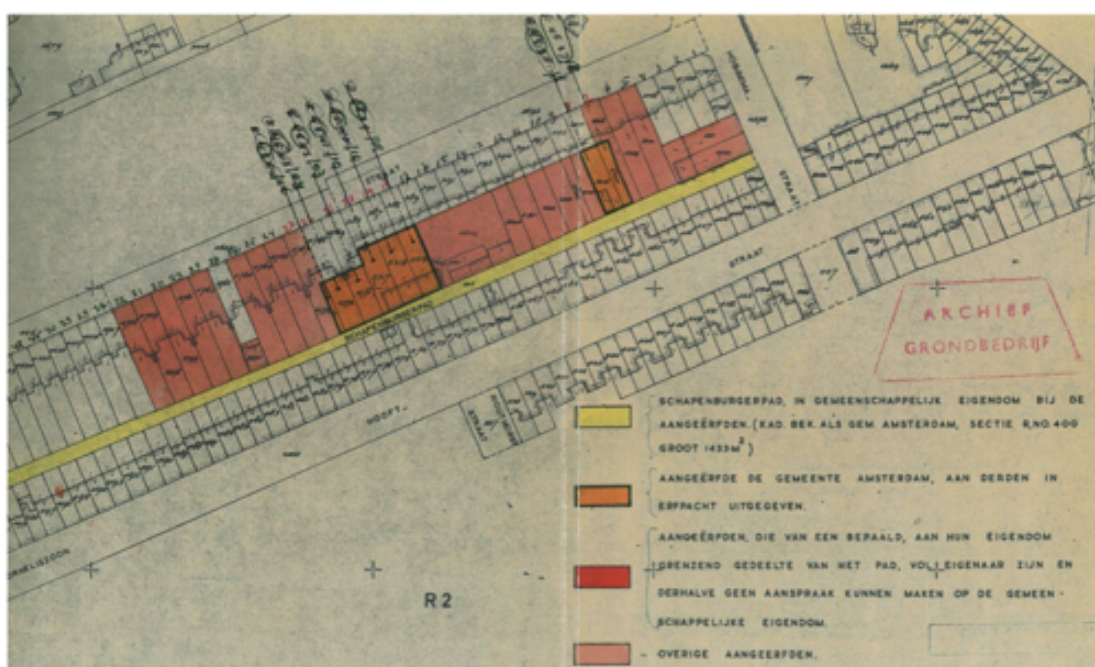
De oplossing: overdracht van het pad naar de particulieren-eigenaren

De gemeente Amsterdam heeft besloten om van haar aandeel in het pad afstand te doen ten behoeve van de particuliere eigenaren. De beslissing daartoe is genomen door Burgemeester en Wethouders in de vergadering van 28 februari 2017. Dit is in een B&W besluit vastgelegd. De voorzitter van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid is gemandateerd om de formele overdracht van het eigendom van het gemeente-aandeel te effectueren. Dat geschiedt door een vaststellingsovereenkomst. Daarin wordt geconstateerd dat er naar huidig recht sprake is van een gemeenschappelijk eigendom in de zin van een mandeligheid; dit wordt notarieel vastgelegd. Deze akte beschrijft wat er wordt verstaan onder 'mandeligheid': het is een vorm van gezamenlijk afhankelijk eigendom. Mede eigenaren kunnen alleen eigenaren zijn van de aangrenzende erven. Het aandeel in de mandeligheid gaat van rechtswege over op nieuwe eigenaren als het aangrenzende erf wordt verkocht en overgedragen.

Wat staat er in de akte van overdracht?

De akte begint met een 'considerans'. Dat is een overzicht van wat bekend is van de eigendomssituatie van het pad van 1734 tot heden. Er wordt vastgesteld dat het zakelijk recht dat in 1782 notarieel is gevestigd via een overgangsregeling nog steeds geldig is volgens het nieuwe Burgerlijk Wetboek. De vorm van gezamenlijk eigendom waartoe in de 18e eeuw is besloten wordt vandaag de dag geformuleerd als 'mandelig eigendom'. Juridisch blijkt dat de onjuiste tenaamstelling in het kadaster daaraan niet afdoet. De akte geeft een nadere beschrijving van wat wordt bedoeld met mandeligheid. Ook wordt ingegaan op de vraag wat dat gezamenlijk eigendom betekent voor de 'deelgenoten' (oftewel: degenen die het mandelig eigendom hebben).

Schapenburgerpad: aangeërfden



De gemeente en de particulieren-mandelige eigenaren

De akte bevat een totaaloverzicht van allen die juridisch mandelig eigenaar zijn. Daarbij wordt verwezen naar de notariële akten waaruit het eigendom blijkt. Het gaat in de eerste plaats om de gemeente Amsterdam. Die is deelgenoot voor een tiental percelen aan de Vossiusstraat. In de tweede plaats gaat het om een vijftiental particulieren die eigenaar zijn van de begane grond met tuin/erf aan de Vossiusstraat, aan het Schapenburgerpad en aan de Hobbemastraat. In de derde plaats gaat het om een aantal eigenaren van bovenwoningen aan de Vossiusstraat 26-32. Zij zijn opgenomen in de akte om een onduidelijkheid op te lossen die bestaat sinds begin 20e eeuw. Tot dat moment was de grond tussen het Schapenburgerpad en de huidige Vossiusstraat niet bebouwd. Sindsdien hebben – op een enkele uitzondering na – alleen de eigenaren van benedenwoningen toegang tot tuin, erf en pad.

De overdracht van mandelig eigendom

De akte werkt toe naar artikel 10; dit bevat de kern. Hierin wordt beschreven dat de gemeente afstand doet van haar aandeel in het gemeenschappelijk eigendom. Voorts beschrijft dit artikel welke eigenaren van bovenwoningen mandelig eigenaar blijven en welke eigenaren afstand doen van hun recht. In de akte wordt daarmee geformuleerd, welke eigenaren (aan Vossiusstraat, Schapenburgerpad en Hobbemastraat) deelgenoot zijn in de mandeligheid.



Instelling van erfdienstbaarheden

Het pand Schapenburgerpad 27 aan het eind van het pad kan alleen via het pad bereikt worden en heeft al vanaf halverwege de 18e eeuw een recht van overpad. In de akte wordt dit recht vastgelegd als een erfdienstbaarheid. Ook voor de eigenaren van benedenwoningen aan de Vossiusstraat die sinds veel tientallen jaren geen deelgenoot waren in de mandelige eigendom zijn wordt zo'n erfdienstbaarheid vastgelegd. Dat geldt voor Vossiusstraat 21 en 22 en Vossiusstraat 37-44. Daarmee wordt ook voor hen bevestigd dat zij voor het bereiken van hun erf gebruik kunnen maken van het pad. Opname van zo'n erfdienstbaarheid in de notariële akte is belangrijk omdat dit vanaf nu ook bij verkoop van de panden als een recht zal worden vermeld in de overdrachtsakte.

Over het gebruik van het pad, het onderhoud en beheer

De akte beschrijft het Schapenburgerpad als een voet- en fietspad dat dient om de tuinen/erven te kunnen bereiken van de panden die aan de westkant van het pad gelegen zijn. Ook wordt de cultuur-historische waarde en het groene karakter beschreven. Verder wordt in de akte ingegaan op ‘wat betekent die mandeligheid in de praktijk?’: zo wordt beschreven hoe het zit met het individuele aandeel in het gemeenschappelijk eigendom. Dit aandeel kan niet worden overgedragen. Het is een afhankelijk recht dat het hoofdrecht (lees: de eigendom van het huis) volgt.

Ook beschrijft de akte de jaarlijkse ‘Vergadering van ‘aangeslotenen’ (de ‘deelgenoten’ en zij die een erfdiensbaarheid hebben) en de relatie tussen hen.

De ‘Stichting Beheer van het Schapenburgerpad’

Voor beheer, onderhoud en meerjaren-planning wordt een stichting opgericht. Deze zorgt dat de belangen van de eigenaren van het pad ook jegens de burens worden behartigd. De eigenaren van het pad hebben bijvoorbeeld te maken met de lange erfgrens met de panden aan de PC Hooftstraat en hebben zicht op de achterkant van die winkelpanden en de dynamiek van verbouwing van die panden tot op de erfgrens. Ten behoeve van een goed beheer en ontwikkeling is een tweede notariële akte gemaakt. Daarin wordt de oprichting van die beheersstichting beschreven. De stichtingsvorm en de statuten daarvan zijn standaard: in aparte artikelen wordt beschreven hoe de deelgenoten/eigenaren en het Stichtingsbestuur met elkaar samenwerken om hun doelen te bereiken: ‘wat voor vergaderingen zijn er?’, ‘hoe vindt er besluitvorming plaats?’ en ‘wat te doen bij overdracht van eigendom?’.



Beheer en bestuur van het Schapenburgerpad in de praktijk

De deelgenoten kunnen zich bij de stichting aanmelden om te worden toegelaten als "Aangeslotene". Belangrijke besluiten van het bestuur van de stichting dienen te worden voorafgegaan door toestemming van de vergadering van deze Aangeslotenen. Daardoor kan het bestuur haar werk doen in samenwerking met de aangeslotenen. Bij de akte van oprichting wordt het eerste bestuur benoemd.

Het bestuur van de stichting bestaat uit drie tot vijf personen. Zij zorgen dat het onderhoud plaatsvindt, dat er contributies en subsidies binnenkomen die voor dat onderhoud en voor gebruik van het pad nodig zijn. Het Stichtingsbestuur legt daarover aan de aangeslotenen verantwoording af.

Minimaal een maal per jaar komen zij daarvoor bijeen. Onderhoud van het voet- en fietspad is een belangrijk item maar ook de verlichting en het onderhouden en uitbreiden van het groen op het pad. En ook de toegang tot het pad, en de relatie met omwonenden, in het bijzonder de panden aan de PC Hoofdstraat. Het bestuur kan – aldus is vastgelegd in de beheersakte - ook professionals inhuren om onderdelen van het beheer uit te voeren.

Wie zijn de eigenaren-deelgenoten en bij wie liggen er erfdienstbaarheden

Naar verwachting berust het gezamenlijk eigendom van het Schapenburgerpad ná het passeren van de akten bij eigenaren op de volgende adressen: Vossiusstraat 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32; Hobbemastraat 6 en 8, Schapenburgerpad 14, 15 en 20. De eigenaren van de volgende percelen krijgen een erfdienstbaarheid: Vossiusstraat 21, 22, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 en Schapenburgerpad 27.



Slotopmerking

Deze informatiebrochure is gemaakt voor alle belanghebbenden: voor eigenaren van percelen die deelgenoot zijn in het mandelig eigendom, voor eigenaren van bovenwoningen aan de Vossiusstraat en voor eigenaren voor wie het verwerven van een erfdienstbaarheid belangrijk is. Deze informatiebrief is niet een vervanging van het gestelde in de overdrachtsakte (akte 1) en de beheersakte (akte 2) maar dient te worden beschouwd als een antwoord op van de vraag ‘waar gaat het eigenlijk om?’.

Amsterdam, maart 2019¹

Prof. Jelle Jolles (namens de mandelig eigenaars van het Schapenburgerpad)

Mr Marcel Blom (namens de gemeente Amsterdam)

Drs. Sebastiaan Capel (namens de gemeente Amsterdam)

Mr Bianca van Loenen (notariskantoor Meijer, Amsterdam)

Mr Maarten Meijer (notariskantoor Meijer, Amsterdam)

Correspondentie:

bestuur@schapenburgerpad.nl

¹ Versie 3, dd 1-3-2019