

Voordracht voor de collegevergadering van 28 februari 2017

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt Bo

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd Overdragen eigendom Schapenburgerpad om niet door gemeente Amsterdam aan aangeërften van het Schapenburgerpad

Tekst van openbare besluiten **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

wordt gepubliceerd

1. Het kennisnemen van het Memorandum van Nauta Dutilh inzake de juridische status van het Schapenburgerpad d.d. 9 november 2007 (overzicht historische status eigendom van het Schapenburgerpad, waaruit blijkt dat de gemeente ten onrechte als eigenaar van het Schapenburgerpad is geregistreerd), het memo van de Commissarissen van het Schapenburgerpad d.d. 5 november 2016, en de lijst van aangeërften van het Schapenburgerpad 2015.
2. Het herstel van de onjuiste tenaamstelling van het Schapenburgerpad door *het om niet* overdragen van het eigendom van het Schapenburgerpad aan de eigenaren van de erven aangrenzend aan het Schapenburgerpad.

Kernboodschap

Het Schapenburgerpad ("Pad") kent een onjuiste kadastrale tenaamstelling, kadastraal staat het pad ten onrechte op naam van Gemeente Amsterdam, waardoor de aangeërften van Pad ernstig worden belemmerd in de uitvoering van het beheer van het Pad. Om deze reden wil de gemeente Amsterdam nu het eigendom van het Pad om niet overdragen aan de aangeërften van het Pad zodat de tenaamstelling alsnog gecorrigeerd wordt in het Kadaster.

Bestuurlijke achtergrond

Het Schapenburgerpad ("Pad") is een eeuwenoud zandpad dat gelegen is tussen de Vossiusstraat en de P.C. Hoofstraat in Amsterdam, parallel aan deze beide straten. Het is het laatst overgebleven polderpad in de stad Amsterdam. Het is bewaard gebleven door een unieke eigendomssituatie. Deze is notariëel vastgelegd volgens oud-zakelijk recht van aangeërftheid in 1753 en 1782. Het pad is sindsdien in gezamenlijk eigendom geweest bij de eigenaars ervan die grenzen aan de west-zijde van het pad. Dit komt overeen met de eigenaren van (huidige) panden of appartementsrechten aan Vossiusstraat 5 tot 45, Hobbemastraat 6 en 8, en Schapenburgerpad 13 en 15. Het pad is via een poort in hekwerk toegankelijk vanuit de Hobbemastraat. In de grond onder het Pad lopen een waterleiding en een polderriool, waarop 50 panden langs de P.C. Hoofstraat en 3 panden aan het Pad zijn aangesloten.

In de akte uit 1782 hebben de rechtsvoorgangers van de aangeërften van het Pad een reglement opgesteld voor het beheer van het Pad. Daarin is vastgelegd dat het beheer/onderhoud van het pad wordt gevoerd door drie 'Commissarissen van het Schapenburgerpad'. Sedert de eerste helft van de 20e eeuw is een van de wethouders van de gemeente Amsterdam een van de drie Commissarissen.

Probleem is dat het Pad een onjuiste tenaamstelling kent. Kadastraal staat het pad op naam van Gemeente Amsterdam. De aangeërften van het Pad worden ernstig belemmerd door deze onjuiste kadastrale tenaamstelling in de uitvoering van het beheer van het Pad zoals is vastgelegd in de akte van 1782. In de praktijk blijkt het lastig voor de aangeërften om de rechten met betrekking tot het Pad te handhaven jegens derden. Dit leidt ook tot een patstelling met betrekking tot plannen en uitvoering van het onderhoud van het Pad. Om deze reden is er een sterkte behoefte ontstaan om de werkelijke positie van de eigenaren van de erven aangrenzend aan het Pad juridisch vast te leggen en de kadastrale vermelding te corrigeren. Hiervoor bestaan in het algemeen twee mogelijkheden (zie Memorandum Nauta Dutilh d.d. 9 november 2007). De eerste is een beroep op artikel 112 Kadasterwet, dat ruimte biedt voor een verzoek tot herstel van een kadastrale fout, zodat de kadastrale weergave in overeenstemming wordt gebracht met de juridische werkelijkheid. De tweede mogelijkheid is gebruik te maken van de eigendomsuitwijzingsprocedure. Nauta Dutilh heeft tussen 2007 en 2016 op verzoek van de gemeente alle mogelijke wegen bewandeld om het Kadaster te bewegen de foutieve tenaamstelling te corrigeren. Het heeft er helaas niet toe geleid dat het Kadaster de foutieve tenaamstelling heeft gewijzigd. Ook de in het Memorandum voorgestelde procedure van "eigendomsuitwijzing" bleek in de praktijk tot onoverkomelijke bezwaren te leiden, zoals reeds voorzien was in het Memorandum. De twee in het Memorandum genoemde mogelijkheden zullen daarom niet worden gevolgd. Het Memorandum is wel bijgevoegd vanwege het daarin opgenomen (juridische) historische onderzoek. Om deze redenen wil de gemeente Amsterdam nu het Pad in eigendom overdragen "om niet" aan de aangeërften van het Pad zodat de tenaamstelling alsnog gecorrigeerd wordt in het Kadaster. Dit zal de aangeërften de mogelijkheid geven om het beheer en onderhoud uit te (doen) voeren en ook de rechten te handhaven jegens derden. In een nieuw op te stellen beheerregeling door de eigenaren van het Pad zal worden vastgelegd dat de drie Commissarissen voortkomen uit de particulieren-aangeërften. De in afgelopen tachtig jaar ontstane situatie dat een wethouder van de gemeente Amsterdam een van de drie commissarissen is wordt beëindigd. Een artikel zal worden opgenomen waarin de relatie met de gemeente Amsterdam nader wordt gearticuleerd. Hierin wordt ook verhelderd dat de gemeente geen verplichtingen heeft met betrekking tot onderhoud en/of beheer van het Pad. Het eerder genoemde polderriool heeft een andere kadastrale vermelding in het Kadaster en is geen onderdeel van de eigendomsoverdracht van het Pad aan de aangeërften.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet. Het College is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de Gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Het corrigeren van de foutieve tenaamstelling van het eigendom van het Schapenburgerpad in het Kadaster.

Overdracht lost een historisch gegroeide onjuistheid op. Het boven gememoreerde onderzoek door advocatenkantoor Nauta Dutilh heeft aangetoond dat de gemeente niet de eigenaar is van het pad. Het staat als zodanig wel in het kadaster maar dat is een fout. Overdracht *om niet* geeft de gemeente de mogelijkheid om een situatie te herstellen die de afgelopen tientallen jaren sterk ten nadele is geweest van de rechthebbenden. Het past de gemeente om hen opnieuw in hun recht te zetten.

Door overdracht wordt een ongewenste bestuurlijk-organisatorische situatie opgelost. De huidige situatie is bestuurlijk-organisatorisch verwarrend omdat de gemeente op twee stoelen zit. Omdat zij tezamen met vijftien particulieren-eigenaren mede-eigenaar is van het Schapenburgerpad ontstaat er een onwenselijke situatie wanneer de Aangeërfden van het pad een procedure zouden willen aanspannen jegens andere civiele partijen of de gemeente. Veel voorbeelden zijn te geven, bijvoorbeeld ten aanzien van de beslissingen rond bestemmingsplannen en rond omgevingsvergunningen voor panden die grenzen aan het pad. Overdracht van het eigendom zorgt dat de gemeente niet meer in de situatie gebracht kan worden dat zij tegen zichzelf zou moeten procederen. Tevens zullen de particuliere eigenaars ook de rechtsmiddelen kunnen gebruiken waar zij recht op hebben.

Door overdracht wordt bespaard op inzet van tijd en middelen door de gemeente. In de huidige situatie wordt van de drie Commissarissen er een – de Commissaris-voorzitter – geleverd door de gemeente. Om deze verantwoordelijkheid te kunnen waarmaken moet hij tijd investeren (overleg met stafmedewerkers, voorbereiden, leiden van de vergaderingen, toezicht op effectuering van besluitvorming etc). Hij wordt hierin ondersteund door stafmedewerkers die nog een veelvoud van door de Commissaris-voorzitter bestede tijd investeren. Deze menskracht/tijd is in afgelopen jaren onttrokken aan de algemene middelen. Er staat geen formatie hiervoor ter beschikking. In aanvulling daarop betaalt de gemeente per jaar €850 aan jaarlijkse bijdrage. Vanwege veel achterstallig onderhoud zal in de komende jaren een veelvoud van dit bedrag per jaar nodig zijn.

In geval het pad niet wordt overgedragen dan zullen de jaarlijkse kosten nog toenemen omdat een bestuursstichting en beheersorganisatie moet worden opgezet. Het is onmogelijk om dat te doen zonder vrij aanzienlijke kosten (te dragen door de gemeente) en inzet van middelen (door de gemeente).

Overdracht voorkomt bijkomende kosten in komende jaren. Het pad is toe aan groot onderhoud. Het dient opnieuw verhard te worden; het toegangshek moet worden vervangen, de verlichting moet worden aangepakt evenals de groenvoorziening. Met de gemeente als mede-eigenaar zal door de particulieren-eigenaars een beroep op de gemeente worden gedaan om daarvoor een grotere bijdrage te leveren, bijvoorbeeld door het leveren van menskracht door gemeentelijke diensten. Overdracht van het pad legt de verantwoordelijkheid waar die hoort: bij de particulieren-aangeërfden. Dezen zijn overigens bereid om die verantwoordelijkheid op te pakken omdat zij ook meer ruimte krijgen om voor dergelijk onderhoud een beroep te doen op samenwerking met ondernemers in Hobbemastraat en PC Hooftstraat.

Overdracht creëert een situatie die optimaal is voor de gebiedsontwikkeling. Overdracht aan de particulieren-eigenaren stelt hun in staat om het sterk achterstallige onderhoud uit te voeren en het pad qua uiterlijk en groenvoorziening te verfraaien. Momenteel is het verwaarloosd met veel zwervuul; er is veel sprake van wildplassers en het pad draagt een groot risico in zich om als uitvalsbasis te dienen voor inbraken (dat is in 2016 minimaal tweemaal gebeurd). De verwaarloosde toegang tot het pad past niet in de uitstraling die hoort bij de sjieke winkelstraten Hobbemastraat en PC Hooftstraat. De particulieren-

eigenaars zijn gemotiveerd om bij te dragen aan de gebiedsontwikkeling en uitstraling. Een en ander past ook bij het 'groene' kenmerk dat voor het Schapenburgerpad en het hele gebied tussen PC Hooftstraat en Vossiusstraat in het beleidsplan van dit gebied is opgenomen.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Eigendomsoverdracht van het Pad geschiedt om niet. Vanaf het moment van overdracht van eigendom van het Pad, heeft de Gemeente geen financiële verplichtingen ten behoeve van het beheer van het Pad.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-009230	Juridische status van het Schapenburgerpad 9 nov. 2007.pdf (pdf)
AD2017-009231	161107-150416IrisVisNautaAangeerdUpdat kopie.docx (msw12)
AD2017-009232	161105MemoSchapbPadAdamZwW.pdf (pdf)
AD2017-009217	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-009228	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

N.G. Engering, senior juridisch adviseur, Juridisch Bureau, N.engerling@amsterdam.nl

Bestuurscommissie Zuid

Besluit college van burgemeester en wethouders
