Gemeente Amsterdam

Splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Kopie aan	-
Datum	concept 28 april 2016

Gevraagde beslissingen:

1. *Kennisnemen van het besluit van het Bestuurlijk Team d.d. 12 maart 2015 inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten, waarin werd ingestemd met de volgende drietrapsraket ten aanzien van bij splitsing in appartementsrechten te stellen voorwaarden:*
   a. *De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar de AB 2016 plaats (= omkeren van het erfpachtrecht);*
   b. *Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals omschreven onder a. wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2016 van toepassing verklaard;*
   c. *Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2016 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard.*

   Er moet daarbij nog nagegaan worden of de onder a. en onder b. genoemde voorwaarden tegen de wil van de erfpachter in door de gemeente opgelegd kunnen worden;

2. *Kennisnemen van het antwoord op de vraag of het mogelijk/wenselijk is om aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht te stellen;*

3. *Kennisnemen van het antwoord op de vraag of het mogelijk/wenselijk is om aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht te stellen, met inachtneming van de raadsvoordracht van 11 februari 2016, waarin het college van B&W gekozen heeft voor een geheel vrijwillige overstap op eeuwigdurende erfpacht;*

4. *Instemmen met de voorstel om de erfpachter een vrijwillige keuze te geven uit omkeren van het erfpachtrecht of splitsen in appartementsrechten van het erfpachtrecht, beide zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de gemeente de erfpachter actief informeren over omkeren, splitsen in appartementsrechten en de mogelijkheid tot overstap op eeuwigdurende erfpacht.*

Korte toelichting / samenvatting

Op 12 februari 2015 is de notitie "splitsen in appartementsrechten" voorgelegd aan het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel. Naar aanleiding van deze notitie is door het Bestuurlijk Team ingestemd met de invoering van een drietrapsraket ten aanzien van door de gemeente te stellen voorwaarden bij het verlenen van toestemming tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.
Er moest toen nog wel bekeken worden in hoeverre de gemeente de verschillende trappen van de drietrapsraket en voorgestelde volgorde dwingend kan opleggen aan erfpachters.
Het onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden.
Hieruit is gebleken dat de voorwaarde van omkeren van het erfpachtrecht niet aan de toestemming tot splitsen verbonden kan worden. Daarnaast heeft het college van B&W besloten om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor erf pachters vrijwillig te laten zijn. Op 10 februari 2016 heeft zij dit middels raadsvoordracht @NUMMER@ aan de Gemeenteraad kenbaar gemaakt. Het verplicht stellen van de overstap op AB2016 bij splitsen in appartementsrechten, voorwaarde II van de drietrapsraket, is met dit uitgangspunt echter niet in lijn.
Gelet op het voorgaande zijn wijzigingen ten aanzien van het eerder genomen besluit van 12 maart 2015 noodzakelijk en wordt met deze notitie een nieuw voorstel aan u voorgelegd.

Ad 1. Kennisnemen van het besluit van het Bestuurlijk Team d.d. 12 maart 2015 inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten, waarin werd ingestemd met de volgende drietrapsraket ten aanzien van bij splitsing in appartementsrechten te stellen voorwaarden;
Door het BT is ingestemd met de invoering van de volgende drietrapsraket ten aanzien van de door de gemeente te stellen voorwaarden bij verzoeken om toestemming tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten:

I. De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2016 plaats. Dit wordt ook "omkeren van het erfpachtrecht" genoemd;
II. Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals omschreven onder I. wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2016 van toepassing verklaard;
III. Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2016 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard.

Met betrekking tot voorwaarden I en II van de drietrapsraket moet de vraag nog beantwoord worden of deze tegen de wil van de erfpachter door de gemeente opgelegd kunnen worden.

Ad 2. Kennisnemen van het antwoord op de vraag of het mogelijk/wenselijk is om aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht te stellen;
Voordat de vraag beantwoord kan worden of het mogelijk/wenselijk is om (tegen de wil van de erfpachter) de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht te stellen, wordt kort uiteengezet wat "omkeren van het erfpachtrecht" inhoudt en waarin zij verschilt het met splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten.
Omkeren van een erfpachtrecht
Bij omkeren wordt een bestaand erfpachtrecht beëindigd. Hierdoor krijgt de gemeente de volledige eigendom van het onroerend goed weer in handen. Direct daaropvolgend gaat de gemeente over tot splitsen in appartementsrechten van haar volle eigendom. De eigendom wordt juridisch onderverdeeld in appartementsrechten. Deze appartementsrechten kunnen daarna door de gemeente

in erfpacht uitgegeven worden aan dezelfde persoon die eerder erfpachter was van het beëindigde erfpachtrecht.
Er ontstaan erfpachtrechten die rusten op één of meerdere appartementsrechten afzonderlijk. Voor wijzigingen van het erfpachtrecht is dan niet meer de medewerking van alle andere appartementsgerechtigden nodig.

Splitsing van erfpacht in appartementsrechten

Bij het splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht, blijft het erfpachtrecht bestaan.
Het bestaande erfpachtrecht wordt juridisch onderverdeeld in appartementsrechten. In dit geval rusten de appartementsrechten op het ene erfpachtrecht. Voor wijziging van het erfpachtrecht is de medewerking van alle appartementsgerechtigden nodig. Dit komt omdat in deze situatie alle appartementsgerechtigde gezamenlijk de erfpachter zijn.
De mogelijkheid van het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt door het Burgerlijk Wetboek gegeven in artikel 5:106 BW.
Voor het splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht is voorafgaande toestemming van de gemeente als grondeigenaar nodig. De gemeente mag aan de toestemming tot splitsing voorwaarden verbinden.

Het voorgaande maakt duidelijk dat het omkeren van een erfpachtrecht enerzijds en splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten anderzijds niet met elkaar zijn te vergelijken.
Omdat splitsen in appartementsrechten iets wezenlijk anders is dan de hiervoor omschreven omkering, is de werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden van mening dat de voorgestelde voorwaarde, te weten omkeren van het erfpachtrecht, niet geëist kan worden. Met deze voorwaarde ontneemt de gemeente de erfpachter een wettelijk vastgelegde mogelijkheid, namelijk de mogelijkheid van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek om zijn erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen.

Ad 3. Kennisnemen van het antwoord op de vraag of het mogelijk/wenselijk is om aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht te stellen, met inachtneming van de raadsvoordracht van 11 februari 2016, waarin het college van B&W gekozen heeft voor een geheel vrijwillige overstap op eeuwigdurende erfpacht;
Er zou ook bekeken worden of het mogelijk/wenselijk is dat de gemeente (tegen de wil van de erfpachter) aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht verbindt.

In de raadsvoordracht van 11 februari 2016 heeft het college van B&W besloten dat de overstap op eeuwigdurende erfpacht op geheel vrijwillige basis dient te gebeuren.
De werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden is van mening dat als de gemeente bij splitsing in appartementsrechten de voorwaarde zou stellen dat de erfpachter moet overstappen op eeuwigdurende erfpacht, dit niet rijmt met deze keuze van vrijwillig overstap.
De werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden heeft nader juridisch onderzoek hieromtrent derhalve achterwege gelaten. Mocht u desondanks overwegen om aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde te stellen van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht, dan kan dit nadere juridische onderzoek alsnog plaatsvinden.

Ad 4. Instemmen met de voorstel om de erfpachter een vrijwillige keuze te geven uit omkeren van het erfpachtrecht of splitsen in appartementsrechten van het erfpachtrecht, beide zonder

verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de gemeente de erfpachter actief informeren over omkeren, splitsen in appartementsrechten en de mogelijkheid tot overstap op eeuwigdurende erfpacht.

Het advies is om bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht de erfpachter een vrijwillige keuze te geven uit:

1. omkeren van het erfpachtrecht;
2. het splitsen van het erfpachtrecht in appartementsrechten.

Er zal bij beide opties geen sprake zijn van een verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht.
De erfpachter zal voorafgaand aan zijn keuze door de gemeente actief geïnformeerd worden over de (juridische) voordelen en nadelen van beide opties. Tegelijkertijd zal de gemeente de erfpachter actief informeren over de mogelijkheid om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.
Omkeren van het erfpachtrecht en overstap naar eeuwigdurende erfpacht zal derhalve plaatsvinden op basis van vrijwilligheid.
Hiermee wordt het uitgangspunt van vrijwillige overstap op eeuwigdurende erfpacht geëerbiedigd, waardoor er tevens een positieve bijdrage geleverd aan de acceptatie door erfpachters van het (nieuwe) erfpachtstelsel.

Instemmen met het volgende:
De erfpachter wordt een keuze gegeven uit:
1. het omkeren van zijn erfpachtrecht zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht, of
2. het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht.
Daarbij zal de gemeente de erfpachter actief informeren over beide opties en over de mogelijkheid tot overstap op eeuwigdurende erfpacht.