Gemeente Amsterdam

Probleemdossiers i.r.t. overstap VES

Dd april 2015

Probleemdossiers huidige erfpachtbeheer - in relatie tot overstapregeling

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

- Tijdvak weg
- Nieuwe AB's
- Canon omhoog (op basis van formule GWC. Onduidelijk welke elementen daarin van belang zijn)
- Is voorlopig laatste moment om contract op orde te krijgen/te controleren of feitelijke situatie in overeenstemming is met contract (bijv bestemming en bebouwing). [redacted]

Probleemdossiers die nu spelen:

- Geen m² in de bestemming ("het terrein is bestemd voor een kantoorpand")
- Bijzondere bestemmingen/objecten (bijvoorbeeld met weinig/geen referenties)
- Gewijzigde bestemmingscategorieën (bijv dossiers Schinkelgebied, bedrijfsruimte in akte maar werkzaamheden worden nu gedaan op computers en wordt daarom aangemerkt als kantoor)
- Gewijzigd publiekrecht

Uitgewerkte voorbeelden:

1) Een erfpachtrecht met de bestemming "kantoor" wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het aantal m² bvo is van belang voor de formule van de GWC. Wanneer in de akte een maximaal aantal m² bvo is opgenomen dient op basis van dat aantal m² bvo de canon te worden bepaald (dit nog even los van de vraag of de feitelijke situatie in overeenstemming is met hetgeen is opgenomen in de akte). In dit geval is geen maximaal aantal m² bvo in de akte opgenomen. Op basis waarvan dient dan de nieuwe canon te worden bepaald? Op basis van de feitelijke situatie? Op basis van de potentie (mogelijkheden bestemmingsplan)?
2) Een erfpachtrecht met de bestemming "3.000 m² bvo kantoor" wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Er is slechts 1.500 m² bvo gerealiseerd en inmiddels is het bestemmingsplan gewijzigd waardoor ook niet meer m² bvo gerealiseerd mag worden. Op basis waarvan wordt de canon voor de eeuwigdurende erfpacht bepaald? Het aantal m² in de akte kan onder het huidige bestemmingsplan niet worden gerealiseerd dus het lijkt niet redelijk om bij de canonbepaling van die m² uit te gaan. Is dit niet onredelijk ten opzichte van de erfpachter onder 1)?
3) Een erfpachtrecht met de bestemming "bedrijfsruimte max 30% kantoor" waarbij een maximaal aantal m² in de akte is opgenomen dat lager is dan het kaveloppervlak. @@@
4) Een erfpachtrecht met de bestemming "2.000 m² kantoor" waarbij maar 1.000 m² kantoor is gerealiseerd en de erfpachter ook niet meer dan dat wil realiseren. @@@