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 15 april 2016

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennisnemen van het besluit van het Bestuurlijk Team d.d. @ inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten;***
2. ***Kennisnemen van de uitkomst van het onderzoek naar de vraag of aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht gesteld kan worden;***
3. ***Kennisnemen van het feit dat in het voornoemde besluit van het Bestuurlijk Team d.d. @ sprake is van een verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, terwijl in de raadsvoordracht van 11 februari 2016 het college van B&W gekozen heeft voor een geheel vrijwillige overstap op eeuwigdurende erfpacht;***
4. ***In te stemmen 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, waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert en adviseert over te gaan tot omkeren en overstap op eeuwigdurende erfpacht.***

Korte toelichting / samenvatting

Op 12 februari 2015 is de notitie "splitsen in appartementsrechten" voorgelegd aan het Bestuurlijk Team Vernieuwing. Naar aanleiding van deze notitie werd 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 onderzocht worden in hoeverre de gemeente de verschillende trappen van de drietrapsraket en voorgestelde volgorde dwingend kan opleggen aan erfpachters.
Daarnaast was het was op 12 februari 2015 nog niet duidelijk of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht verplicht zou worden gesteld of vrijwillig zou worden voor 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 erfpachters vrijwillig te laten zijn. Op 10 februari 2016 heeft zij dit middels raadsvoordracht @@ aan de Gemeenteraad kenbaar gemaakt. Hierdoor zijn trap I. (het stellen van de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht) en trap II. van de drietrapsraket (splitsing in appartementsrechten van het

erfpachtrecht onder de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht) niet meer houdbaar.
Naar aanleiding van het bovenstaande zijn wijzigingen noodzakelijk. Wij komen in deze notitie met een nieuw voorstel dat geheel in lijn is met de huidige uitgangspunten voor de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel.

Ad 1. Kennisnemen van het besluit van het Bestuurlijk Team d.d. @@ inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten;
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.

Er moest nog onderzocht worden of trap I. en trap II. tegen de wil van de erfpachter door de gemeente opgelegd kunnen worden.

Ad 2. Kennisnemen van de uitkomst van het onderzoek naar de vraag of aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht gesteld kan worden.
Voordat de vraag beantwoord kan worden of de gemeente tegen de wil van de erfpachter de voorwaarde tot omkeren van het erfpachtrecht kan opleggen, 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. Vervolgens gaat de gemeente over tot splitsen in appartementsrechten van zijn 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 kleinere erfpachtrechten die rusten op appartementsrechten.

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.
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.

Omkeren van een erfpachtrecht enerzijds en splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten anderzijds zijn derhalve niet met elkaar te vergelijken.
Kan de gemeente tegen de wil van de erfpachter aan haar toestemming tot splitsing de voorwaarde van omkeren van het erfpachtrecht verbinden? Deze vraag is onderzocht. Het is juridisch niet haalbaar om een erfpachter te verplichten tot omkering van zijn bestaande erfpachtrecht. Hierdoor 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.

Daarnaast zou nog onderzocht worden of 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 kan verbinden.
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. Door deze keuze is het niet mogelijk om aan de toestemming tot splitsing de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht te verbinden.
De uitkomst van nader juridisch onderzoek hieromtrent is derhalve niet meer relevant.

Ad 3. Kennisnemen van het feit dat in het voornoemde besluit van het Bestuurlijk Team d.d. @ sprake is van een verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, terwijl in de raadsvoordracht van 11 februari 2016 het college van B&W gekozen heeft voor een geheel vrijwillige overstap op eeuwigdurende erfpacht;
Wij willen u erop wijzen dat door de keuze van het college van B&W voor overstap op eeuwigdurende erfpacht op geheel vrijwillige basis, discrepantie is ontstaan met het besluit van het Bestuurlijk Team van @@, waarin aan het splitsen in appartementsrechten de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht wordt verbonden. Door deze keuze van het college is het niet mogelijk om aan de toestemming tot splitsing de voorwaarde van verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht te verbinden.

Ad 4. In te stemmen 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, waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert en adviseert over te gaan tot omkeren en overstap op eeuwigdurende erfpacht.

Wij adviseren 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.
Daarbij zal de gemeente adviseren om het erfpachtrecht te omkeren. Ook zal de gemeente adviseren 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. De vrijwilligheid van de keuze zal tevens leiden tot een solide juridisch fundament. Een erfpachter wordt immers niet gedwongen en krijgt geen voorwaarden opgelegd, die juridisch gezien niet houdbaar (zullen) zijn.

In te stemmen met het volgende:
De erfpachter wordt een keuze gegeven uit:
1. omkeren van zijn erfpachtrecht (trap a.) zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht;
2. splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht (trap c.);
waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert over beide opties en de overstap op eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de gemeente het omkeren van het erfpachtrecht en de overstap op eeuwigdurende erfpacht adviseren.