Gemeente Amsterdam

Samenvoeging Sloterweg 796 E2819/5

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	(10)(2e) (10)(2e) / (10)(2e) (10)(2e)
Datum	20 juni 2017
Kenmerk	2017-6251
Onderwerp	Verzoek afwijken van het Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten d.d. 9 juli 2010

Beste (10)(2e),

Hierbij leg ik voor het verzoek om af te mogen wijken van het beleid samenvoegen van erfpachtrechten.

In oktober 2016 heeft de heer (10)(2e), erfpachter van het recht aan de Sloterweg (10)(2e) een aanvraag gedaan tot verticaal afsplitsen van een deel van zijn tuin, zodat dit deel aan de tuin van de buurman (10)(2e), erfpachter van het recht aan de Sloterweg 796, kan worden toegevoegd. De heer (10)(2e) wil de aanbieding tot samenvoeging van zijn erfpachtrecht met de tuin niet accepteren onder de aangeboden voorwaarden en heeft verzocht de aanbieding onder andere voorwaarden te doen.

Gegevens bestaand recht
Plaatselijke aanduiding: Sloterweg 796
Kadastrale gegevens: gemeente Sloten (N.H.), sectie E, nummer (10)(2e)
Kaveloppervlakte: 886 m²
Bestemming: kantoor
Einde tijdvak: 30 juni 2050
Algemene Bepalingen: AB1994

Gegevens toe te voegen tuin na verticale afsplitsing
Plaatselijke aanduiding: Sloterweg (10)(2e)
Kadastrale gegevens: gemeente Sloten (N.H.), sectie E, nummer (10)(2e) (gedeeltelijk)
Kaveloppervlakte: 74 m²
Bestemming: tuin
Einde tijdvak: 31 december 2037
Algemene Bepalingen: AB1966

Aanbieding samenvoeging
De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens:

Plaatselijke aanduiding: Sloterweg 796 te Amsterdam

Kadastrale aanduiding: gemeente Sloten (N.H.), sectie E, nummers (10)(2e) (gedeeltelijk)
Totale kavelgrootte: 960 m²
Bestemming: kantoor met tuin
Algemene bepalingen: AB1994 (afkoop)
Tijdvak: 1 juli 2000 t/m 31 december 2037
Ingangsdatum samenvoeging: 1 juli 2017

Het tijdvak van het samengevoegde recht eindigt op 31 december 2037. Dit is 12,5 jaar eerder dan het hoofdrecht oorspronkelijk zou eindigen, namelijk op 30 juni 2050. Als gevolg hiervan wordt overigens de teveel vooruitbetaalde canon gerestitueerd (welke weer is verrekend met de door gemeente te ontvangen aanvullende afkoopsom).
Reden dat het tijdvak is ingekort is omdat het beleid inzake samenvoegen van erfpachtrechten bepaalt dat als einddatum de einddatum wordt gehanteerd van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt (artikel 6). Het beleid maakt hierop geen uitzonderingen.

Verzoek erfpachter
Erfpachter wenst wel samen te voegen, maar niet onder de voorwaarde dat het tijdvak eerder eindigt. Hij geeft als reden op dat het toe te voegen perceel (tuin) 74 m² groot is ten opzichte van het hoofdperceel (kantoor) dat 886 m² groot is. De tuin is daarmee het ondergeschikte perceel. Daarnaast blijft het toe te voegen perceel de bestemming 'tuin' houden, welke bestemming ten opzichte van de bestemming van het hoofdperceel (kantoor) ook de ondergeschiktheid aantoont. Erfpachter wenst samen te voegen onder de bestaande voorwaarden die al voor zijn erfpachtrecht gelden, namelijk een einddatum van het tijdvak van 30 juni 2050.

Overwegingen
(10)(2e) en ik hebben het verzoek van de erfpachter besproken en ook naar de alternatieven gekeken. Wij vinden het in dit geval niet redelijk het tijdvak in te (10)(2e), nu de toe te voegen tuin veel kleiner is dan het perceel waaraan de tuin wordt toegevoegd. Toepassing van het huidige beleid is niet te motiveren. De optie waarbij erfpachter afstand doet van de tuin, zodat gemeente deze weer kan uitgeven onder andere voorwaarden is onwenselijk, omdat dit grotere notariële kosten met zich meebrengt en wij, tot op heden, niet meewerken aan een beëindiging van een erfpachtrecht om deze redenen.

Wij menen dat afwijken van het beleid de meest praktische en redelijke oplossing is. Hiermee wordt ook aangesloten bij het beleid inzake tuinuitbreiding d.d. 8 juli 2005, welke bepaalt dat de uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding plaatsvindt onder van toepassing verklaring van dezelfde algemene bepalingen, vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waarmee het vervolgens wordt samengevoegd (artikel 9).

Precedentwerking in gelijke gevallen is niet onwenselijk.

Financiële consequenties
30 juni 2050 is nu de einddatum van het tijdvak van het hoofdrecht (Sloterweg 796). De canon voor het hoofdrecht is afgekocht. De canon voor de toe te voegen tuin moet daarom ook worden afgekocht, de aanvullende afkoopsom bedraagt (10)(2b),-. Omdat de huidige berekening (op grond van het beleid samenvoegen van erfpachtrechten) uitgaat van een einddatum van 31 december 2037 moet gemeente de teveel betaalde afkoopsom restitueren ((10)(2b),-). In dit geval is wel verrekend met de te ontvangen aanvullende afkoopsom.

Door 30 juni 2050 als einddatum voor het gehele recht na samenvoeging te hanteren is er geen sprake meer van restitutie. De aanvullende afkoopsom moet wel betaald worden. Ook vindt de CHET later plaats, namelijk op 30 juni 2050.

Verzoek
Ik verzoek om toestemming om te mogen afwijken van het Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten en de samenvoeging van bovengenoemde erfpachtrechten te mogen aanbieden onder van toepassing verklaring van de voorwaarden die reeds gelden voor het erfpachtrecht Sloterweg 796.

Als er nog vragen hierover zijn dan hoor ik die graag zo spoedig mogelijk.

Akkoord
C. Ginneken, 20-6-2017