Anti-speculatie in andere Erfpachtsteden

2016-02-08

Utrecht AV 1989

Art. 7 stelt dat de erfpachter moet betalen voor een wijziging waardoor meerwaarde ontstaat.

Art. 10 stelt dat de erfpachter het perceel binnen de in de akte gestelde termijn moet bebouwen cf. het goedgekeurde bouwplan. Art. 11 biedt de gemeente de mogelijkheid van beëindiging wanneer de bouwverplichting niet wordt nagekomen. Art. 12 verbiedt vervreemding gedurende de bouwperiode (zonder gemeentelijke toestemming).

Art. 13 verbiedt leegstand langer dan een jaar. Art. 14 verbiedt sloop en/of verwaarlozing.

Art. 17 stelt dat splitsen en samenvoegen pas mag na gemeentelijke toestemming.

Groningen AB 1993

Art. 10 stelt dat de erfpachter moet betalen voor een wijziging waardoor meerwaarde ontstaat.

Art. 15 stelt dat de erfpachter het perceel binnen de in de akte gestelde termijn moet bebouwen cf. het goedgekeurde bouwplan. Art. 16 gebiedt gebruik cf. de akte en verbiedt niet-gebruiken. Art. 17 verbiedt sloop en/of verwaarlozing. Art. 19 stelt dat splitsen en samenvoegen pas mag na gemeentelijke toestemming.

Zaanstad AB1991

Art. 11 stelt: Naar aanleiding van een door erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen, is de erfpachter de uit de wijziging voortvloeiende meerwaarde van de grond hetzij als afkoopsom hetzij als canon aan de gemeente verschuldigd. Onder een wijziging wordt verstaan elk gebruik van de grond en/of de opstallen dat afwijkt van hetgeen in de notariële akte tot vestiging van het recht is opgenomen.

Schiedam AV 2004

Art. 10 geeft de gemeente de mogelijkheid van een boete, wanneer de erfpachter zich niet aan de voorwaarden houdt.

Art. 14 verbiedt veranderd gebruik zonder toestemming. Art. 16 verbiedt het vestigen van rechten door derden die het erfpachtrecht mogelijk kunnen doorkruisen.

Art. 19-24: overdracht, verhuur en splitsing mag alleen na gemeentelijke toestemming.

Vlaardingen AB2014

Art. 8 verplicht de erfpachter om het terrein binnen 2 jaar te bebouwen.

Art. 9 stelt:

Het is de erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college:
a. het terrein voor een ander doel te gebruiken dan in de akte van vestiging dan wel latere akte van wijziging is omschreven;
b. in het op het terrein gebouwde verandering te brengen indien daardoor zou worden afgeweken van de voorwaarden van de akte van vestiging;
c. de op het terrein gestichte opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen;
d. op het terrein en in de opstallen werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is;
e. de erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak;
f. de erfpacht te splitsen in appartementsrechten;
g. de zaak waarop de erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht uit te geven, noch te belasten met een ander zakelijk gebruiksrecht; aan deze toestemming kan het college voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon en het van toepassing verklaren van de meest actuele algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden.
2. Voorts is het de erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het terrein met gevaarlijke, chemische, giftige of andere agressieve stoffen worden verontreinigd, dan wel beschadigd.
Art. 7 stelt vervolgens:

Het college kan herziening van de erfpachtvoorwaarden en/of de canon slechts vorderen als voorwaarde voor een te verlenen schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 9.

Den Haag AV 1993 – herziening 2001

Art. 7 stelt dat de erfpachter moet betalen voor een wijziging waardoor meerwaarde ontstaat.

Art. 15 stelt dat de erfpachter het perceel binnen de in de akte gestelde termijn moet bebouwen cf. het goedgekeurde bouwplan. Art. 16 gebiedt gebruik overeenkomstig de bestemming. Art. 17 verbiedt sloop en/of verwaarlozing. Art. 20 stelt dat splitsen en samenvoegen pas mag na gemeentelijke toestemming.

Rotterdam AV 2006

Art. 14 gebiedt bebouwing, gebruik en instandhouding cf. de akte. Art. 15 verbiedt – zonder voorafgaande toestemming – splitsen, vervreemden (behalve woningen), bezwaren met beperkte rechten (anders dan hypotheek), verhuren, verpachten en splitsen.

Conclusie:

De meeste andere erfpachtsteden verplichten bebouwing en ingebruikneming en gebruik cf. de erfpachtakte. Ook verbieden ze – zonder gemeentelijke toestemming – een wijziging van gebruik, bebouwing, een splitsing / samenvoeging of andere handelingen die tot een meerwaarde kunnen leiden. Ook wordt de vestiging van andere beperkte rechten soms aan gemeentelijke toestemming gebonden. Vaak is expliciet vastgelegd dat de gemeente aan een toestemming tot afwijking een canonverhoging kan verbinden.