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 14 april 2016

Gevraagde beslissing(en):

1. ***In te stemmen met de voorstel om in afwijking van de notitie van 12 maart 2015 de erfpachter een vrijwillige keuze te geven uit enerzijds omkeren en anderzijds splitsen in appartementsrechten van het erfpachtrecht, waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert en daarbij haar voorkeur voor omkeren en overstap op eeuwigdurende erfpacht promoot.***

Korte toelichting / samenvatting

Op 12 februari 2015 is de notitie "splitsen in appartementsrechten" voorgelegd aan het Bestuurlijk Team Vernieuwing. Daarin werd ingestemd met de invoering van een drietrapsraket ten aanzien van de door de gemeente te stellen voorwaarden wanneer een erfpachter verzoekt om toestemming tot splitsing in appartementsrechten van zijn erfpachtrecht. Deze drietrap is:

a. **De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2015 plaats;**
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 2015 van toepassing verklaard;**
c. **Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2015 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard.**

Het was op 12 februari 2015 echter nog niet duidelijk of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht verplicht zou worden gesteld of vrijwillig zou worden voor erfpachters.
Daarnaast moest nog onderzocht worden in hoeverre de gemeente de verschillende trappen van de drietrapsraket en voorgestelde volgorde dwingend kan opleggen aan erfpachters.

Inmiddels 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 is trap b. van de drietrapsraket (te weten splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht met de voorwaarde dat men verplicht overstapt op eeuwigdurende erfpacht) niet meer houdbaar/opportuun.
Ook is duidelijk geworden dat het opleggen aan een erfpachter van trap a. van de drietrapsraket (te weten de erfpachter verplichten tot omkeren) (juridisch) niet haalbaar is.

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 ten aanzien van het proces van Vernieuwing van het Erfpachtstelsel.

Ad 1. ***In te stemmen met de voorstel om in afwijking van de notitie van 12 maart 2015 de erfpachter een vrijwillige keuze te geven uit enerzijds omkeren en anderzijds splitsen in appartementsrechten van het erfpachtrecht, waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert en daarbij haar voorkeur voor omkeren en overstap op eeuwigdurende erfpacht promoot.***
Het is juridisch niet haalbaar om een erfpachter te verplichten tot trap a.
Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is een mogelijkheid die door het Burgerlijk Wetboek geboden wordt. Door de verplichting van trap a. te stellen, ontneem je een erfpachter een mogelijkheid die hem door het Burgerlijk Wetboek geboden wordt. Een erfpachter verplichten tot het omkeren van zijn erfpachtrecht is derhalve geen optie. Het verplicht opleggen van trap a. komt hiermee te vervallen.

Trap b. verplicht de erfpachter tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht wanneer hij zijn erfpachtrecht in appartementsrechten wil splitsen. Trap b. is door het besluit van het college van B&W voor **vrijwillige overstap** naar eeuwigdurende erfpacht onhoudbaar geworden.

Voorgesteld wordt om bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht de erfpachter een keuze te geven uit enerzijds het omkeren van zijn erfpachtrecht (trap a.) of anderzijds het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten, zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht (trap c.). 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 haar voorkeur om trap a. uit te voeren (het erfpachtrecht omkeren) promoten. Ook zal de gemeente promoten om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht. Omkeren en overstap naar eeuwigdurende erfpacht zal derhalve gebeuren op basis van vrijwillige keuze hiervoor door de erfpachter.

In te stemmen met het volgende voorstel:
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 promoten.