Gemeente Amsterdam

Wijziging van de erfpacht

Kabinet.

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (Werkgroep Algemene Bepalingen 2015)
Datum	@@

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de artikelen met betrekking tot wijziging van de erfpacht in de AB 2000.
   Te weten:
   a) Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (art.12)
   b) Splitsen van de erfpacht (art. 22)

2. In te stemmen met het in gewijzigde vorm opnemen van deze artikelen.
   De wijzigingen houden inhoudelijk het volgende in:

3. De bepalingen die betrekking hebben op het verlenen van toestemming voor wijziging van de erfpacht en de plaats waar deze bepalingen in de AB worden opgenomen

Korte toelichting/samenvatting

De erfpachter is verplicht zich aan de erfpachtvoorwaarden te houden. Dit houdt onder meer in dat hij het erfpachtrecht moet gebruiken conform de bestemming die is opgenomen in de akte en dat niet meer vierkante meters gerealiseerd mogen worden dan opgenomen in de akte. De erfpachter kan de gemeente echter om toestemming vragen om een wijziging in de bestemming of het aantal gerealiseerde vierkante meters aan te brengen. Aan het verlenen van deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon.
Op grond van de Algemene Bepalingen is het de erfpachter niet toegestaan de erfpacht te splitsen in appartementsrechten of in erfpachtrechten. Ook hiervoor kan de erfpachter aan de gemeente toestemming vragen en ook in dit geval kan de gemeente aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon.

Ad 1. Kennis te nemen van de artikelen met betrekking tot wijziging van de erfpacht in de AB 2000.

a) Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (art.12)

Dit artikel bepaalt dat herziening van de canon plaats kan vinden wanneer:

- Een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel/de opstallen leidt tot een waardevermeerdering en dit aanleiding is om de canon te herzien (= wijziging van de bestemming).
- Een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de opstallen of nieuw gestichte bebouwing leidt tot een waardevermeerdering en dit aanleiding is om de canon te herzien (= wijziging van de bebouwing).

De canon wordt herzien op basis van de formule A+((B-C) x D). De grondwaarde van de nieuwe situatie wordt afgezet tegen de grondwaarde van de bestaande situatie (conform de akte). Door middel van het canonpercentage wordt hier een canon uit afgeleid. Dit is de canonverhoging en deze wordt opgeteld bij de reeds bestaande canon.

Wanneer deze berekening resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de reeds geldende canon verschuldigd, tenzij het Burgemeester en Wethouders bepalen dat het gemeentelijk belang anders vordert.

Wanneer de canon voor het lopende tijdvak vooruitbetaald is, vindt herziening van de canon op basis van dezelfde formule plaats.

De wijziging van de bestemming en/of de bebouwing wordt vastgelegd in een notariële akte.

Splitsen van de erfpacht (art.22) ***b)***

Dit artikel bepaalt dat de erfpachter toestemming van de gemeente nodig heeft voor:

- Splitsing van de erfpacht
- Splitsing in appartementsrechten
- Samenvoeging van erfpachten
- Het scheppen van rechten van lidmaatschap en verenigingen of coöperaties
- Het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Aan het verlenen van toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon. Hierbij wordt verwezen naar artikel 12 (met daarin de A+((B-C) x D)-formule) .

Wanneer de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, stelt de gemeente tevens de verdeling van de canon vast.

Wanneer de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten is de VvE hoofdelijk verbonden voor door één of meer appartementsgerechtigden verschuldigde canon. Hetzelfde geldt voor de appartementsgerechtigden.

<u>Ad. 2 In te stemmen met het in gewijzigde vorm opnemen van deze artikelen</u>

a) Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (art.12)

Inhoudelijk blijft dit artikel in grote lijnen gelijk. De volgende wijziging is inhoudelijk van belang:

In het huidige artikel is opgenomen dat indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging in de bestemming of bebouwing is gerealiseerd, Burgemeester en Wethouders deze datum bij benadering vaststellen. Voorgesteld wordt om deze passage niet meer op te nemen. Op grond van de AB moet de erfpachter immers vooraf toestemming vragen aan de gemeente voor het wijzigen van de bestemming en/of bebouwing. Met de betreffende passage wordt vooruitgelopen op de situatie dat de erfpachter niet vooraf toestemming vraagt. De AB's moeten deze opening echter niet bieden. In interne werkinstructies zal worden vastgelegd welke ingangsdatum voor de wijziging wordt gehanteerd indien de erfpachter niet vooraf toestemming heeft gevraagd.

b) Splitsen van de erfpacht (art.22)

Artikel moet nog worden besproken in werkgroep AB, dus onderstaande tekst moet wellicht nog aangepast worden

Ook dit artikel blijft inhoudelijk in grote lijnen gelijk. Aan het artikel wordt echter wel het volgende toegevoegd:
Als de gemeente toestemming verleent tot:

- splitsing van de erfpacht in afzonderlijke erfpachtrechten dan stelt zij tevens de verdeling van de canon vast;
- splitsing in appartementsrechten dan wordt de canonverdeling vastgesteld door @@@;
- samenvoeging van erfpachten dan stelt zij tevens de canon vast die na samenvoeging ontstaat.

Eventueel nog tekst opnemen wanneer wordt besloten dat splitsen op zich (dus niet de bestemmingswijziging als gevolg van de splitsing) een canonverhoging met zich meebrengt.

Ad. 3 De bepalingen die betrekking hebben op het verlenen van toestemming voor wijziging van de erfpacht en de plaats waar deze bepalingen in de AB worden opgenomen

Zoals blijkt uit de inleiding is het uitgangspunt dat de erfpachter verplicht is zich te gedragen conform de erfpachtvoorwaarden (de algemene en bijzondere bepalingen). Dit uitgangspunt is in de algemene bepalingen vastgelegd in twee afzonderlijk artikelen (één m.b.t. de bestemming van de erfpacht en één m.b.t. de bebouwing van de erfpacht).
In dit artikel is tevens opgenomen dat de gemeente de erfpachter vrijstelling kan verlenen van deze verplichtingen en dat aan deze vrijstelling voorwaarden kunnen worden verbonden, waaronder herziening van de canon. Voor de wijze van herziening van de canon wordt daarbij terugverwezen naar het artikel "Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing", zoals hierboven toegelicht.

Aan het artikel waarin staat dat de erfpachter verplicht is zich te gedragen conform de erfpachtvoorwaarden (de algemene en bijzondere bepalingen) wordt in de AB 2015 het volgende toegevoegd:

- De vrijstelling voor de uitbreiding van een woning.

- Een bepaling dat als tussen de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de gewijzigde canon, de toestemming voor wijziging van de erfpacht niet wordt verleend.

In bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden, waaronder wijziging van de erfpacht, kan de erfpachter het aanbod dat hij van de gemeente krijgt en de daarin opgenomen canonverhoging voorleggen aan een geschillencommissie. Deze geschillencommissie wordt in een apart artikel opgenomen in de AB 2015. In welke gevallen en onder welke voorwaarden een erfpachter de geschillencommissie kan inschakelen wordt in het artikel bepaald evenals de wijze waarop de geschillencommissie toetst.