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 30 maart 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Nogmaals kennis te nemen van de te volgen drietrapsraket ten aanzien van de te stellen voorwaarden bij een verzoek om toestemming tot splitsing in appartementsrechten:

a. De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2016 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 2016 van toepassing verklaard
c. 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

2.In te stemmen met de voorstel om de erfpachter een keuze te geven uit trap a. of trap c. waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert en daarbij haar voorkeur voor trap a. en de 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. Het was op dat moment 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 de voorgestelde volgorde daarvan 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. Dit heeft zij bij raadsvoordracht van 10 februari 2016 aan de Gemeenteraad kenbaar gemaakt. Hierdoor is trap b. van de drietrapsraket niet meer houdbaar.
Ook is inmiddels duidelijk geworden dat het opleggen aan een erfpachter van trap a. van de drietrapsraket (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. ***Nogmaals kennis te nemen van de te volgen drietrapsraket ten aanzien van de te stellen voorwaarden bij een verzoek om toestemming tot splitsing in appartementsrechten:***

a. De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2016 plaats:
De erfpachter doet afstand van het erfpachtrecht, waarna de gemeente als vol eigenaar appartementsrechten vormt conform het voorstel van de erfpachter. Vervolgens geeft de gemeente alle appartementsrechten afzonderlijk uit aan de erfpachter onder gelijke voorwaarden als voor het oude recht golden (dezelfde AB's, dezelfde canon en dezelfde datum einde tijdvak). Hiermee ontstaat per appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht waardoor wijzigingen van de erfpacht per appartementsrecht plaats kunnen vinden zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden.
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 2016 van toepassing verklaard:
Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals onder a. beschreven en blijkt dat de gemeente dit niet kan afdwingen dan zal het erfpachtrecht worden gesplitst in appartementsrechten en zal de gemeente hier de voorwaarde aan verbinden dat de AB 2016 van toepassing worden. De erfpachter wordt er daarbij op gewezen dat toekomstige wijzigingen van de erfpacht met medewerking van alle appartementsgerechtigden plaats moet vinden. Wijzigingen per appartementsrecht zijn niet mogelijk.
c. 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:
Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2016, dan zal het erfpachtrecht
worden gesplitst in appartementsrechten zonder de voorwaarden zoals vermeld onder a. en b. In dat geval geldt eveneens dat wijzigingen van de erfpacht plaats moeten vinden met instemming van alle appartementsgerechtigden.

Ad 2. ***In te stemmen met de voorstel om de erfpachter een keuze te geven uit trap a. of trap c. waarbij de gemeente de erfpachter actief informeert en daarbij haar voorkeur voor trap a. en de overstap op eeuwigdurende erfpacht promoot.***
Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is een mogelijkheid die door het Burgerlijk Wetboek geboden wordt. Het is juridisch niet haalbaar om een erfpachter te verplichten tot trap a. Daarmee wordt hem de door de wet geboden mogelijkheid tot het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten ontnomen.
Daarnaast is trap b. door het besluit van het college van B&W voor vrijwillige overstap naar eeuwigdurende erfpacht onhoudbaar geworden. Deze trap verplicht namelijk tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten.

Voorgesteld wordt om de drietrapsraket te laten vervallen en 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 (trap c.), beide zonder 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 haar voorkeur om trap a. uit te voeren (het erfpachtrecht omkeren) promoten. Ook zal de gemeente promoten om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Voorstel:
De erfpachter wordt een keuze gegeven uit:
1. omkeren van zijn erfpachtrecht zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht (trap a.);
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.