

# Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte  
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
Kenmerk BEJ 764  
Datum @

Bijlagen

## 1. Inleiding

Beheer heeft aan beleid een voorstel voorgelegd ten aanzien van het op in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten toepassen van het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging, en dan toegespitst op de vraag of in een concreet geval de beleidsvereenvoudiging van toepassing is. Het betreft het hierna volgende voorstel onder 2.

## 2. Voorstel beheer: Beleidsvereenvoudiging bebouwingwijziging

*Onderstaand artikel van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging geeft aan dat er in beginsel toestemming wordt verleend voor een bebouwingwijziging als de bestemming gelijk blijft en aan de voorwaarden onder lid 1.b wordt voldaan.*

### **Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouingswijziging**

1. Toestemming tot bebouingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:
  - a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.
  - b. andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:
    - het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
    - de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtaakte, en
    - de bebouingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
    - in de bijzondere bepalingen in de erfpachtaakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.
2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan en toestemming is verleend, dan is artikel 6 tot en met 12 van dit beleid niet van toepassing.

### ***Interpretatie en toepassing van het artikel***

*Er is onduidelijkheid over hoe dit artikel moet worden geïnterpreteerd en moet worden toegepast. De beleidsvereenvoudiging is alleen van toepassing bij gelijkblijvende bestemming en is niet van toepassing wanneer de bebouingswijziging leidt tot toevoeging van een extra woning. Daaraan wordt meestal voldaan bij een uitbouw, maar vaak niet bijv. bij de opbouw. Waar passen we de voorwaarden precies op toe? Kijken we per erfpachtrecht, per appartementsrecht, of per woning?*

*Indien je naar het onderliggende recht zou kijken en je hebt te maken met onderstaande situatie Een erfpachtrecht dat is gesplitst in 3 appartementsrechten, allen met dezelfde AB's, en de erfpachter van appartementsrecht 1 heeft het maximale aan bebouwing onder de beleidsvereenvoudiging gerealiseerd. Dan betekent dit dat de erfpachters van de andere appartementsrechten er geen recht meer op.*

*Hoe verhoudt zich bovenstaande voorbeeld met het geval waarin het erfpachtrecht gesplitst is maar er verschillende AB's op de appartementsrechten van toepassing zijn met verschillende toepassingen*

van de beleidsvereenvoudiging? Het is hier onmogelijk om naar het onderliggende recht te kijken en je kan dan niet anders dan de beleidsvereenvoudiging toe te passen per appartementsrecht.

**Voorstel werkwijze:**

Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht behandelt de gemeente momenteel de appartementsrechten als afzonderlijke erfpachtrechten, ondanks dat er juridisch gezien sprake is van één erfpachtrecht. Wij werken bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen met obligatoire overeenkomsten. Wij zijn van mening dat ook de beleidsvereenvoudiging per appartementsrecht of indien niet gesplitst per erfpachtrecht moet worden behandeld. In het artikel staat namelijk dat de toestemming in beginsel wordt verleend, bij gelijkblijvende bestemming. De bestemming bekijken wij per appartementsrecht of indien niet gesplitst per erfpachtrecht.

Een andere werkwijze zou kunnen zijn om de beleidsvereenvoudiging (bij ongesplitste rechten maar dit zou dan ook opgaan voor gesplitste rechten in de situatie dat 1 appartementsrecht meer dan 1 woning omvat) **per woning** toe te passen. We kijken dan per woning of de bebouwinguitbreiding leidt tot een extra woning. Echter komt dat dan niet helemaal overeen met de lezing van het artikel, omdat de bestemming van het erfpachtrecht wijzigt, dus je hebt geen 'gelijkblijvende bestemming'.

In het verleden, voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) en de invoering van de AB2016, is door Beleid geadviseerd om de beleidsvereenvoudiging ook bij gesplitste rechten per erfpachtrecht toe te passen. M.b.t. een bebouwingwijziging is daarom momenteel de werkwijze dat als een erfpachtrecht gesplitst is in appartementsrechten, het totaal van de uitbreidingen niet meer zijn mag zijn dan de totale oppervlakte van het erfpachtrecht.

Dit is niet meer werkbaar omdat bij grote complexe de verschillende wijzigingen niet goed in kaart kunnen worden gebracht en ook niet of die nu wel of niet gelijktijdig plaatsvinden.

Wij denken ook dat dit niet meer van deze tijd is door de komst van de AB2016 en de introductie van het versterkt obligatoir handelen dat naast overstap op de AB2016 ook bij andere wijzigingen zoals een bebouwingwijziging gebruikt kan worden.

Een erfpachtrecht kan nu bijvoorbeeld gesplitst zijn en bijvoorbeeld 2 appartementsrechten zijn overgestapt naar de AB2016 en die mogen nu onbeperkt uitbreiden en 2 appartementsrechten hebben nog de AB2000 en die mogen gedurende het lopende tijdvak maar tot 100% uitbreiden zonder canonverhoging. Ons voorstel is daarom om de beleidsvereenvoudiging per erfpachtrecht toe te passen en als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan per appartementsrecht en in beide gevallen niet per woning te kijken.

**Voorbeeld**

Hieronder een voorbeeld uit de praktijk en of beleidsvereenvoudiging volgens ons wel of niet van toepassing is.

Voorbeeld :

Huidige bestemming – drie woningen, erfpachtrecht gesplitst in 3 appartementsrechten A-1, A-2 en A-3

De bebouwing wordt gewijzigd in de zin dat A-1 een uitbouw en A-3 een opbouw realiseren.

Vervolgens wijzigt A-3 de bestemming naar twee woningen, waardoor het totaal aantal woningen vier wordt.

A-1: Beleidsvereenvoudiging is WEL VAN TOEPASSING, want we behandelen appartementsrechten als zelfstandige erfpachtrechten en de uitbreiding van A-1 leidt niet tot een extra woning.

*A-3 Beleidsvereenvoudiging is NIET VAN TOEPASSING, want de bestemming wijzigt en er wordt een extra woning toegevoegd.*

### **3. Advies beleid over voorstel beheer:**

Beleid is akkoord met dit voorstel.

Beleid constateert hierbij het volgende:

1. Voor wat betreft het niveau van de wijzigingen (onderliggende recht of appartementsrecht)
  - De erfpachter kan er bij gesplitste rechten nog steeds voor kiezen het onderliggende recht te (willen) wijzigen en daarop het beleid los te laten.
  - Obligatoir kan de gemeente met een erfpachter een overeenkomst sluiten met betrekking tot het appartementsrecht, ook voor zover het betreft bebouwingwijzigingen.
  - Beheer geeft aan dat voor zover de splitsingstekening wijzigt altijd een aanbieding wordt gedaan aan de VVE.
  - Hier ontstaat wat dat betreft een tussenvorm, omdat we het beleid loslaten op het appartementsrecht, maar tegelijkertijd wel een aanbieding doen aan de VVE (ten aanzien van dat appartementsrecht) indien de splitsingstekening wijzigt.

Dit is een pragmatische benadering van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging die gerechtvaardigd wordt door

- het feit dat het niet meer werkbaar is in alle gevallen naar het onderliggende recht te kijken voor het antwoord op de vraag of de bebouwingwijziging onder de beleidsvereenvoudiging valt omdat er is steeds meer behoefte is/het steeds meer gewenst is om niet meer naar het onderliggende recht te (hoeven) kijken, maar naar de afzonderlijke appartementsrechten, gezien de obligatoire overstap naar eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten. Obligatoir mogen deze eeuwigdurende rechten onbeperkt uitbreiden.
- Het bij grote complexen voor de appartementseigenaar niet moet uitmaken of er elders in het complex toevallig een bestemmingswijziging plaatsvindt (voorbeeld 3), die aan toepasselijkheid van de beleidsvereenvoudiging in de weg zou staan.

---

#### **Gevraagde beslissingen:**

Akkoord te gaan met het voorstel van beheer en in te stemmen met de constatering van beleid daaromtrent zodat e.e.a. kan worden opgenomen in de werkinstructie bestemmings- en bebouwingwijziging.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT