

Notitie gevraagde beslissing

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

Bijlagen

1. Inleiding

De beleidsvereenvoudiging is geregeld in artikel 5 van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging:

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingwijziging

1. Toestemming tot bebouwingwijziging, 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 erfpachttakte, en
 - de bebouwinguitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
 - in de bijzondere bepalingen in de erfpachttakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingwijziging 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.

Beheer past dit beleid bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten toe op het onderliggende erfpachtrecht. Dit is in 2016 (nog voor de VES) door team Beleid zo geadviseerd en op een later moment (na de VES) nog een keer bevestigd.

Deze werkwijze levert echter problemen op en om die reden heeft Beheer opnieuw de vraag voorgelegd of het beleid wel moet worden toegepast op het onderliggende recht, of dat dit moet worden toegepast per appartementsrecht dan wel per woning. Beheer heeft daarbij voorgesteld dit beleid per appartementsrecht toe te passen.

Concrete aanleiding voor dit voorstel is dat binnen 1 appartementencomplex een bestemmingswijziging van 1 appartementsrecht in de weg kan staan aan toepassing van de beleidsvereenvoudiging op een op-of uitbouw van een ander appartementsrecht. Is dit niet onredelijk omdat dit vaak een toevallige samenloop is?

2. Bespreking voorstel Beheer

Beleid en JZ ondersteunen dit voorstel. In overleg met Beleid en JZ zijn de volgende argumenten geformuleerd om artikel 5 van het beleid bij gesplitste rechten toe te passen per appartementsrecht:

- Naar aanleiding van de VES en de obligatoire overstap naar eeuwigdurende erfpacht is besloten dat we de erfpachter de keuze (blijven) geven om wijzigingen ten aanzien van zijn appartementsrecht, waaronder bebouwingwijzigingen, obligatoir te regelen.
- Veel erfpachters zijn overgestapt naar de AB2016. Op basis van de AB 2016 hebben deze erfpachter de mogelijkheid om onbepaald de vloeroppervlakte van hun appartementsrecht te wijzigen. Dit betekent dat er binnen appartementencomplexen verschillende AB's van toepassing zijn en daarmee verschillende regimes van de beleidsvereenvoudiging. Het toepassen van de beleidsvereenvoudiging voor het erfpachtrecht in z'n geheel is daarmee niet meer uitvoerbaar.
- Erfpachters kunnen elkaar onbedoeld benadelen als de criteria van artikel 5 worden toegepast op het onderliggende recht. Een bestemmings-en/of bebouwingwijziging van het ene appartementsrecht kan de vrijstellingsruimte van een ander appartementsrecht beperken. Dit sluit niet aan bij het uitgangspunt dat we appartementsrechten (indien gewenst) zoveel mogelijk als afzonderlijke erfpachtrechten behandelen. Daar komt bij dat moeilijk uit te leggen is waarom in het geval van verschillende AB's binnen één appartementencomplex de beleidsvereenvoudiging wel per appartementsrecht wordt toegepast.

Gevraagde beslissingen:

Beheer stelt voor om bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten artikel 5 van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging per appartementsrecht toe te passen.

Akkoord te gaan met dit voorstel en akkoord te gaan met het opnemen hiervan in de werkinstructie bestemmings- en bebouwingwijziging.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT
----------------------	-------------	-------	------------------------