

De heer [REDACTED] en
Mevrouw [REDACTED]
beiden handelende onder de naam
VOF DSS - Dorrestein Schoonmaak Service
Dorpsstraat 8
3611 AE Oud Zuilen

Behandeld [REDACTED]
door [REDACTED]
Doorkiesnum 030-286 [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk [REDACTED]

Datum 10 september 2020
Ons kenmerk 7964951/2009101651-ph
Onderwerp Toestemming gebruik
erfpachtrecht

Verzonden

16 SEP. 2020

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

Zoals met u besproken zal de gemeente in deze brief toelichten onder welke voorwaarden zij als eigenaar bereid is haar privaatrechtelijke medewerking te verlenen voor het realiseren van een coffeeshop aan de Tennesseedreef 13 G in Utrecht.

Feitelijke uitgangspunten

U bent gezamenlijk eigenaar van het appartementsrecht aan de Tennesseedreef 13 G in Utrecht (kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie E nummer 678 appartementsindex 23). Bij de aankoop van het appartementsrecht handelde u beiden als vennoten van de vennootschap onder firma DSS - Dorrestein Schoonmaak Service. Het appartementsrecht geeft u/de vof het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit op de begane grond en de eerste etage en maakt 85/5.200 deel uit van een door de gemeente in erfpacht uitgegeven perceel grond waarop een bedrijfscomplex met gemeenschappelijke wegen en groenvoorzieningen is gerealiseerd (ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie E, nummer 660).

Het door de gemeente in erfpacht uitgegeven perceel grond is bestemd voor de bouw en instandhouding van een bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw diende te worden ingevuld conform het 'Programma van eisen Bedrijventerrein Overvecht'. Na bebouwing en inrichting dient het perceel met opstallen uitsluitend te worden gebruikt als kantoorruimte/bedrijfsruimte en het perceel mag blijkens de erfpachtaakte niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel of van een horecabedrijf.

Bij de splitsing in appartementsrecht heeft uw appartementsrecht de bestemming 'bedrijfsruimte' gekregen.

Beoogd gebruik

U heeft aangegeven dat u op de begane grond van voormeld appartementsrecht een coffeeshop wenst te (laten) realiseren en exploiteren. Eén van u beiden, de heer [REDACTED] heeft hiervoor de benodigde vergunningen en gedoogbeschikking aangevraagd bij de daarvoor verantwoordelijke afdeling(en) van de gemeente en de gemeente is bereid die vergunningen en gedoogbeschikking af te geven.

Wijziging erfpachtbestemming/toestemming afwijkend gebruik

Zoals met u besproken is het door u beoogde gebruik in strijd met de erfpachtbestemming. De zaak mag op grond van het erfpachtrecht immers niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel of van een horecabedrijf, maar slechts als kantoorruimte/bedrijfsruimte. Op grond van de wet en de erfpachtakte is het niet toegestaan de erfpachtbestemming van de zaak zonder toestemming van de gemeente te wijzigen of de zaak in strijd met die bestemming te gebruiken. Deze privaatrechtelijke toestemming van de gemeente als eigenaar staat los van de benodigde publiekrechtelijke vergunningen en beschikkingen.

Zoals de gemeente eerder heeft toegelicht beoordeelt de gemeente in gevallen als deze altijd of zij bereid is haar privaatrechtelijke toestemming te verlenen. Als dat het geval is, wordt het erfpachtrecht gewijzigd. (Dit gebeurt door middel van een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.) Hiervoor is vereist dat alle appartementsgerechtigden, beperkt gerechtigden (zoals hypotheekhouders) en eventuele beslagleggers meewerken aan wijziging van het erfpachtrecht. U heeft aangegeven dat de overige appartementsgerechtigden niet bereid zijn mee te werken aan wijziging van het erfpachtrecht ten behoeve van het door u beoogde gebruik. Dit betekent dat de reguliere werkwijze in dit geval niet kan worden gehanteerd. Gelet hierop is onderzocht of het door u beoogde gebruik op een andere manier kan worden toegestaan.

Het is mogelijk dat het erfpachtrecht niet wordt gewijzigd, maar dat de gemeente als eigenaar u toestemming geeft om het erfpachtrecht in strijd met de erfpachtbestemming te gebruiken. Daarvoor is niet de medewerking van alle appartementsgerechtigden, beperkt gerechtigden (zoals hypotheekhouders) en eventuele beslagleggers vereist. Dit stemt zoals gezegd niet overeen met de reguliere werkwijze van de gemeente. Gelet op de concrete omstandigheden van het geval (waaronder het feit dat de omgevingsvergunning voor het afwijken van de publiekrechtelijke bestemming slechts tijdelijk wordt afgegeven en de gedoogbeschikking die door de gemeente wordt afgegeven persoonsgebonden is) is de gemeente bereid toestemming te geven voor een gebruik van de begane grond als coffeeshop, ook al is dat gebruik in strijd met de erfpachtbestemming, mits u instemt met een aantal voorwaarden.

De gemeente verbindt aan haar toestemming de volgende voorwaarden:

1. Toestemming is persoonsgebonden/niet overdraagbaar

De toestemming van de gemeente is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Dat betekent dat op grond van die toestemming alleen de heer [REDACTED] gerechtigd is om in het appartementsrecht een coffeeshop te exploiteren. Indien u het appartementsrecht aan een ander in gebruik geeft (ongeacht of daarbij sprake is van huur of een ander gebruik) mag die ander het appartementsrecht dus niet in strijd met de erfpachtbestemming gebruiken. Hetzelfde geldt als u het appartementsrecht aan een ander zou overdragen, rechtsopvolgers van u/de vof zijn niet gerechtigd het appartementsrecht in strijd met de erfpachtbestemming te gebruiken.

2. Toestemming is tijdelijk

De door de gemeente te verlenen toestemming is tijdelijk. Voor het gebruik als horeca is een tijdelijke omgevingsvergunning verstrekt van vijf jaar (ingående op 12 september 2019). De privaatrechtelijke toestemming vervalt zodra voormelde periode is verstreken. Daarnaast komt de toestemming van rechtswege te vervallen zodra de heer [REDACTED] niet meer beschikt over de benodigde vergunningen en/of gedoogbeschikking (ongeacht de oorzaak daarvan).

3. Vergoeding economische meerwaarde

Bij wijziging van het erfpachtrecht is de erfpachter op grond van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden verplicht de economische meerwaarde die van die wijziging het gevolg is aan de gemeente te vergoeden. Deze meerwaarde wordt normaal gesproken berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde opstallen en die met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing.

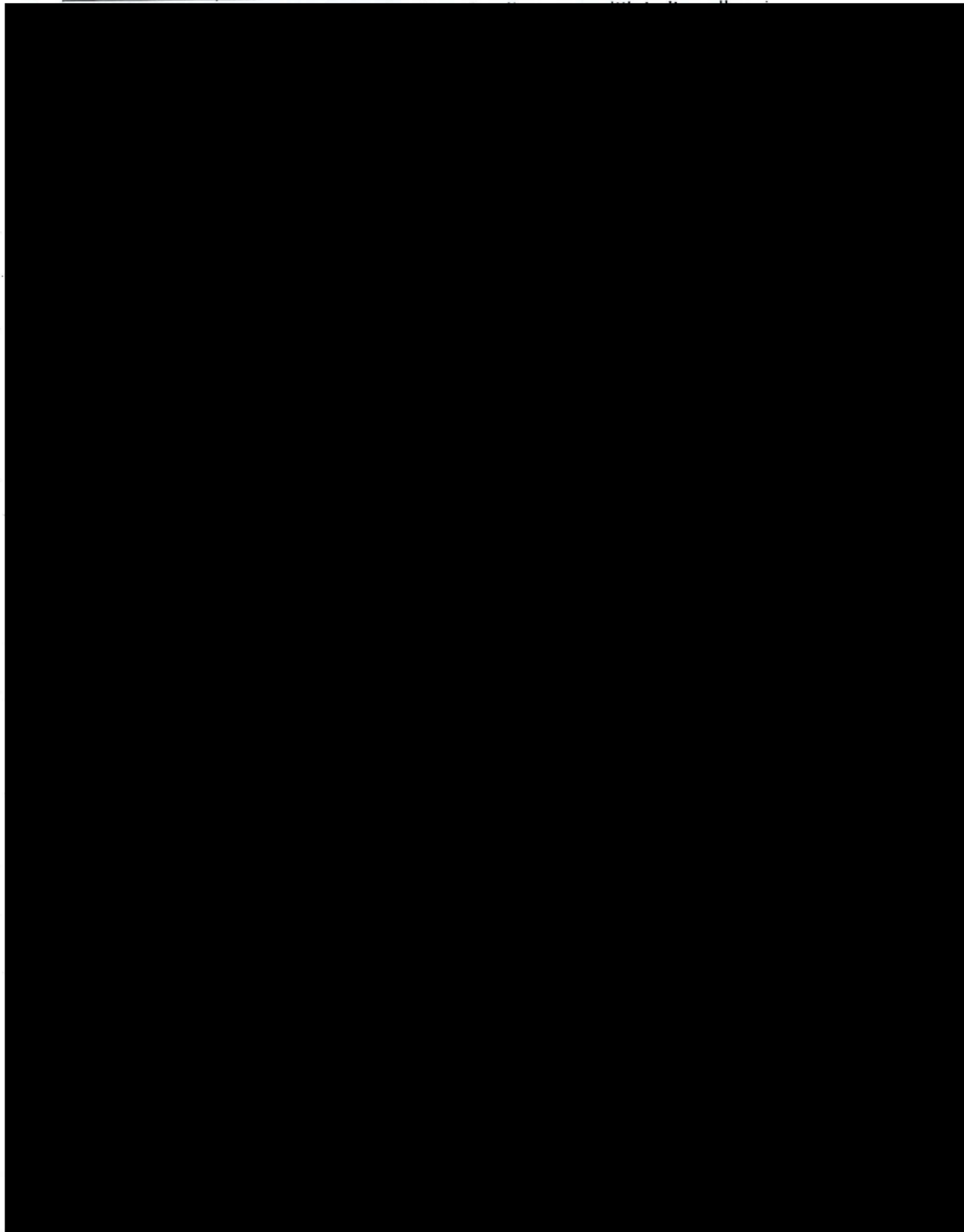
Dat bedrag dient vervolgens door de erfpachter ineens aan de gemeente te worden betaald zodra wijziging van het erfpachtrecht (via de notaris) plaatsvindt.

Zoals hiervoor toegelicht zal in dit concrete geval het erfpachtrecht/de erfpachtbestemming niet worden gewijzigd en is de toestemming slechts tijdelijk van aard. Gelet daarop kan de reguliere werkwijze met betrekking tot de berekening en betaling van de economische meerwaarde niet worden toegepast. De gemeente stelt haar toestemming echter wel uitdrukkelijk afhankelijk van betaling van de economische meerwaarde. In dit concrete geval zal door de gemeente aan een taxateur opdracht worden gegeven de economische meerwaarde vast te stellen op een periodiek (jaarlijks) bedrag. De door de taxateur vast te stellen jaarlijkse economische meerwaarde zal in halfjaarlijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling door u aan de gemeente moeten worden voldaan. De gemeente stelt voor dat in onderling overleg nog zal worden vastgesteld vanaf welk moment die periodieke economische meerwaarde verschuldigd is. Uitgangspunt voor de gemeente is daarbij dat de taxatie beschikbaar moet zijn en duidelijk moet zijn wanneer de exploitatie daadwerkelijk zal aanvangen. Daarvoor zijn op dit moment nog geen exacte data te noemen. Vanaf het moment dat de daadwerkelijke exploitatie aanvangt, zal de gemeente echter aanspraak maken op de economische meerwaarde. Als op enig moment de toestemming voor het afwijkende gebruik wordt ingetrokken of anderszins eindigt, zal het restant van de reeds vooruitbetaalde economische meerwaarde vanaf het moment van intrekken/eindigen aan u worden gerestitueerd.

Deze taxatie zal plaatsvinden aan de hand van de door u ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen. Zo nodig zal de taxateur het perceel grond met opstallen ter plaatse komen opnemen. Hiertoe zal dan een afspraak met u worden gemaakt.

Zodra de taxatie heeft plaatsgevonden, ontvangt u van de gemeente nader bericht over de hoogte van de economische meerwaarde. (De taxateur heeft aangegeven dat hij verwacht het taxatierapport medio september te kunnen aanleveren.) U heeft vervolgens de keuze om aan te geven of u het gewijzigde gebruik wenst door te zetten (tegen betaling van de vastgestelde periodieke economische meerwaarde). Indien u het gewijzigde gebruik wenst door te zetten, neemt de gemeente de kosten van de taxatie voor haar rekening. Indien u echter besluit af te zien van het beoogde gebruik, dient u de taxatiekosten aan de gemeente te vergoeden. (De kosten van de taxatie zullen blijken een eerste indicatie van de taxateur ongeveer € 5.000,- (excl. btw) bedragen).

4. Overlast of aanspraken van anderen



5. Toelaatbaarheid op grond van splitsing in appartementsrechten

De gemeente heeft niet beoordeeld of u/de vof op grond van de splitsingsakte, het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement of andere afspraken tussen u en de Betrokkenen gerechtigd bent het appartementsrecht te gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een coffeeshop en of u hier voor mogelijk toestemming van de Betrokkenen nodig heeft. Dit dient u zelf te onderzoeken. De eventuele onmogelijkheid om het appartementsrecht als coffeeshop te exploiteren komt uitdrukkelijk voor uw rekening en risico.

Tot slot

Volledigheidshalve wil ik benadrukken, dat het beoogde gebruik in afwijking van de erfpachtbestemming enkel is toegestaan voor zover en voor zolang dat gebruik ook publiekrechtelijk is toegestaan.

De gemeente behoudt zich het recht voor om (indien mogelijk) de privaatrechtelijke toestemming en de periodiek verschuldigde economische meerwaarde vast te laten leggen in een notariële akte en in te laten schrijven in de openbare registers. De daarmee gepaard gaande kosten komen voor uw rekening.

Graag verneem ik van u of u onder de in deze brief genoemde voorwaarden gebruik wenst te maken van het aanbod van de gemeente om het appartementsrecht in afwijking van de erfpachtvoorwaarden te mogen gebruiken voor de exploitatie van een coffeeshop. In dat geval ontvang ik graag binnen veertien dagen na verzending van deze brief een voor akkoord ondertekend exemplaar van deze brief van u retour.

Datum

Ons kenmerk 7964951/2009101651-ph

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] via telefoonnummer 030 - 286 [REDACTED]

Hoogachtend

VOOR AKKOORD:

A.H.R. van Beest
Hoofdgebiedseconoom

.....
de heer [REDACTED]
(in privé en namens de vof)

.....
Mevrouw [REDACTED]
(in privé en namens de vof)