

BELEIDSNOTITIE VOOR CONVERSIE NAAR DE AV'89 EN WIJZIGING VAN GEBRUIK EN/OF BESTEMMING TEN AANZIEN VAN ERFPACHTSRECHTEN VAN VOOR DE AV'89.

24 Februari 1998 Ontwikkelingsbedrijf - 5.1.2E
5787M2

ALGEMEEN:

Utrecht kent diverse soorten erfpachtsrechten met behoorlijk uiteenlopende condities. Als alle voor- en nadelen van de diverse erfpachtsrechten op een rij gezet worden, kan geconcludeerd worden, dat de laatst vastgestelde erfpachtsvoorwaarden AV'89 met de eenmalige afkoopsom voor eeuwig in feite het aantrekkelijkst zijn voor de erfpachter. De erfpachtsrechten van voor 1989 zijn hetzij aflopende erfpachtsrechten hetzij voortdurende erfpachtsrechten, doch met een erfpachtstijdvak van 50 jaar, waarna de gemeente de voorwaarden (ingrijpend) kan wijzigen.

De contractuele bepalingen van de erfpachtsrechten zijn zo verschillend, dat er in de loop der eeuwen grote ongelijkheid zou kunnen ontstaan tussen de diverse erfpachters.

Het verdient de voorkeur om met in achtneming van de contractuele bepalingen de diverse erfpachtsrechten op termijn allemaal gelijk te trekken. Aangezien de AV'89 zeker op langere termijn aantrekkelijker zijn dan de andere erfpachtsvoorwaarden, moet het in beginsel mogelijk zijn om de erfpachtsrechten uiterlijk bij het einde van de rechten dan wel bij het einde van het erfpachtstijdvak van 50 jaar te converteren naar de AV'89.

Vanwege de grote verschillen in de erfpachtsrechten met name op financieel gebied, zullen bij tussentijdse conversies naar de AV'89 voor de diverse soorten erfpachtsrechten andere financiële uitgangspunten gehanteerd moeten worden.

Men dient zich hierbij te realiseren, dat de erfpachter recht heeft op hetgeen met hem is overeengekomen. Tussentijds mag de erfpachter converteren naar de AV'89. Bij het einde van de erfpacht of van het erfpachtstijdvak heeft de gemeente het recht nadere/nieuwe voorwaarden te stellen.

Bij aflopende erfpacht heeft de erfpachter tenslotte altijd het recht om de erfpacht op grond van de overeengekomen voorwaarden te beëindigen. In deze gevallen heeft de gemeente dan de handen vrij voor een nieuwe uitgifte in erfpacht, hetzij anderszins.

De beleidslijnen geven de gemeente de mogelijkheid om onder bijzondere omstandigheden, die nadelige gevolgen zouden hebben voor de gemeente af te zien van het meewerken aan conversie en bestemmingswijzigingen.

Begripsomschrijvingen:

AV'61:	Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht.
AV'74:	Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.
AV'83:	Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983.
AV'89:	Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989.

Bestemmingswijziging: Hieronder valt in deze beleidsnotitie te verstaan bestemmings -en/of gebruikswijziging.

Beleidsuitgangspunten bij bestemmingswijziging van erfpachtsrechten en/of conversie naar de AV'89:

Marktwaaarde: De marktwaaarde van de grond met inachtneming van de bestemming en indien bebouwd, in bebouwde staat. De waardering vindt plaats op basis van een goede/ behoorlijke staat van onderhoud van de opstal(len). De onderhoudsplicht maakt immers deel uit van ieder erfpachtscontract.

Indien de marktwaaarde tengevolge van een bestemmingswijziging lager uitvalt dan de oorspronkelijke marktwaaarde geldt de marktwaaarde met inachtneming van de oorspronkelijke bestemming.

Uitzondering: alleen bij erfpachtsrechten onder de AV'83 geldt op grond van de algemene voorwaarden een aparte wijze om de marktwaaarde te bepalen.

Marktwaaarde voor erfpachtsrechten onder de AV'83:
marktwaaarde van de grond, als ware deze grond vrij van zakelijke en persoonlijke rechten en onbebouwd (AV'83 art. 1.1.1.c.).

Conversie tijdens de looptijd van het erfpachtsrecht/ erfpachtstijdvak:

Erfpachters van gronden uitgegeven door de gemeente Utrecht kunnen te allen tijde Burgemeester en Wethouders verzoeken hun erfpachtsrecht te mogen voortzetten onder de AV'89. Tenzij een duidelijk gemeentebelang zich daartegen verzet, zal de conversie van het bestaande erfpachtsrecht naar de AV'89 kunnen plaatsvinden onder de in deze beleidsnotitie genoemde voorwaarden.

Van een duidelijk gemeentebelang kan b.v. sprake zijn als het erfpachtsrecht geldt voor bepaalde tijd en de gemeente het erfpachtsrecht niet wenst te verlengen. Van een duidelijk gemeentebelang is ook sprake als de conversie gevraagd wordt op een moment, dat de vastgoedmarkt en/of de rente zich in een dal bevindt, zodat het meewerken aan de conversie op dat moment (financieel) nadelige gevolgen zou hebben voor de gemeente.

Bestemmingswijziging:

Hieronder valt te verstaan een bestemmingswijziging en/of een wijziging van het gebruik van het in erfpacht uitgegeven registergoed, (hieronder valt ook een wijziging van de bebouwing). Voor bestemmingswijziging heeft de erfpachter goedkeuring nodig van Burgemeester en Wethouders. (BW 5:89:2)

Indien geen gemeentebelang zich daartegen verzet zullen Burgemeester en Wethouders meewerken aan het verlenen van de goedkeuring. Burgemeester en Wethouders kunnen alsdan van de erfpachter betaling vorderen van de uit die wijziging voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtsrecht.

Bij de erfpachtsrechten, waarbij een periodieke canon verschuldigd is zal de canon opnieuw worden vastgesteld aan de hand van het dan geldende canonpercentage van de dan geldende marktwaaarde met als minimum de oude canon.

Voor de vaststelling van het rentepercentage hanteert de gemeente de uitgangspunten, die ook gelden bij de tienjaarlijkse canonherzieningen:

Op 12-3-1991 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het volgende beleid vastgesteld:

Iedere eerste werkdag van het kalenderkwartaal is de peildatum voor de vaststelling van het rentepercentage, dat van toepassing is op alle canonherzieningen, die in het betreffende kwartaal tot de eerste werkdag van het volgende kwartaal worden aangezegd.

Als rentepercentage wordt gehanteerd het percentage zoals de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) dat op de peildatum hanteert voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met rente-aanpassing om de 10 jaar (afrondding op 0,1% nauwkeurig). Indien de BNG deze leningen op een bepaalde peildatum niet aanbiedt, dan geldt het rentepercentage dat redelijkerwijze hiermee vergelijkbaar is. Het te hanteren rentepercentage zal, om egaliseringsredenen, echter niet hoger zijn dan maximaal 1% boven het gemiddelde rentepercentage over de afgelopen drie jaar. Dit gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de gehanteerde peildatum-percentages van de laatste 12 kwartalen (incl. het percentage op de eerste werkdag van het peildatumkwartaal) bij elkaar op te tellen en door 12 te delen (afrondding op 0,1% nauwkeurig). Daarnaast geldt hierbij, dat het rentepercentage niet lager zal zijn dan 5%.

Bovenvermelde meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen van de marktwaarde met het oog op het gewijzigde gebruik en/of de gewijzigde bebouwing en die met het oog op de bestaande toestand dan wel indien vastgelegd op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing. Indien de bovengenoemde berekening resulteert in nihil of een negatief bedrag is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd doch kan evenmin betaling van enig bedrag van de gemeente vorderen.

Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met het door de gemeente vastgestelde bedrag van de economische meerwaarde doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de nieuwe grondprijs schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders onder gelijktijdige mededeling dat hij zijn verzoek tot het voorgenomen gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing handhaaft. In dat geval wordt het bedrag van de economische meerwaarde vastgesteld door drie deskundigen. Een te benoemen door de erfpachter, een door de gemeente en een derde te benoemen door beide deskundigen tezamen. De kosten van de deskundigen komen voor rekening van de partij, die het meest in het ongelijk gesteld wordt, tenzij de erfpachter daarna alsnog afziet van de voorgenomen wijziging. In dat geval komen de kosten altijd voor zijn rekening.

Conversie na afloop van het erfpachtsrecht/ erfpachtstijdvak:

Bij afloop van het erfpachtsrecht of het erfpachtstijdvak geschiedt conversie op basis de marktwaarde.

Ten aanzien van afgelopen erfpachtsrechten hebben beide partijen altijd het recht af te zien van conversie of voortzetting van de erfpacht.

1. AFLOPENDE ERFPACHTSRECHTEN (MEESTAL AV'61). BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89

Alle (of nagenoeg alle) erfpachtsrechten gesloten onder de AV'61 of daarvoor zijn erfpachtsrechten voor bepaalde tijd, met een vaste jaarlijkse canon. In de meeste contracten is opgenomen, dat de gemeente bij het einde van de erfpacht een vergoeding verschuldigd is voor de opstal(len). Het betreft in beginsel de erfpachtsrechten van vóór 1974.

Deze erfpachtsrechten komen slechts sporadisch voor. De uitgiften in erfpacht aan corporaties gebeurde in die tijd reeds op basis van erfpacht, doch aan andere marktpartijen werd toen meestal nog verkocht. Aangezien het in deze derhalve om bijzondere gevallen gaat, kunnen de erfpachtsrechten onderling nog weer verschillen. Op grond van deze reden verdient het de voorkeur om in deze situaties afhankelijk van de omstandigheden van het geval te handelen bij tussentijdse conversie naar de AV'89.

1.1. Uitgangspunt in beginsel bij tussentijdse conversie naar AV'89 is:

$$\text{Afkoopsom} = \frac{\begin{matrix} \text{(a.)} & \text{(b.)} \\ \text{marktwaaarde} + & \text{contante waarde van het huidige erfpachtsrecht} \end{matrix}}{2}$$

(b.) De contante waarde van het huidige erfpachtsrecht wordt als volgt gevonden:
de contante waarde nu (datum afkoop) van de nog -gedurende de resterende looptijd van het erfpachtsrecht- te betalen canons + de contante waarde nu (datum afkoop) van de huidige marktwaaarde als die per einddatum van het erfpachtsrecht zou worden voldaan.

(Met dien verstande, dat de waarde van (b) minimaal 10% van de geldende marktwaaarde dient te zijn).
Het contant maken geschiedt tegen het rentepercentage van de wettelijke rente op het moment van afkoop.

Toelichting:

De meest voorkomende aflopende erfpachtsrechten zijn de erfpachtsrechten onder de AV'61. Deze erfpachtsrechten hebben over het algemeen nog een looptijd van maximaal 15 tot 20 jaar. Bij een nog zeer korte resterende looptijd benadert de afkoopsom de huidige marktwaaarde. Bij een nog lange looptijd en een lage canon wordt de afkoopsom minimaal 55% van de huidige marktwaaarde.

Nadat op bovengenoemde wijze het erfpachtsrecht AV'61 is geconverteerd naar de AV'89 kan volgens de bepaling van art. 7 van de AV'89 het erfpachtsrecht worden gewijzigd naar een andere bestemming/gebruik, voorzover van toepassing onder bijbetaling van een meerwaarde.

1.1.A. Alternatieve methode voor de berekening van de afkoopsom in geval van conversie van een bijzonder/afwijkend aflopend erfpachtsrecht.

Indien het te converteren erfpachtsrecht afwijkt van de hierboven genoemde uitgangspunten (b.v. niet valt onder de AV'61 dan wel meerdere duidelijk afwijkende bepalingen bevat) kan het raadzaam zijn daarvoor op een andere wijze een conversieberekening te maken.

De afkoopsom wordt dan de toekomstige marktwaaarde (FV) contant gemaakt naar de waarde heden.

1.2. Conversie naar AV'89 bij het einde van het erfpachtsrecht is: afkoopsom = marktwaaarde

1.3. Uitgangspunt bij bestemmingswijziging bij aflopende erfpachtsrechten tijdens de duur van het erfpachtsrecht. De lopende termijn van het erfpachtsrecht wijzigt niet.

5.

Canonaanpassing: de canon voorzover de bestemming/het gebruik van het erfpachtsrecht in stand blijft, wordt gehandhaafd. Voorzover er een wijziging van de bestemming/het gebruik van het erfpachtsrecht plaatsvindt, waaruit een meerwaarde voortvloeit, wordt de canon voor dat meerdere vastgesteld op basis van het dan geldende canonpercentage van de dan geldende marktwaarde. Wijziging van gebruik /bestemming kan niet leiden tot een canonverlaging.

Toelichting bij 1.3.:

Op grond van de wet art. 5:89 en op grond van de erfpachtscontracten (AV'61 art. 8) heeft de erfpachter voor wijziging van de bestemming toestemming nodig van de gemeente (eigenaar). In de (meeste) contracten is bovendien bepaald, dat de gemeente daar voorwaarden aan kan verbinden.

Indien de erfpachter een bestemmingswijziging wenst, waaruit een meerwaarde voor het perceel voortvloeit, behoudt de erfpachter zijn oorspronkelijke canon en wordt hieraan een extra canonbedrag toegevoegd. De toevoeging betreft het verschil in de waarde van het erfpachtsrecht met de nieuwe bestemming minus de waarde van het erfpachtsrecht met de oorspronkelijke bestemming. E.e.a. moet uiteraard behandeld worden met in achtneming van de bijzondere contractsbepalingen.

Aandachtspunt:

Aangezien het in deze om aflopende erfpacht gaat, dienen heel goed de belangen van de erfpachter afgewogen te worden tegen de belangen van de gemeente.

Na afloop van de erfpacht dient de gemeente in de meeste gevallen op contractuele gronden de opstallen te vergoeden. Zeker als het erfpachtsrecht niet lang meer zal duren, kan het zijn, dat meewerken aan uitbreiding van de bebouwing zeer nadelige gevolgen heeft voor de gemeente. De gemeente dient immers in de meeste gevallen de waarde van de opstallen bij het einde van de erfpacht aan de erfpachter te voldoen. Indien de bebouwing na afloop van de erfpacht niet gehandhaafd wordt, is hier sprake van een kapitaalvernietiging, waarvoor de gemeente zal moeten opdraaien.

In zo'n situatie is het raadzaam om niet mee te werken aan de uitbreiding, tenzij de erfpachter bereid is de vergoeding voor de uitbreiding bij het einde van de erfpacht te laten vallen. Dit zal expliciet in een overeenkomst geregeld moeten worden.

Indien de uitbreiding een woning betreft is uitsluiting van een vergoeding voor de nieuwbouw door de gemeente niet mogelijk (art. 5:99 lid BW). In een dergelijke situatie lijkt daarom het weigeren om medewerking te verlenen aan de uitbreiding de enige reële optie.

1.3 Alternatieve oplossing:

Aangezien bij bestemmingswijziging de canon gedeeltelijk wordt opgetrokken tot het niveau van de actuele marktwaarde, kan de erfpachter alsdan gebaat zijn bij de conversiemogelijkheid naar de AV'89. De erfpachter zal dan niet meer worden geconfronteerd met de afloop van zijn erfpachtsrecht en komt volledig in de gelegenheid om een lange termijn strategie bepalen. Conversie zal derhalve vaak een goede optie zijn.

Wil de erfpachter in verband met de tussentijdse bestemmingswijziging converteren naar de AV'89 dan geschiedt dit in de volgende 2 stappen:

- a. Tussentijdse conversie van het erfpachtsrecht met de geldende bestemming naar de AV'89. Dit kan geschieden op de wijze als vermeld op blz. 4 punt 1.1.:

$$\text{Afkoopsom} = \frac{\begin{matrix} (a.) & (b.) \\ \text{marktwaarde} & + \text{contante waarde van het huidige erfpachtsrecht} \end{matrix}}{2}$$

2

- b. Nadat het erfpachtsrecht is geconverteerd naar de AV'89 kan volgens het gestelde in art. 7 van de AV'89 de bestemming gewijzigd worden en de eventuele meerwaarde, die hiervoor verschuldigd is worden vastgesteld.

2. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'74.

BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV '89.

Het gaat hier om voortdurende erfpachtsrechten met een 10-jaarlijkse canonaanpassing (alleen in stijgende zin). Telkens na afloop van een tijdvak van 50 jaar kan de gemeente de voorwaarden aanpassen.

2.1. Conversie naar de AV'89 gedurende het eerste 50-jarige erfpachtstijdvak

Tot 1 juli 1999 geldt : afkoopsom = marktwaaarde + 10% (minimaal)

Vanaf 1 juli 1999 geldt: afkoopsom = marktwaaarde

Toelichting:

Bij de vaststelling van de AV'89 is door de Raad ook de Conversieregeling 1989 goedgekeurd. Op grond van deze regeling kregen alle erfpachters onder de AV'74 en de AV'83 gelegenheid om hun jaarlijkse canon af te kopen en hun erfpachtsrecht te converteren naar de AV'89. De afkoopsom werd vastgesteld op de marktwaaarde verhoogd met een opslag van 10%. Deze 10%-opslag had betrekking op het feit, dat de erfpachters in een keer alle toekomstige canonverhogingen konden afkopen. Voorts is in dit Raadsbesluit vastgelegd, dat het College van burgemeester en wethouders belast wordt met al hetgeen conversie naar de AV'89 aangaat.

Tot op heden heeft de gemeente bij afkoop van erfpachtsrechten op canonbasis (AV'74 en AV'83) steeds de opslag van 10% in rekening gebracht. Nu de AV'89 met de eenmalige afkoop van het erfpachtsrecht inmiddels geheel is ingeburgerd, wordt het door erfpachters als onredelijk ervaren, dat zij als oude erfpachters 10%-opslag moeten betalen, terwijl de nieuwe erfpachters dit niet hoeven. Hierbij speelt voorts een beduidende rol, dat de grondprijzen de afgelopen jaren enorm zijn gestegen. De oude erfpachters worden derhalve enerzijds geconfronteerd met vaak een verdubbeling of meer van hun grondwaarde en moeten dan ook nog de 10%-opslag voldoen als zij willen afkopen. Onder de gegeven omstandigheden is het daarom redelijk om de 10%-opslag te laten vervallen. Om onevenwichtige behandeling tussen erfpachters te voorkomen, zal de 10%-opslag eerst komen te vervallen per 1 juli 1999. Erfpachters hebben op die wijze de keuze om hetzij nu af te kopen tegen de huidige grondwaarde met een opslag van 10%, dan wel te wachten tot 1 juli 1999 en dan af te kopen tegen de dan geldende grondwaarde. Afhankelijk van de inschatting van de stijging van de onroerend goedprijzen kunnen de erfpachters een keuze maken.

2.2. Conversie naar de AV'89 na afloop van het 50-jarige erfpachtstijdvak.

afkoopsom = marktwaaarde

Toelichting:

Telkens na 50 jaar kan de gemeente de voorwaarden aanpassen. De AV'74 zijn duidelijk nadeligere bepalingen voor de erfpachter dan de AV'89. Hierdoor zullen grote verschillen kunnen ontstaan tussen de Utrechtse erfpachters. Na afloop van het 50-jarig erfpachtstijdvak kan de gelijktrekking plaatsvinden.

2.3. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'74.

Canonaanpassing: de canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende marktwaaarde en het dan geldend canonpercentage. Er gaat een nieuw erfpachtstijdvak van 50 jaar lopen.

Toelichting:

Artt. 7.1.2.1., 7.1.2.-2, 7.2.3.-1, 7.2.3.-3. AV'74: Voor bestemmingswijzigingen is een raadsbesluit nodig. De nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van bovenstaand uitgangspunt. Op zich sluiten de AV'74 niet uit, dat de canon in dergelijke gevallen ook kan dalen. Waardevermindering van het erfpachtsrecht kan

uiteraard wel een overweging zijn voor de gemeente om niet mee te werken aan de bestemmingswijziging. Tenzij partijen hierover een redelijke afspraak maken b.v. dat het erfpachtsrecht geconverteerd wordt naar de AV'89 tegen een afkoopsom gebaseerd op de oude bestemming, zodat het nadelig effect van de bestemmingswijziging niet ten laste komt van de gemeente.

Aangezien bij de AV'74 bestemmingswijzigingen leiden tot de start van een nieuw erfpachtstijdvak is dit moment zeer geschikt om de erfpachter te wijzen op de conversiemogelijkheden naar de AV'89.

afkoopsom = marktwaarde

Daarna kan de bestemmingswijziging worden afgewikkeld volgens art. 7 AV'89.

Op zich zou de gemeente (Burgemeester en Wethouders art. 7.1.2-1c) aan de goedkeuring voor bestemmingswijziging ook de voorwaarde kunnen koppelen, dat er niet een nieuw erfpachtstijdvak gaat lopen. Dit met name om te voorkomen, dat de erfpachtsrechten AV'74 - tengevolge van bestemmingswijzigingen met nieuwe 50-jarige tijdvakken - nog tot in lengte van jaren in stand zouden kunnen blijven.

Deze laatste optie kan ook een oplossing bieden in die situaties, dat meewerken aan een bestemmingswijziging op dat moment voor de gemeente nadelig is. De gemeente zou op die gronden de bestemmingswijziging kunnen weigeren. Indien conversie naar de AV'89 dan ook geen oplossing biedt voor partijen, zou de bestemmingswijziging toegestaan kunnen worden tot het einde van het erfpachtstijdvak b.v. met behoud van de bestaande canon en canonberekening.

3. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'83.

BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89

Het gaat hier om voortdurende erfpachtsrechten, waarvan meestal de canonverplichting (m.u.v. een canon van f. 25,- per jaar) voor de duur van het erfpachtstijdvak van 50 jaar is afgekocht. De AV'83 zijn nagenoeg gelijk aan de AV'74. Bij de AV'83 is uitgifte in erfpacht op basis van een canonbetaling mogelijk. De condities zijn dan vergelijkbaar aan die van de AV'74. Ook bij bestemmingswijziging gelden dezelfde bepalingen als bij de AV'74 d.w.z. er gaat in beginsel een nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak lopen, met een nieuwe grondwaarde en nieuw canonpercentage.

Belangrijk verschil tussen de AV'83 en de andere erfpachtsvoorwaarden is, dat de marktwaarde van de grond bij de AV'83 bepaald wordt op basis van het uitgangspunt "marktwaarde van de grond, als ware deze grond vrij van zakelijke en persoonlijke rechten en onbebouwd" (art. 1.1.1.c.)

3.1. Conversie naar de AV'89 gedurende het 50-jarige erfpachtstijdvak:

afkoopsom = marktwaarde -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

marktwaarde -/- grondprijs bij afkoop(obv 50j. afkoop) x rest jaren tijdvak

 tot. jaren tijdvak

Toelichting bij 3.1.:

Bij de erfpachtsrechten, die voor 50 jaar zijn afgekocht is geen mogelijkheid aanwezig voor tussentijdse verhogingen, behoudens bij bestemmingswijziging.

Om deze reden wordt de afkoopsom hier al langere tijd niet met een opslag van 10% verhoogd, zoals het geval is bij de erfpachtsrechten AV'74.

Opmerking: Voor de grondprijs in de formule hierboven moet de laatst vastgestelde grondprijs op basis van de 50 jarige afkoop genomen worden, omdat anders de aftrek onredelijk laag zou uitkomen ten opzichte van hetgeen reeds is voldaan.

3.2. Conversie naar de AV'89 na afloop van het 50-jarig erfpachtstijdvak:

afkoopsom = marktwaarde

3.3. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'83 met aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak:

Twee mogelijkheden zijn er: 3.3.A. en 3.3.B.

3.3.A: Regeling volgens AV'83 (deze optie verdient geen voorkeur).

afkoopsom = marktw.(nieuwe bestemming) onbebouwd/onbelast -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

marktw. n.bestem.etc - grondprijs bij afkoop(obv 50j. afk) x rest jaren tijdvak

 tot. jaren tijdvak

3.3.B. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'83 met aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak wordt conversie naar de AV'89, gevolgd door bestemmingswijziging volgens de AV'89:

afkoopsom = marktw.(oude bestemming) -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

$$\text{marktw. o.bestem.- grondprijs bij afkoop(obv 50j. afkoop) x rest jaren tijdvak} \\ \hline \text{tot. jaren tijdvak}$$

Na de conversie kan de afkoopsom voor de bestemmingswijziging bepaald worden volgens het gestelde in art. 7 AV'89.

Toelichting:

In deze gevallen zal het voor de erfpachter voordeliger zijn om het erfpachtsrecht eerst te converteren naar de AV'89 om vervolgens volgens de bepalingen van de AV'89 (art. 7.) over te gaan tot bestemmingswijziging. De AV'89 hanteren immers een mildere omschrijving van het begrip marktwaarde dan de omschrijving uit de AV'83, zodat de erfpachter in beginsel goedkoper uit zal zijn en bovendien niet voor 50 jaar heeft afgekocht, maar voor eeuwig. De weg van 3.3.B. is daarom voor de erfpachter een betere en aantrekkelijkere oplossing.

3.4. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtstijdvak AV'83 zonder aanvang nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak:

afkoopsom = marktwaarde (nieuwe bestemming) als ware de grond onbebouwd en onbelast mbt rest tijdvak -/- waarde bestaand erfpachtsrecht

$$\text{=marktw.n.bestem.onbeb etc x rest tijdvak - grondprijs bij afkoop x rest tijdv.} \\ \hline \text{tot. tijdvak} \qquad \qquad \qquad \text{tot. tijdv.}$$

$$\text{=(marktw.n.bestem.onbeb.etc - grondprijs bij afkoop(50-jarig)) x rest tijdvak} \\ \hline \text{50 j.} =$$

Toelichting:

De AV'83 gaan er in beginsel vanuit, dat bij wijziging van de bestemming een nieuwe canon wordt vastgesteld en een nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak begint. Hoe dit werkt t.a.v. de 50-jarige afkoopgevallen is niet aangegeven. De gemeente kan ervoor kiezen om in die situaties de bestemmingswijziging toe te staan met een bijbetaling van de meerwaarde voor de duur van de resterende erfpachtstermijn.

Aangezien de bestemmingswijziging plaatsvindt binnen het bestaand erfpachtsrecht, zijn hierop de regels van toepassing van de AV'83. In dit geval is de marktwaarde van de grond dus de waarde als ware deze onbebouwd/onbelast.

BELEIDSNOTITIE VOOR CONVERSIE NAAR DE AV'89 EN WIJZIGING VAN GEBRUIK EN/OF
BESTEMMING TEN AANZIEN VAN ERFPACHTSRECHTEN VAN VOOR DE AV'89.

24 Februari 1998 Ontwikkelingsbedrijf - 5.1.2E
5787M2

ALGEMEEN:

Utrecht kent diverse soorten erfpachtsrechten met behoorlijk uiteenlopende condities. Als alle voor- en nadelen van de diverse erfpachtsrechten op een rij gezet worden, kan geconcludeerd worden, dat de laatst vastgestelde erfpachtsvoorwaarden AV'89 met de eenmalige afkoopsom voor eeuwig in feite het aantrekkelijkst zijn voor de erfpachter. De erfpachtsrechten van voor 1989 zijn hetzij aflopende erfpachtsrechten hetzij voortdurende erfpachtsrechten, doch met een erfpachtstijdvak van 50 jaar, waarna de gemeente de voorwaarden (ingrijpend) kan wijzigen.

De contractuele bepalingen van de erfpachtsrechten zijn zo verschillend, dat er in de loop der eeuwen grote ongelijkheid zou kunnen ontstaan tussen de diverse erfpachters.

Het verdient de voorkeur om met in achtneming van de contractuele bepalingen de diverse erfpachtsrechten op termijn allemaal gelijk te trekken. Aangezien de AV'89 zeker op langere termijn aantrekkelijker zijn dan de andere erfpachtsvoorwaarden, moet het in beginsel mogelijk zijn om de erfpachtsrechten uiterlijk bij het einde van de rechten dan wel bij het einde van het erfpachtstijdvak van 50 jaar te converteren naar de AV'89.

Vanwege de grote verschillen in de erfpachtsrechten met name op financieel gebied, zullen bij tussentijdse conversies naar de AV'89 voor de diverse soorten erfpachtsrechten andere financiële uitgangspunten gehanteerd moeten worden.

Men dient zich hierbij te realiseren, dat de erfpachter recht heeft op hetgeen met hem is overeengekomen. Tussentijds mag de erfpachter converteren naar de AV'89. Bij het einde van de erfpacht of van het erfpachtstijdvak heeft de gemeente het recht nadere/nieuwe voorwaarden te stellen.

Bij aflopende erfpacht heeft de erfpachter tenslotte altijd het recht om de erfpacht op grond van de overeengekomen voorwaarden te beëindigen. In deze gevallen heeft de gemeente dan de handen vrij voor een nieuwe uitgifte in erfpacht, hetzij anderszins.

De beleidslijnen geven de gemeente de mogelijkheid om onder bijzondere omstandigheden, die nadelige gevolgen zouden hebben voor de gemeente af te zien van het meewerken aan conversie en bestemmingswijzigingen.

Begripsomschrijvingen:

- | | |
|--------|---|
| AV'61: | Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht. |
| AV'74: | Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974. |
| AV'83: | Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983. |
| AV'89: | Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989. |

Bestemmingswijziging: Hieronder valt in deze beleidsnotitie te verstaan bestemmings -en/of gebruikswijziging.

Beleidsuitgangspunten bij bestemmingswijziging van erfpachtsrechten en/of conversie naar de AV'89:

Marktwaaarde: De marktwaaarde van de grond met inachtneming van de bestemming en indien bebouwd, in bebouwde staat. De waardering vindt plaats op basis van een goede/ behoorlijke staat van onderhoud van de opstal(len). De onderhoudsplicht maakt immers deel uit van ieder erfpachtscontract.

Indien de marktwaaarde tengevolge van een bestemmingswijziging lager uitvalt dan de oorspronkelijke marktwaaarde geldt de marktwaaarde met inachtneming van de oorspronkelijke bestemming.

Uitzondering: alleen bij erfpachtsrechten onder de AV'83 geldt op grond van de algemene voorwaarden een aparte wijze om de marktwaaarde te bepalen.

Marktwaaarde voor erfpachtsrechten onder de AV'83:

marktwaaarde van de grond, als ware deze grond vrij van zakelijke en persoonlijke rechten en onbebouwd (AV'83 art. 1.1.1.c.).

Conversie tijdens de looptijd van het erfpachtsrecht/ erfpachtstijdvak:

Erfpachters van gronden uitgegeven door de gemeente Utrecht kunnen te allen tijde Burgemeester en Wethouders verzoeken hun erfpachtsrecht te mogen voortzetten onder de AV'89. Tenzij een duidelijk gemeentebelang zich daartegen verzet, zal de conversie van het bestaande erfpachtsrecht naar de AV'89 kunnen plaatsvinden onder de in deze beleidsnotitie genoemde voorwaarden.

Van een duidelijk gemeentebelang kan b.v. sprake zijn als het erfpachtsrecht geldt voor bepaalde tijd en de gemeente het erfpachtsrecht niet wenst te verlengen. Van een duidelijk gemeentebelang is ook sprake als de conversie gevraagd wordt op een moment, dat de vastgoedmarkt en/of de rente zich in een dal bevindt, zodat het meewerken aan de conversie op dat moment (financieel) nadelige gevolgen zou hebben voor de gemeente.

Bestemmingswijziging:

Hieronder valt te verstaan een bestemmingswijziging en/of een wijziging van het gebruik van het in erfpacht uitgegeven registergoed, (hieronder valt ook een wijziging van de bebouwing). Voor bestemmingswijziging heeft de erfpachter goedkeuring nodig van Burgemeester en Wethouders. (BW 5:89:2)

Indien geen gemeentebelang zich daartegen verzet zullen Burgemeester en Wethouders meewerken aan het verlenen van de goedkeuring. Burgemeester en Wethouders kunnen alsdan van de erfpachter betaling vorderen van de uit die wijziging voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtsrecht.

Bij de erfpachtsrechten, waarbij een periodieke canon verschuldigd is zal de canon opnieuw worden vastgesteld aan de hand van het dan geldende canonpercentage van de dan geldende marktwaaarde met als minimum de oude canon.

Voor de vaststelling van het rentepercentage hanteert de gemeente de uitgangspunten, die ook gelden bij de tienjaarlijkse canonherzieningen:

Op 12-3-1991 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het volgende beleid vastgesteld:

Iedere eerste werkdag van het kalenderkwartaal is de peildatum voor de vaststelling van het rentepercentage, dat van toepassing is op alle canonherzieningen, die in het betreffende kwartaal tot de eerste werkdag van het volgende kwartaal worden aangezegd.

Als rentepercentage wordt gehanteerd het percentage zoals de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) dat op de peildatum hanteert voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met rente-aanpassing om de 10 jaar (afrondding op 0,1% nauwkeurig). Indien de BNG deze leningen op een bepaalde peildatum niet aanbiedt, dan geldt het rentepercentage dat redelijkerwijze hiermee vergelijkbaar is. Het te hanteren rentepercentage zal, om egaliseringsredenen, echter niet hoger zijn dan maximaal 1% boven het gemiddelde rentepercentage over de afgelopen drie jaar. Dit gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de gehanteerde peildatum-percentages van de laatste 12 kwartalen (incl. het percentage op de eerste werkdag van het peildatumkwartaal) bij elkaar op te tellen en door 12 te delen (afrondding op 0,1% nauwkeurig). Daarnaast geldt hierbij, dat het rentepercentage niet lager zal zijn dan 5%.

Bovenvermelde meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen van de marktwaaarde met het oog op het gewijzigde gebruik en/of de gewijzigde bebouwing en die met het oog op de bestaande toestand dan wel indien vastgelegd op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing. Indien de bovengenoemde berekening resulteert in nihil of een negatief bedrag is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd doch kan evenmin betaling van enig bedrag van de gemeente vorderen.

Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met het door de gemeente vastgestelde bedrag van de economische meerwaarde doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de nieuwe grondprijs schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders onder gelijktijdige mededeling dat hij zijn verzoek tot het voorgenomen gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing handhaaft. In dat geval wordt het bedrag van de economische meerwaarde vastgesteld door drie deskundigen. Een te benoemen door de erfpachter, een door de gemeente en een derde te benoemen door beide deskundigen tezamen. De kosten van de deskundigen komen voor rekening van de partij, die het meest in het ongelijk gesteld wordt, tenzij de erfpachter daarna alsnog afziet van de voorgenomen wijziging. In dat geval komen de kosten altijd voor zijn rekening.

Conversie na afloop
van het erfpachtsrecht/
erfpachtstijdvak:

Bij afloop van het erfpachtsrecht of het erfpachtstijdvak geschiedt conversie op basis de marktwaaarde.

Ten aanzien van afgelopen erfpachtsrechten hebben beide partijen altijd het recht af te zien van conversie of voortzetting van de erfpacht.

1. AFLOPENDE ERFPACHTSRECHTEN (MEESTAL AV'61). BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89

Alle (of nagenoeg alle) erfpachtsrechten gesloten onder de AV'61 of daarvoor zijn erfpachtsrechten voor bepaalde tijd, met een vaste jaarlijkse canon. In de meeste contracten is opgenomen, dat de gemeente bij het einde van de erfpacht een vergoeding verschuldigd is voor de opstal(len). Het betreft in beginsel de erfpachtsrechten van vóór 1974.

Deze erfpachtsrechten komen slechts sporadisch voor. De uitgiften in erfpacht aan corporaties gebeurde in die tijd reeds op basis van erfpacht, doch aan andere marktpartijen werd toen meestal nog verkocht. Aangezien het in deze derhalve om bijzondere gevallen gaat, kunnen de erfpachtsrechten onderling nog weer verschillen. Op grond van deze reden verdient het de voorkeur om in deze situaties afhankelijk van de omstandigheden van het geval te handelen bij tussentijdse conversie naar de AV'89.

1.1. Uitgangspunt in beginsel bij tussentijdse conversie naar AV'89 is:

$$\text{Afkoopsom} = \frac{\begin{matrix} \text{(a.)} & \text{(b.)} \\ \text{marktwaaarde} & + \text{contante waarde van het huidige erfpachtsrecht} \end{matrix}}{2}$$

2

(b.) De contante waarde van het huidige erfpachtsrecht wordt als volgt gevonden:
de contante waarde nu (datum afkoop) van de nog -gedurende de resterende looptijd van het erfpachtsrecht- te betalen canons + de contante waarde nu (datum afkoop) van de huidige marktwaaarde als die per einddatum van het erfpachtsrecht zou worden voldaan.
(Met dien verstande, dat de waarde van (b) minimaal 10% van de geldende marktwaaarde dient te zijn).
Het contant maken geschiedt tegen het rentepercentage van de wettelijke rente op het moment van afkoop.

Toelichting:

De meest voorkomende aflopende erfpachtsrechten zijn de erfpachtsrechten onder de AV'61. Deze erfpachtsrechten hebben over het algemeen nog een looptijd van maximaal 15 tot 20 jaar. Bij een nog zeer korte resterende looptijd benadert de afkoopsom de huidige marktwaaarde. Bij een nog lange looptijd en een lage canon wordt de afkoopsom minimaal 55% van de huidige marktwaaarde.

Nadat op bovengenoemde wijze het erfpachtsrecht AV'61 is geconverteerd naar de AV'89 kan volgens de bepaling van art. 7 van de AV'89 het erfpachtsrecht worden gewijzigd naar een andere bestemming/gebruik, voorzover van toepassing onder bijbetaling van een meerwaarde.

1.1.A. Alternatieve methode voor de berekening van de afkoopsom in geval van conversie van een bijzonder/afwijkend aflopend erfpachtsrecht.

Indien het te converteren erfpachtsrecht afwijkt van de hierboven genoemde uitgangspunten (b.v. niet valt onder de AV'61 dan wel meerdere duidelijk afwijkende bepalingen bevat) kan het raadzaam zijn daarvoor op een andere wijze een conversieberekening te maken.

De afkoopsom wordt dan de toekomstige marktwaaarde (FV) contant gemaakt naar de waarde heden.

1.2. Conversie naar AV'89 bij het einde van het erfpachtsrecht is: afkoopsom = marktwaaarde

1.3. Uitgangspunt bij bestemmingswijziging bij aflopende erfpachtsrechten tijdens de duur van het erfpachtsrecht. De lopende termijn van het erfpachtsrecht wijzigt niet.

5.

Canonaanpassing: de canon voorzover de bestemming/het gebruik van het erfpachtsrecht in stand blijft, wordt gehandhaafd. Voorzover er een wijziging van de bestemming/het gebruik van het erfpachtsrecht plaatsvindt, waaruit een meerwaarde voortvloeit, wordt de canon voor dat meerdere vastgesteld op basis van het dan geldende canonpercentage van de dan geldende marktwaarde. Wijziging van gebruik /bestemming kan niet leiden tot een canonverlaging.

Toelichting bij 1.3.:

Op grond van de wet art. 5:89 en op grond van de erfpachtscontracten (AV'61 art. 8) heeft de erfpachter voor wijziging van de bestemming toestemming nodig van de gemeente (eigenaar). In de (meeste) contracten is bovendien bepaald, dat de gemeente daar voorwaarden aan kan verbinden. Indien de erfpachter een bestemmingswijziging wenst, waaruit een meerwaarde voor het perceel voortvloeit, behoudt de erfpachter zijn oorspronkelijke canon en wordt hieraan een extra canonbedrag toegevoegd. De toevoeging betreft het verschil in de waarde van het erfpachtsrecht met de nieuwe bestemming minus de waarde van het erfpachtsrecht met de oorspronkelijke bestemming. E.e.a. moet uiteraard behandeld worden met in achtneming van de bijzondere contractsbepalingen.

Aandachtspunt:

Aangezien het in deze om aflopende erfpacht gaat, dienen heel goed de belangen van de erfpachter afgewogen te worden tegen de belangen van de gemeente.

Na afloop van de erfpacht dient de gemeente in de meeste gevallen op contractuele gronden de opstallen te vergoeden. Zeker als het erfpachtsrecht niet lang meer zal duren, kan het zijn, dat meewerken aan uitbreiding van de bebouwing zeer nadelige gevolgen heeft voor de gemeente. De gemeente dient immers in de meeste gevallen de waarde van de opstallen bij het einde van de erfpacht aan de erfpachter te voldoen. Indien de bebouwing na afloop van de erfpacht niet gehandhaafd wordt, is hier sprake van een kapitaalvernietiging, waarvoor de gemeente zal moeten opdraaien.

In zo'n situatie is het raadzaam om niet mee te werken aan de uitbreiding, tenzij de erfpachter bereid is de vergoeding voor de uitbreiding bij het einde van de erfpacht te laten vallen. Dit zal expliciet in een overeenkomst geregeld moeten worden.

Indien de uitbreiding een woning betreft is uitsluiting van een vergoeding voor de nieuwbouw door de gemeente niet mogelijk (art. 5:99 lid BW). In een dergelijke situatie lijkt daarom het weigeren om medewerking te verlenen aan de uitbreiding de enige reële optie.

1.3 Alternatieve oplossing:

Aangezien bij bestemmingswijziging de canon gedeeltelijk wordt opgetrokken tot het niveau van de actuele marktwaarde, kan de erfpachter alsdan gebaat zijn bij de conversiemogelijkheid naar de AV'89. De erfpachter zal dan niet meer worden geconfronteerd met de afloop van zijn erfpachtsrecht en komt volledig in de gelegenheid om een lange termijn strategie bepalen. Conversie zal derhalve vaak een goede optie zijn.

Wil de erfpachter in verband met de tussentijdse bestemmingswijziging converteren naar de AV'89 dan geschiedt dit in de volgende 2 stappen:

- a. Tussentijdse conversie van het erfpachtsrecht met de geldende bestemming naar de AV'89. Dit kan geschieden op de wijze als vermeld op blz. 4 punt 1.1.:

$$\text{Afkoopsom} = \frac{\begin{matrix} \text{(a.)} & \text{(b.)} \\ \text{marktwaarde} & + \text{contante waarde van het huidige erfpachtsrecht} \end{matrix}}{2}$$

2

- b. Nadat het erfpachtsrecht is geconverteerd naar de AV'89 kan volgens het gestelde in art. 7 van de AV'89 de bestemming gewijzigd worden en de eventuele meerwaarde, die hiervoor verschuldigd is worden vastgesteld.

REKENMODELLEN.1. AFLOPENDE ERFPACHTSRECHTEN (MEESTAL AV'61).
BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89

1.1. Uitgangspunt in beginsel bij tussentijdse conversie naar AV'89 is:

$$\text{Afkoopsom} = \frac{\begin{matrix} (a) \\ \text{marktwaaarde} + \text{contante waarde van het huidige erfpachtsrecht} \end{matrix} + \begin{matrix} (b) \\ \text{contante waarde van het huidige erfpachtsrecht} \end{matrix}}{2}$$

Formule b.:

De contante waarde van het huidige erfpachtsrecht wordt als volgt gevonden:

de contante waarde nu van de nog -gedurende de resterende looptijd van het erfpachtsrecht- te betalen canons + de contante waarde nu van de huidige marktwaaarde als die per einddatum van het erfpachtsrecht zou worden voldaan.

Voorbeeld 1:

marktwaaarde van het perceel 1999	f. 1.000.000,--
vaste jaarlijkse canon	f. 1.340,--
nog resterende looptijd 8 jaar	
wettelijke rente (in 1999: 7%)	

contante waarde van het huidige erfpachtsrecht bij een rentepercentage van 7% (formule b.)

$$= f. 8.000,-- + f. 582.000,-- = f. 590.000,--$$

afkoopsom wordt dan: marktwaaarde + contante waarde huidige erfpachtsrecht

$$\frac{f. 1.000.000,-- + f. 590.000,--}{2} = f. 795.000,--$$

Voorbeeld 2:

marktwaaarde	f. 1.000.000,--
vaste canon	f. 1.340,--
rusterende looptijd van het erfpachtsrecht 47 jaar	
wettelijke rente 7%	

contante waarde huidig erfpachtsrecht bij een rentepercentage van 7% (formule b.)

$$= f. 18.400,-- + f. 41.600,-- = f. 60.000,--$$

f. 60.000,-- is lager dan 10% van de marktwaaarde, zodat 10% van de marktwaaarde ad f. 100.000,-- hier als ondergrens funktioneert.

afkoopsom wordt dan: marktwaaarde + contante waarde huidige erfpachtsrecht

$$\frac{f. 1.000.000,-- + f. 100.000,--}{2} = f. 550.000,--$$

REKENMODELLEN.**1. AFLOPENDE ERFPACHTSRECHTEN (MEESTAL AV'61).
BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89****1.1.A. Alternatieve methode voor de berekening van de afkoopsom in geval van conversie van een bijzonder/afwijkend aflopend erfpachtsrecht.**

De afkoopsom wordt de toekomstige marktwaarde (FV) contant gemaakt naar de waarde heden.

Voorbeeld:

lokatie met een bijzondere bestemming: b.v. school of buurthuis.

PV (huidige waarde) = f. 290,- p/m²

I (interest) = 7,3%

n (resterende looptijd erfpachtsrecht) = 72 jaar

index onroerend goed per jaar stel 3,4%

FV (toekomstige waarde over 72 jaar) = $PV \times 1,034^{72}$ = f. 3.230,-

FV (f. 3.230,-) contant gemaakt naar heden tegen een rentepercentage van 7,3% =

PV (huidige waarde) = $FV \times \frac{1}{(1,073)^{72}}$ = f. 20,20 p/m²
=====

1.2. Conversie naar AV'89 bij het einde van het erfpachtsrecht is:

afkoopsom = marktwaarde

Voorbeeld:

- bedrijfsterrein met 900 m² BVO bedrijfshal en 100 m² kantoorruimte.
- uitgegeven in erfpacht in 1948 voor 50 jaar
- grondwaarde in 1948 : f. 20.000,-
- vaste canon voor 50 jaar: f. 1.000,- per jaar
- einde erfpacht in 1998
- marktwaarde in 1998 van het complex met bebouwing : f. 1.000.000,-
- marktwaarde in 1998 van de grond : f. 300.000,-

In de meeste (algemene) voorwaarden van de afgelopen erfpachtscontracten is vastgelegd, dat de gemeente bij het einde van het erfpachtsrecht de waarde van de opstallen moet vergoeden. Deze dient daarvoor getaxeerd te worden meestal door onafhankelijke deskundigen.

Bij de vaststelling van de afkoopsom voor de conversie dient in die gevallen daarom alleen de marktwaarde van de grond aan de gemeente betaald te worden.

De afkoopsom voor de conversie in 1998 bedraagt daarom de huidige marktwaarde van de grond: f. 300.000,-

Stel, dat in het onderhavige erfpachtscontract was geregeld, dat bij het einde van het erfpachtsrecht grond en opstallen om niet toevalen aan de gemeente, dan bedraagt de afkoopsom:

de huidige marktwaarde van grond en opstallen : f. 1000.000,-

(Voorzover bekend komt deze situatie t.a.v. commercieel onroerend goed echter niet voor, wel t.a.v. sociale huurwoningen, doch daar gaat deze notitie niet over).

REKENMODELLEN.**1. AFLOPENDE ERFPACHTSRECHTEN (MEESTAL AV'61).
BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89****1.3. Uitgangspunt bij bestemmingswijziging bij aflopende erfpachtsrechten tijdens de duur van het erfpachtsrecht. De lopende termijn van het erfpachtsrecht wijzigt niet.**

Canonaanpassing: de canon voorzover de bestemming/het gebruik van het erfpachtsrecht in stand blijft, wordt gehandhaafd. Voorzover er een wijziging van de bestemming/het gebruik van het erfpachtsrecht plaatsvindt, waaruit een meerwaarde voortvloeit, wordt de canon voor dat meerdere vastgesteld op basis van het dan geldende canonpercentage van de dan geldende marktwaarde. Wijziging van gebruik /bestemming kan niet leiden tot een canonverlaging.

Voorbeeld:

- bedrijfsterrein met 900 m2 BVO bedrijfshal en 100 m2 kantoorruimte.
- uitgegeven in erfpacht in 1948 voor 60 jaar
- grondwaarde in 1948 : f. 20.000,--
- vaste jaarlijkse canon voor 60 jaar : f. 1.000,--
- einde erfpachtsrecht in 2.008
- marktwaarde in 1998 van het complex met bebouwing : f. 1.000.000,--
- marktwaarde in 1998 van de grond : f. 300.000,--

De erfpachter wil in 1998 zijn bedrijfshal en kantoor gaan verdubbelen.

- de marktwaarde van de grond na uitbreiding zal bedragen : f. 600.000,--
- het canonpercentage berekend volgens het beleid (blz. 2) komt uit op 5,5%
- de nieuwe canon wordt dan:
 - oude canon + 5,5% x meerwaarde grond =
 - f. 1.000,-- + 5,5% x f. 300.000,-- =
 - f. 1.000,-- + f. 16.500,-- = f. 17.500,--
 - =====

1.3. Uitgangspunt bij bestemmingswijziging bij aflopende erfpachtsrechten tijdens de duur van het erfpachtsrecht. De lopende termijn van het erfpachtsrecht wijzigt niet.**Alternatieve oplossing.**

Gelet op het feit, dat uitbreidingen van bebouwing vaak grote investeringen met zich meebrengen, terwijl het wel een aflopend erfpachtsrecht blijft, kan het voor de erfpachter aantrekkelijk zijn om te kiezen voor conversie naar de AV'89 met afkoop van de canon voor eeuwig.

Het erfpachtsrecht wordt dan eerst geconverteerd naar de AV'89 (zie hierboven rekenmodel 1.1.). Het bestaande erfpachtsrecht wordt afgekocht.

Daarna kan met inachtneming van art. 7 van de AV'89 de bestemming van het erfpachtsrecht worden gewijzigd.

2. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'74.

BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV '89.

Het gaat hier om voortdurende erfpachtsrechten met een 10-jaarlijkse canonaanpassing (alleen in stijgende zin). Telkens na afloop van een tijdvak van 50 jaar kan de gemeente de voorwaarden aanpassen.

2.1. Conversie naar de AV'89 gedurende het eerste 50-jarige erfpachtstijdvak

Tot 1 juli 1999 geldt : afkoopsom = marktwaarde + 10% (minimaal)

Vanaf 1 juli 1999 geldt: afkoopsom = marktwaarde

Toelichting:

Bij de vaststelling van de AV'89 is door de Raad ook de Conversieregeling 1989 goedgekeurd. Op grond van deze regeling kregen alle erfpachters onder de AV'74 en de AV'83 gelegenheid om hun jaarlijkse canon af te kopen en hun erfpachtsrecht te converteren naar de AV'89. De afkoopsom werd vastgesteld op de marktwaarde verhoogd met een opslag van 10%. Deze 10%-opslag had betrekking op het feit, dat de erfpachters in een keer alle toekomstige canonverhogingen konden afkopen. Voorts is in dit Raadsbesluit vastgelegd, dat het College van burgemeester en wethouders belast wordt met al hetgeen conversie naar de AV'89 aangaat.

Tot op heden heeft de gemeente bij afkoop van erfpachtsrechten op canonbasis (AV'74 en AV'83) steeds de opslag van 10% in rekening gebracht. Nu de AV'89 met de eenmalige afkoop van het erfpachtsrecht inmiddels geheel is ingeburgerd, wordt het door erfpachters als onredelijk ervaren, dat zij als oude erfpachters 10%-opslag moeten betalen, terwijl de nieuwe erfpachters dit niet hoeven. Hierbij speelt voorts een beduidende rol, dat de grondprijzen de afgelopen jaren enorm zijn gestegen. De oude erfpachters worden derhalve enerzijds geconfronteerd met vaak een verdubbeling of meer van hun grondwaarde en moeten dan ook nog de 10%-opslag voldoen als zij willen afkopen. Onder de gegeven omstandigheden is het daarom redelijk om de 10%-opslag te laten vervallen. Om onevenwichtige behandeling tussen erfpachters te voorkomen, zal de 10%-opslag eerst komen te vervallen per 1 juli 1999. Erfpachters hebben op die wijze de keuze om hetzij nu af te kopen tegen de huidige grondwaarde met een opslag van 10%, dan wel te wachten tot 1 juli 1999 en dan af te kopen tegen de dan geldende grondwaarde. Afhankelijk van de inschatting van de stijging van de onroerend goedprijzen kunnen de erfpachters een keuze maken.

2.2. Conversie naar de AV'89 na afloop van het 50-jarige erfpachtstijdvak.

afkoopsom = marktwaarde

Toelichting:

Telkens na 50 jaar kan de gemeente de voorwaarden aanpassen. De AV'74 zijn duidelijk nadeligere bepalingen voor de erfpachter dan de AV'89. Hierdoor zullen grote verschillen kunnen ontstaan tussen de Utrechtse erfpachters. Na afloop van het 50-jarig erfpachtstijdvak kan de gelijktrekking plaatsvinden.

2.3. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'74.

Canonaanpassing: de canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende marktwaarde en het dan geldend canonpercentage. Er gaat een nieuw erfpachtstijdvak van 50 jaar lopen.

Toelichting:

Artt. 7.1.2.1., 7.1.2.-2, 7.2.3.-1, 7.2.3-3. AV'74: Voor bestemmingswijzigingen is een raadsbesluit nodig. De nieuwe canon wordt vastgesteld op basis van bovenstaand uitgangspunt. Op zich sluiten de AV'74 niet uit, dat de canon in dergelijke gevallen ook kan dalen. Waardevermindering van het erfpachtsrecht kan

uiteraard wel een overweging zijn voor de gemeente om niet mee te werken aan de bestemmingswijziging. Tenzij partijen hierover een redelijke afspraak maken b.v. dat het erfpachtsrecht geconverteerd wordt naar de AV'89 tegen een afkoopsom gebaseerd op de oude bestemming, zodat het nadelig effect van de bestemmingswijziging niet ten laste komt van de gemeente.

Aangezien bij de AV'74 bestemmingswijzigingen leiden tot de start van een nieuw erfpachtstijdvak is dit moment zeer geschikt om de erfpachter te wijzen op de conversiemogelijkheden naar de AV'89.

afkoopsom = marktwaarde

Daarna kan de bestemmingswijziging worden afgewikkeld volgens art. 7 AV'89.

Op zich zou de gemeente (Burgemeester en Wethouders art. 7.1.2-1c) aan de goedkeuring voor bestemmingswijziging ook de voorwaarde kunnen koppelen, dat er niet een nieuw erfpachtstijdvak gaat lopen. Dit met name om te voorkomen, dat de erfpachtsrechten AV'74 - tengevolge van bestemmingswijzigingen met nieuwe 50-jarige tijdvakken - nog tot in lengte van jaren in stand zouden kunnen blijven.

Deze laatste optie kan ook een oplossing bieden in die situaties, dat meewerken aan een bestemmingswijziging op dat moment voor de gemeente nadelig is. De gemeente zou op die gronden de bestemmingswijziging kunnen weigeren. Indien conversie naar de AV'89 dan ook geen oplossing biedt voor partijen, zou de bestemmingswijziging toegestaan kunnen worden tot het einde van het erfpachtstijdvak b.v. met behoud van de bestaande canon en canonberekening.

REKENMODELLEN.**2. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'74.****BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV '89.**

Tot 1 juli 1999 geldt : afkoopsom = marktwaaarde + 10%

Vanaf 1 juli 1999 geldt: afkoopsom = marktwaaarde

Voorbeeld:

- eengezinswoning
- uitgegeven in voortdurende erfpacht in 1978 (tijdvakken v. 50 jaar)
- grondwaarde in 1978 : f. 40.000.--
- canon van 1978 - 1988 f. 4.000.-- per jaar, rentepercentage 10%
- grondwaarde in 1988 (i.v.m. herziening) : f. 45.000.--
- canon 1988 - 1998 f. 4.000.-- per jaar, rentepercentage 8% (de canon kan bij de 10-jaarlijkse herziening niet beneden uitgiftecanon zakken)
- marktwaaarde van de grond in 1998 : f. 120.000.--
- canon 1998 - 2008 f. 6.000.--, rentepercentage 5% (=minimum)
- marktwaaarde van de grond op 1-8-1999 : f. 135.000.--

De erfpachter wil in 1998 converteren naar de AV'89.

Afkoopsom wordt dan: marktwaaarde + 10% = f. 120.000.-- + f. 12.000.-- = f. 132.000.--

De erfpachter wil op 1 augustus 1999 converteren naar de AV'89.

Afkoopsom wordt dan: marktwaaarde = f. 135.000.--

2.2. Conversie naar de AV'89 na afloop van het 50-jarige erfpachtstijdvak.

afkoopsom = marktwaaarde

Voorbeeld:

- grondwaarde van een gesubsidieerde sociale koopwoning bij uitgifte in 1978 : f. 16.000.--
- canon in 1978 à 10% : f. 1.600.--
- grondwaarde bij 10-jaarlijkse canonherziening in 1988 : f. 40.000.--
- canon 1988 - 1998 à 8% f. 3.200.--, maar de canon van woningen mag max. stijgen met de gecumuleerde huurprijsstijging van woningen ofwel bv 50%: canon wordt f. 1.600.-- x 150% = : f. 2.400.--
- grondwaarde in 2028 : f. 300.000.--

In 2028 is het eerste erfpachtstijdvak afgelopen. De gemeente kan dan de erfpachtsvoorwaarden wijzigen. Beleid is om dan de conversie naar de AV'89 te doen plaatsvinden.

De afkoopsom wordt in 2028: marktwaaarde 2028 = f. 300.000.--

REKENMODELLEN.**2. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'74.
BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV '89.****2.3. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'74.**

Canonaanpassing: de canon wordt vastgesteld op basis van de dan geldende marktwaarde en het dan geldend canonpercentage. Er gaat een nieuw erfpachtstijdvak van 50 jaar lopen.

Voorbeeld:

- grondwaarde van een kantoor van 1000m2 BVO bij uitgifte in 1974	f. 400.000.--
- canon 11%	f. 44.000.--
- grondwaarde van het kantoor in 1994	f. 600.000.--
- canon 1994 - 2004: $6,5\% \times f. 600.000 = f. 39.000,--$. De canon is derhalve ongewijzigd	f. 44.000.--
- 1999: de erfpachter wil er 1000 m2 BVO kantoor bijbouwen. marktwaarde grond in 1998 van 2000m2 BVO kantoor	f. 1.300.000.--
- 1999: canonpercentage volgens gemeentelijk beleid komt uit op 4,7%: dit wordt dus 5%.	

De erfpachter wil conform de AV'74 de bestemmingswijziging effectueren. De gemeente is bereid hieraan mee te werken. Er gaat volgens de AV'74 een nieuw erfpachtstijdvak lopen van 50 jaar.

De nieuwe canon wordt: $f. 1.300.000 \times 5\% = f. 65.000,--$

De erfpachter kan er ook voor kiezen om in deze situatie de grondwaarde af te kopen en het erfpachtsrecht te converteren naar de AV'89.

Na 1 juli 1999 is de afkoopsom: de marktwaarde = f. 1.300.000,--
(dit is de afkoopsom van de conversie en de bestemmingswijziging in totaliteit).

3. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'83.**BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89**

Het gaat hier om voortdurende erfpachtsrechten, waarvan meestal de canonverplichting (m.u.v. een canon van f. 25,- per jaar) voor de duur van het erfpachtstijdvak van 50 jaar is afgekocht. De AV'83 zijn nagenoeg gelijk aan de AV'74. Bij de AV'83 is uitgifte in erfpacht op basis van een canonbetaling mogelijk. De condities zijn dan vergelijkbaar aan die van de AV'74. Ook bij bestemmingswijziging gelden dezelfde bepalingen als bij de AV'74 d.w.z. er gaat in beginsel een nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak lopen, met een nieuwe grondwaarde en nieuw canonpercentage.

Belangrijk verschil tussen de AV'83 en de andere erfpachtsvoorwaarden is, dat de marktwaarde van de grond bij de AV'83 bepaald wordt op basis van het uitgangspunt "marktwaarde van de grond, als ware deze grond vrij van zakelijke en persoonlijke rechten en onbebouwd" (art. 1.1.1.c.)

3.1. Conversie naar de AV'89 gedurende het 50-jarige erfpachtstijdvak:

afkoopsom = marktwaarde -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

marktwaarde -/- grondprijs bij afkoop (obv 50j. afkoop) x rest jaren tijdvak

 tot. jaren tijdvak

Toelichting bij 3.1.:

Bij de erfpachtsrechten, die voor 50 jaar zijn afgekocht is geen mogelijkheid aanwezig voor tussentijdse verhogingen, behoudens bij bestemmingswijziging.

Om deze reden wordt de afkoopsom hier al langere tijd niet met een opslag van 10% verhoogd, zoals het geval is bij de erfpachtsrechten AV'74.

Opmerking: Voor de grondprijs in de formule hierboven moet de laatst vastgestelde grondprijs op basis van de 50 jarige afkoop genomen worden, omdat anders de aftrek onredelijk laag zou uitkomen ten opzichte van hetgeen reeds is voldaan.

3.2. Conversie naar de AV'89 na afloop van het 50-jarig erfpachtstijdvak:

afkoopsom = marktwaarde

3.3. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'83 met aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak:

Twee mogelijkheden zijn er: 3.3.A. en 3.3.B.

3.3.A: Regeling volgens AV'83 (deze optie verdient geen voorkeur).

afkoopsom = marktw. (nieuwe bestemming) onbebouwd/onbelast -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

marktw. n.bestem.etc - grondprijs bij afkoop (obv 50j. afk) x rest jaren tijdvak

 tot. jaren tijdvak

3.3.B. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'83 met aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak wordt conversie naar de AV'89, gevolgd door bestemmingswijziging volgens de AV'89:

afkoopsom = marktw.(oude bestemming) -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

marktw. o.bestem.- grondprijs bij afkoop(obv 50j. afkoop) x rest jaren tijdvak

tot. jaren tijdvak

Na de conversie kan de afkoopsom voor de bestemmingswijziging bepaald worden volgens het gestelde in art. 7 AV'89.

Toelichting:

In deze gevallen zal het voor de erfpachter voordeliger zijn om het erfpachtsrecht eerst te converteren naar de AV'89 om vervolgens volgens de bepalingen van de AV'89 (art. 7.) over te gaan tot bestemmingswijziging. De AV'89 hanteren immers een mildere omschrijving van het begrip marktwaarde dan de omschrijving uit de AV'83, zodat de erfpachter in beginsel goedkoper uit zal zijn en bovendien niet voor 50 jaar heeft afgekocht, maar voor eeuwig. De weg van 3.3.B. is daarom voor de erfpachter een betere en aantrekkelijkere oplossing.

3.4. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtstijdvak AV'83 zonder aanvang nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak:

afkoopsom = marktwaarde (nieuwe bestemming) als ware de grond onbebouwd en onbelast mbt rest tijdvak -/- waarde bestaand erfpachtsrecht

=marktw.n.bestem.onbeb etc x rest tijdvak - grondprijs bij afkoop x rest tijdv.

tot. tijdvak

tot. tijdv.

=(marktw.n.bestem.onbeb.etc - grondprijs bij afkoop(50-jarig)) x rest tijdvak
----- =
50 j.

Toelichting:

De AV'83 gaan er in beginsel vanuit, dat bij wijziging van de bestemming een nieuwe canon wordt vastgesteld en een nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak begint. Hoe dit werkt t.a.v. de 50-jarige afkoopgevallen is niet aangegeven. De gemeente kan ervoor kiezen om in die situaties de bestemmingswijziging toe te staan met een bijbetaling van de meerwaarde voor de duur van de resterende erfpachtstermijn.

Aangezien de bestemmingswijziging plaatsvindt binnen het bestaand erfpachtsrecht, zijn hierop de regels van toepassing van de AV'83. In dit geval is de marktwaarde van de grond dus de waarde als ware deze onbebouwd/onbelast.

REKENMODELLEN.**3. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'83.****BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89.****3.1. Conversie naar de AV'89 gedurende het 50-jarige erfpachtstijdvak:**

Voorbeeld:

- marktw. grond in 1994 voor 1000 m2 BVO bestaand kantoor	: f. 500.000,--
- marktwaarde grond in 1994 voor 1000 m2 BVO kantoor onbebouwd en onbelast	: f. 600.000,--
- 50-jarige afkoopsom uit 1984	: f. 400.000,--
- er resteren nog 40 jaar van het erfpachtstijdvak.	
- marktwaarde in 2034	: f. 2.500.000,--

afkoopsom = marktwaarde -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

marktwaarde -/- grondprijs bij afkoop (obv 50j. afkoop) x rest jaren tijdvak

 tot. jaren tijdvak

$$\text{afkoopsom} = 500.000,-- -/- 400.000,-- \times \frac{40}{50} = 500.000,-- -/- 320.000,-- = 180.000,--$$

3.2. Conversie naar de AV'89 na afloop van het 50-jarig erfpachtstijdvak (2034):

afkoopsom = marktwaarde

afkoopsom = f. 2.500.000,--.

**3.3.1. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'83 met
aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak (2 mogelijkheden: zie 3.3.A en 3.3.B):**

Voorbeeld:

De erfpachter van een woning uit 1974 wil in 1994 de bestemming van zijn woning veranderen in kantoor.

- rest looptijd van het erfpachtsrecht	: 30 jaar
- afkoopsom van de grond in 1974	: f. 30.000,--
- marktwaarde van de grond van de woning in '94	: f. 40.000,--
- marktwaarde van de grond van de woning in '94, als ware deze onbebouwd en onbelast	: f. 50.000,--
- marktwaarde van de grond als kantoor in '94	: f. 60.000,--
- marktwaarde van de grond als kantoor in '94 als ware de grond onbelast en onbebouwd	: f. 80.000,--

REKENMODELLEN.

3. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'83.

BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89.

3.3.A. Mogelijkheid volgens de erfpachtsvoorwaarden 1983.

Deze mogelijkheid verdient geen voorkeur en is nadelig voor de erfpachter.

afkoopsom = marktw.nieuwe bestemming onbebouwd/onbelast -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

$$\text{marktw.n.best.etc.} - \text{grondprijs bij afkoop (obv 50j. afk.)} \times \frac{\text{rest jaren tijdvak}}{\text{tot. jaren tijdvak}}$$

$$\text{afkoopsom (voor 50j.)} = 80.000 -/ - 30.000 \times \frac{30}{50} = 80.000 -/ - 18.000 = 62.000,-$$

3.3.B. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtsrecht AV'83 met aanvang van een nieuw erfpachtstijdvak wordt conversie naar de AV'89, gevolgd door bestemmingswijziging volgens de AV'89.

Deze mogelijkheid heeft de voorkeur boven de mogelijkheid van 3.3.A.

afkoopsom = marktw.(oude bestemming) -/- waarde bestaand erfpachtsrecht

Na de conversie kan de afkoopsom voor de bestemmingswijziging bepaald worden volgens het gestelde in art. 7 AV'89.

afkoopsom = marktwaarde oude bestemming -/- waarde bestaand erfpachtsrecht =

$$\text{marktw.o.bestem} -/ - \text{grondprijs bij afkoop (obv 50j. afk.)} \times \frac{\text{rest jaren tijdvak}}{\text{tot. jaren tijdvak}}$$

$$\text{afkoopsom} = 40.000,- -/ - 30.000,- \times \frac{30}{50} = 40.000 -/ - 18.000 = 22.000,-$$

Bestemmingswijziging onder de AV'89:

Afkoopsom = marktwaarde bij de nieuwe bestemming -/- marktwaarde naar oude bestemming.

$$\text{afkoopsom} = 60.000 -/ - 40.000 = 20.000,-$$

De totale afkoopsom voor conversie van de AV'83 naar de AV'89 en de bestemmingswijziging onder de AV'89 tezamen bedraagt : f. 22.000,- + f. 20.000,- = f. 42.000,- (model 3.3.B.).

De totale afkoop van de bestemmingswijziging tijdens de duur van het 50-jarig tijdvak onder de AV'83 en de aanvang van een nieuw 50-jarig tijdvak bedraagt f. 62.000,-. De erfpachter heeft dan echter slechts de bestemmingswijziging en de afkoopsom betaald voor een 50-jarig tijdvak. Oorzaak van dit verschil in de afkoopsom is de bijzondere omschrijving die de AV'83 kent t.a.v. de bepaling van de marktwaarde (model 3.3.A.).

REKENMODELLEN.

3. ERFPACHTSRECHTEN ONDER DE AV'83.

BESTEMMINGSWIJZIGING EN/OF CONVERSIE NAAR DE AV'89.

3.4. Bestemmingswijziging tijdens de duur van het erfpachtstijdvak AV'83 zonder aanvang nieuw 50-jarig erfpachtstijdvak:

Voorbeeld:

De erfpachter van een woning uit 1974 wil in 1994 de bestemming van zijn woning veranderen in kantoor.

- rest looptijd van het erfpachtsrecht	:	30 jaar
- afkoopsom van de grond in 1974	:	30.000,--
- marktwaarde van de grond van de woning in '94	:	40.000,--
- marktwaarde van de grond van de woning in '94, als ware deze onbebouwd en onbelast	:	50.000,--
- marktwaarde van de grond als kantoor in '94	:	60.000,--
- marktwaarde van de grond als kantoor in '94 als ware de grond onbelast en onbebouwd	:	80.000,--

afkoopsom = marktwaarde als ware de grond onbebouwd en onbelast mbt rest van het tijdvak -/-
de waarde van het bestaand erfpachtsrecht =

$$\text{marktw. onbebouwd/onbelast} \times \frac{\text{rest tijdvak}}{\text{tot. tijdvak}} -/- \text{grondprijs bij afkoop} \times \frac{\text{rest tijdv.}}{\text{tot. tijdv.}} =$$

$$(\text{marktw. onbebouwd/onbelast} - \text{grondprijs bij afkoop (50-jarig)}) \times \frac{\text{rest tijdvak}}{50 \text{ j.}} =$$

$$\text{afkoopsom (voor 30j.)} = (80.000,-- -/- 30.000,--) \times \frac{30}{50} = 50.000 \times 60\% = 30.000,--$$

RAAD 23 APR. 1998

z.h.o. cfm

**GEMEENTE UTRECHT****RAADSVOORSTEL**

Datum	17 april 1998	Jaargang	19 98	Nummer	133
Classificatienummer					
Dienst/sector/afdeling	OGU/V&U/JZ	Kenmerk	OGU 98.102143/98.3482 BGS		
Onderwerp	Erfpachtsbeleid.				

Bijlage(n) Beleidsnotitie ten aanzien van het beheer van erfpachtsgronden, beleidsnotitie voor conversie naar de AV'89 en wijziging van gebruik en/of bestemming ten aanzien van erfpachtsrechten van voor de AV'89 en informatiefolder "Erfpacht in Utrecht" (in de leeskamer ter inzage).

Voorstel

- instemmen met:
 - Beleidsnotitie ten aanzien van het beheer van erfpachtsgronden alsmede de
 - Beleidsnotitie voor conversie naar de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 en wijziging van gebruik en/of bestemming ten aanzien van erfpachtsrechten van vóór de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989.
- de besluitvorming en behandeling van conversies en gebruiks- en bestemmingswijzigingen ten aanzien van erfpachtsrechten delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Samenvatting

Erfpacht is privaatrecht. In gerechtelijke procedures in den lande is duidelijk geworden, dat de gemeente ook als zij privaatrechtelijk handelt in het kader van erfpacht de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel in acht dient te nemen. In de onderhavige beleidsnotities is het erfpachtsbeleid verwoord. Bij het beheer van de erfpachtsgronden zal aan het gestelde in de notities uitvoering worden gegeven. De gemeente bewerkstelligt op deze wijze zo goed mogelijk een consistente handelswijze jegens erfpachters. Belangrijk punt is voorts, dat in de Beleidsnotitie voor conversies de aanpak is opgenomen om op termijn te komen tot een synchronisatie van alle verschillende erfpachtsrechten. In het advies is voorts opgenomen een voorstel om met inachtneming van het voorgestelde beleid alle gevallen van conversies en gebruiks- of bestemmingswijzigingen te delegeren aan het college. De huidige regeling op dit punt is zeer versnipperd. In alle oude erfpachtsvoorwaarden is vastgelegd, dat die bevoegdheid toekomt aan de raad, terwijl in de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 die bevoegdheden reeds zijn toegekend aan ons college. Het is onlogisch en onpraktisch om dit onderscheid te handhaven, zodat synchronisatie op dit punt in de rede ligt.

Commissie(s)

ROW

Datum

07.04.1998



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1998, nr. 133

Kenmerk

OGU 98.102143/98.3482 BGS

Bladnummer

2

Datum

17 april 1998

ERFPACHT.

Erfpacht is het recht op het "vol genot" van het onroerend goed van iemand anders. Voor dat recht is de erfpachter aan de eigenaar een vergoeding verschuldigd. Dit kan zijn een periodiek terugkerende vergoeding - de canon. Het kan ook een eenmalige vergoeding zijn - een afkoopsom. Erfpacht kan een aflopend recht zijn. In dat geval valt het perceel na afloop van de overeengekomen termijn (meestal 50 jaar) terug aan de eigenaar, al dan niet tegen vergoeding van de waarde van de opstallen.

Erfpacht kan ook een voortdurend recht zijn, in dat geval eindigt het recht niet. Uitzondering hierop is, dat de gemeente het erfpachtsrecht op grond van het algemeen belang kan beëindigen, meestal tegen vergoeding van de werkelijke waarde.

Sinds omstreeks 1910 geeft de gemeente Utrecht gronden in erfpacht uit. Aanvankelijk werd de erfpacht alleen toegepast ten aanzien van de gesubsidieerde sociale woningbouw van de corporaties. Deze woningen werden geheel/grotendeels met overheids/gemeentegeld gerealiseerd. In de erfpachtsovereenkomsten werd vastgelegd, dat na 50 jaar de grond en de woningen om niet weer eigendom werden van de gemeente.

Later is erfpacht geleidelijk aan ook ingevoerd ten aanzien van de uitgifte van gronden voor andere doeleinden.

Sinds 1974 hanteert de gemeente erfpacht als vast beleid. Uitgangspunt in 1974 was, dat middels de erfpacht de grondwaardenstijgingen ten goede zouden komen aan de gemeenschap. Hiertoe worden de erfpachtsrechten iedere tien jaar aangepast aan het actuele renteniveau en de marktwaarde van de grond. Sinds 1989 is het principe, dat de meerwaarde van grond moet toevloeien aan de gemeenschap grotendeels verlaten. Sinds 1989 geschiedt ook de vergoeding voor de grond aan de gemeente niet meer op basis van een periodieke canon, doch door middel van een eenmalige afkoopsom, die gelijk is aan de marktwaarde van de grond. Bijbetaling van meerwaarde is bij de nieuwe erfpachtsrechten uitsluitend nog aan de orde indien een bestemmings- of gebruikswijziging tot een duidelijke meerwaarde leidt.

Het erfpachtssysteem van de gemeente Utrecht heeft in de loop der jaren een evolutie doorgeemaakt.

Hierdoor bestaan er aanmerkelijke contractuele verschillen tussen de rechten en plichten van de verschillende erfpachters.

Voor een nadere uiteenzetting van de betekenis van erfpacht verwijzen wij u naar de informatiefolder "ERFPACHT IN UTRECHT", die voor u in de leeskamer ter inzage is gelegd.

Erfpacht en sociale huurwoningen:

Reeds jaren is het Ontwikkelingsbedrijf belast met het beheer van de gemeentelijke erfpachtsgroden. Tot eind vorig jaar zat het beheer van de oudere erfpachtsrechten met betrekking tot sociale huurwoningen (corporatie-complexen) nog bij de Dienst Stadsontwikkeling. Bij raadsbesluit d.d. 27 november 1997 (Jaargang 1997, nr. 311) zijn ook die complexen overgeboekt naar het Ontwikkelingsbedrijf.

Met de STUW-corporaties heeft de gemeente ten aanzien van wezenlijke aspecten met betrekking tot erfpachtsrechten, zoals conversies, bestemmings -en gebruikswijzigingen en sloop/nieuwbouwsituaties een overeenkomst gesloten voor de periode van tien jaar. Deze overeenkomst is door uw raad goedgekeurd op 30 mei 1996 (Jaargang 1996, nr. 127) en functioneert thans naar wens.

Erfpacht en geschillen:

Ten aanzien van de overige erfpachtsrechten zijn de meeste zaken geregeld in de overeenkomsten en algemene erfpachtsvoorwaarden. Daarnaast geldt, dat binnen het Ontwikkelingsbedrijf in de loop der jaren richtlijnen zijn ontwikkeld, hoe hiermede gehandeld moet worden in de verschillende situaties.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1998, nr. 133

Kenmerk

OGU 98.102143/98.3482 BGS

Bladnummer

4

Datum

17 april 1998

Het streven is er daarom op gericht om op termijn alle erfpachtsrechten te synchroniseren tot één erfpachtstelsel volgens de "Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV'89)". Deze laatste erfpachtsvoorwaarden zijn voor erfpachters aantrekkelijker dan de oude voorwaarden en worden ook door landelijke erfpachtsspecialisten positief beoordeeld.

Synchronisatie van alle erfpachtsrechten betekent, dat de oude erfpachtsrechten geconverteerd zullen moeten worden naar de AV'89. In de Beleidsnotitie voor conversie is uitgewerkt hoe de conversie van de oude erfpachtsrechten geëffectueerd kan worden met inachtneming van de contractuele belangen van de erfpachters en de gemeente.

Hoofregel hierbij is: contract is contract. De erfpachter heeft recht op hetgeen met hem is overeengekomen.

Alle oudere erfpachtsrechten lopen echter af (meestal na 50 jaar) of kennen tijdvakken van 50 jaar, waarna de gemeente de erfpachtsvoorwaarden kan wijzigen zowel in contractueel als financieel opzicht. Uitgangspunt is, dat de erfpachter tussentijds mag converteren naar de AV'89. Na afloop van het erfpachtsrecht dan wel het 50-jarig erfpachtstijdvak wordt conversie naar de AV'89 in beginsel regel.

In geval van gebruiks- of bestemmingwijzigingen behoeft de erfpachter goedkeuring van de gemeente. De gemeente kan dan over het algemeen voorwaarden stellen bijv. meerwaarde in rekening brengen. De praktijk heeft geleerd, dat veel erfpachters in zo'n situatie van (grote) investeringen belang hechten aan een consistente erfpachtsregeling en/of prijs voor de toekomst. In de erfpachtsregeling AV'89 zijn die aspecten voor de erfpachter gewaarborgd. In de Beleidsnotitie voor conversie is de combinatie gebruiks- of bestemmingwijziging en conversie voor de diverse erfpachtsrechten uitgewerkt, zodat daar op consequente wijze uitvoering aan kan worden gegeven.

Een aspect, waar bestaande erfpachters in het kader van conversie steeds veel moeite mee hebben gehad betreft de hoogte van de afkoopsom. In de Conversieregeling 1989, zoals die door de Raad in 1989 is vastgesteld voor conversies gedurende het eerste jaar, was bepaald, dat de erfpachters als afkoopsom aan de gemeente moesten betalen: de laatst getaxeerde marktwaarde verhoogd met een opslag van 10%.

Het motief voor die opslag van 10% was, dat daarmee alle toekomstige canonverhogingen in één keer werden afgekocht.

Tot op heden heeft de gemeente bij afkoop van erfpachtsrechten op canonbasis (AV'74 en AV'83) steeds de opslag van 10% (minimaal) in rekening gebracht. Nu de AV'89 met de eenmalige afkoop van het erfpachtsrecht inmiddels geheel is ingeburgerd, wordt het door erfpachters als onredelijk ervaren, dat zij als oude erfpachters 10%-opslag moeten betalen, terwijl de nieuwe erfpachters dit niet hoeven. Hierbij speelt voorts een beduidende rol, dat de grondprijzen de afgelopen jaren enorm zijn gestegen. De oude erfpachters worden derhalve enerzijds geconfronteerd met vaak een verdubbeling of meer van hun grondwaarde en moeten dan ook nog 10%-opslag voldoen als zij willen afkopen. Onder de gegeven omstandigheden is het daarom redelijk om de 10%-opslag eerst komen te vervallen per 1 juli 1999. Erfpachters hebben op die wijze de keuze om hetzij nu af te kopen tegen de huidige grondwaarde met een opslag van 10%, dan wel te wachten tot 1 juli 1999 en dan af te kopen tegen de dan geldende grondwaarde. Afhankelijk van de inschatting van de stijging van de onroerend goedprijzen en eventueel de hypotheekrente kunnen de erfpachters een keuze maken.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1998, nr. 133

Kenmerk

OGU 98.102143/98.3482 BGS

Bladnummer

3

Datum

17 april 1998

In het kader van de tienjaarlijkse canonherzieningen is de gemeente herhaaldelijk geconfronteerd met bezwaren van erfpachters. Tot gerechtelijke geschillen heeft dit echter niet geleid. Wel zijn diverse malen door erfpachters en door de Rechtbank (conform de algemene erfpachtsvoorwaarden) onafhankelijke deskundigen aangesteld om het gemeentelijk handelen te beoordelen en de voorgestelde grondwaarden te hertaxeren.

Op één punt hebben deskundigen in 1990 serieuze kritiek geuit. Het betrof de vaststelling van het rentepercentage bij de canonherziening. In overleg met de betrokken erfpachters zijn op dat punt toen uitgangspunten geformuleerd, die op 12 maart 1991 door ons college zijn vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn inmiddels bij herhaling tot tevredenheid toegepast en thans opgenomen in het geformuleerde beleid.

Ten aanzien van de hertaxaties kan worden gemeld, dat bij herhaling is gebleken, dat deskundigen ingeschakeld door erfpachters dan wel benoemd door de rechtbank tot vergelijkbare waarden komen als de gemeente had uitgebracht. Hertaxaties leidden zelfs vaker tot wat hogere dan wat lagere waarden. De gemeente handelt in deze derhalve zorgvuldig. Deze handelwijze kan daarom gehandhaafd worden.

Beleidsnotities:

Erfpachtsrechten en erfpachtsbeheer betreft privaatrecht. Diverse gerechtelijke uitspraken in den lande hebben aangetoond, dat de gemeente ook ten aanzien van dit privaatrechtelijk handelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dient te nemen, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

In dit verband is het daarom gewenst het beheer van de erfpachtsrechten vast te leggen in beleidsnotities. Dat maakt het gemeentelijk handelen helder en bevordert de consistentie.

In de Beleidsnotitie ten aanzien van het beheer van erfpachtsgronden is het beleid verwoord t.a.v.:

1. canonherzieningen;
2. handhaving van gebruik en bestemming;
3. medewerking aan gebruiks- en bestemmingswijzigingen en
4. in rekening brengen van meerwaarde bij gebruiks- en bestemmingswijzigingen.

Over het algemeen betreft deze notitie de uitwerking en vastlegging van de handelwijze zoals die zich heeft ontwikkeld en thans gebruikelijk is. Met betrekking tot punt 4. "in rekening brengen van meerwaarde bij gebruiks- en bestemmingswijzigingen" kan worden opgemerkt, dat de voorgestelde uitgangspunten met name ten aanzien van woningen een versoepeling inhouden van hetgeen tot op heden gebruikelijk was. De praktijk heeft echter uitgewezen, dat het in deze gevallen om vrij geringe bedragen gaat, waar veel werk aan verbonden is. Over het algemeen zullen erfpachters bij verbouwingen aan individuele woningen niet meer geconfronteerd worden met een extra afkoopsom voor de erfpacht. De regeling laat de gemeente echter het recht om bij ingrijpende/omvangrijke gevallen toch meerwaarde in rekening te brengen. De geformuleerde uitgangspunten doen recht aan de belangen van erfpachters en de gemeente en zijn praktisch uitvoerbaar.

De Beleidsnotitie voor conversie naar de AV'89 en wijziging van gebruik en/of bestemming ten aanzien van erfpachtsrechten van vóór de AV'89 (hierna te noemen de Beleidsnotitie voor conversie) is gericht op de oudere erfpachtsrechten. Het gaat hier om behoorlijk wat verschillende soorten erfpachtsrechten. Al deze erfpachtsrechten zijn een uitvloeisel van de tijd, waarin ze tot stand zijn gekomen en volgen een eigen contractueel regime.

Tengevolge van deze situatie zullen met de jaren steeds grotere (financiële) verschillen tussen de diverse erfpachters ontstaan. Dit kan tot onvrede gaan leiden bij erfpachters en is op zich ongewenst.



Vervolgblad
behorende bij

Jaargang 1998, nr. 133

Kenmerk

OGU 98.102143/98.3482 BGS

Bladnummer

5

Datum

17 april 1998

De Beleidsnotitie voor conversie is de vertaling van het gemeentelijk streven om binnen nu en ongeveer 40 jaar te komen tot één erfpachtssysteem voor alle gemeentelijke erfpachtsrechten en geeft de richtlijnen, die de gemeente ten aanzien van toekomstige conversies en gebruiks- en bestemmingswijzigingen zal hanteren. Erpachters hebben te allen tijde het recht de gemeente te verzoeken mee te werken aan conversie. In beginsel zal de gemeente daaraan mee werken. Een uitzondering op deze hoofdregel is opgenomen in geval een duidelijk gemeentebelang zich daartegen verzet. Dit kan bijv. het geval zijn, indien een erfpachtsrecht aflopend is en de gemeente dient te beschikken over de betreffende grond, maar bijv. ook als op een gegeven moment de onroerend goed markt instort. Net zo goed als de erfpachter recht heeft op hetgeen in de overeenkomst staat en zijn belangen daarbij zal betrekken, heeft de gemeente dat ook. Om die reden is derhalve op een paar punten een vangnet voor de gemeente in het beleid opgenomen om te voorkomen, dat in bijzondere omstandigheden de gemeente anders wellicht gedwongen zou kunnen worden tot (op dat moment) ongewenste transacties.

Delegatie van de behandeling van conversies en gebruiks- of bestemmingswijzigingen aan het college van burgemeester en wethouders.

Bij de vaststelling van de AV'89 is ook de Conversieregeling 1989 op 22 juni 1989 door de raad vastgesteld. In de Conversieregeling is de behandeling van conversies gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. In de AV'89 is ook de behandeling van gebruiks- en bestemmingswijzigingen gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. In de oude erfpachtsvoorwaarden is echter opgenomen, dat deze bevoegdheid toekomt aan de raad. Dit onderscheid tussen de oude en nieuwe erfpachtsvoorwaarden is onlogisch en onpraktisch.

Zoals uit de onderhavige beleidsnotities en dit voorstel blijkt, gaat conversie vaak samen met een gebruiks- of bestemmingswijziging. Het is daarom gewenst, dat beide activiteiten tezamen en op gelijke wijze behandeld kunnen worden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris, De burgemeester,

drs A. Vermeulen

mr I.W. Opstelten

RAADSBESLUIT



GEMEENTE UTRECHT

Voorstel b. en w. d.d. **17 april 1998**

Jaargang

19 **98** Nummer **133**

Publicatiedatum

Kenmerk

OGU 98.102143/98.3482

Datum in werking treding
verordening

Dienst/sector/afdeling

OGU/V&U/JZ

Onderwerp **Erfpachtsbeleid.**

Bijlage(n)

De raad der gemeente Utrecht gelet op het voorstel van b. en w. d.d. 17 april 1998

Besluit

1. in te stemmen met:
 - de Beleidsnotitie ten aanzien van het beheer van erfpachtsgronden alsmede
 - de Beleidsnotitie voor conversie naar de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 en wijziging van gebruik en/of bestemming ten aanzien van erfpachtsrechten van vóór de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 en
2. de besluitvorming en behandeling van conversies en gebruiks -en bestemmingswijzigingen ten aanzien van erfpachtsrechten delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op

De secretaris,

De burgemeester,

Ontwikkelingsbedrijf d.d. 24-2-1998

5.1.2E

Reeds jaren is de afdeling Beheer van het Ontwikkelingsbedrijf belast met het beheer van erfpachtsgronden. Op zich verloopt het beheer goed en doen zich niet veel problemen voor.

Het recht ontwikkelt zich echter en uit gerechtelijke procedures elders in het land is gebleken, dat het wenselijk is, dat het beleid, dat de gemeente hanteert bij het beheer van erfpachtsgronden bestuurlijk, wordt vastgesteld. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel wegen ook in dit soort privaatrechtelijke aangelegenheden zwaar voor rechters.

Uitgangspunt bij het voeren van erfpachtsbeheer vormt uiteraard het specifieke erfpachtscontract en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

Steeds terugkerende aspecten bij erfpachtsbeheer zijn:

1. canonherziening
2. handhaving van de bestemmingen
3. gebruiks en/of bestemmingswijzigingen en in rekening brengen van meerwaarde
4. conversie van oude erfpachtsrechten naar de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV'89)

ad 1: Canonherziening.

De regelingen die gelden bij canonherziening zijn vastgelegd in de betreffende algemene erfpachtsvoorwaarden. In de erfpachtsvoorwaarden (Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983) is vastgelegd, dat de 10 jaarlijkse canonherziening gebaseerd moet zijn op de geldende marktwaarde van de grond bij herziening en het geldend rentepercentage alsdan. De canon mag maximaal verdubbelen in 10 jaar. Voor woningbouw geldt bovendien, dat de canon niet meer mag stijgen dan de gecumuleerde huurprijsstijgingen van de betreffende periode van 10 jaar.

Naar aanleiding van discussies in 1988 met erfpachters omtrent de wijze, waarop de gemeente het rentepercentage voor herziening vaststelde, heeft het College op 12 maart 1991 hierover het beleid vastgesteld. Inmiddels is dit beleid reeds diverse malen beproefd, akkoord bevonden door erfpachters en werkbaar gebleken voor de gemeente.

De rente voor de canonherziening wordt als volgt vastgesteld:

Iedere eerste werkdag van het kalenderkwartaal is de peildatum voor de vaststelling van het rentepercentage, dat van toepassing is op alle canonherzieningen, die in het betreffende kwartaal tot de eerste werkdag van het volgende kwartaal worden aangezegd.

Als rentepercentage wordt gehanteerd het percentage zoals de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) dat op de peildatum hanteert voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met rente-aanpassing om de 10 jaar (afrondding op 0,1% nauwkeurig). Indien de BNG deze leningen op een bepaalde peildatum niet aanbiedt, dan geldt het rentepercentage dat redelijkerwijze hiermee vergelijkbaar is. Het te hanteren rentepercentage zal, om egaliserend te zijn, echter niet hoger zijn dan maximaal 1% boven het gemiddelde rentepercentage over de afgelopen drie jaar. Dit gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de gehanteerde peildatum-percentages van de laatste 12 kwartalen (incl. het percentage op de eerste werkdag van het peildatum-kwartaal) bij elkaar op te tellen en door 12 te delen (afrondding op 0,1% nauwkeurig).

De grondwaarden voor de herzieningen laat het Ontwikkelingsbedrijf vaststellen door onafhankelijke makelaars om de objectiviteit zo goed mogelijk te waarborgen. Reeds herhaaldelijk hebben erfpachters bezwaar aangetekend tegen de door de gemeente vastgestelde grondwaarden. Hertaxaties leidden slechts tot geringe afwijkingen. Over het algemeen kwamen de hertaxaties voorts eerder op wat hogere dan op lagere grondprijzen uit. De gemeente handelt in deze derhalve correct. De werkwijze kan daarom gehandhaafd blijven.

ad 2: Handhaving bestemmingen (in privaatrechtelijke zin).

Bij de invoering van de algemene erfpachtsvoorwaarden 1989 heeft de Raad besloten om het principe, dat de meerwaarde van de grond moet toevloeien aan de gemeenschap grotendeels verlaten. De erfpachters kopen de grond tegenwoordig af bij uitgifte en zijn daarna niets meer aan de gemeente verschuldigd indien zij het gebruik en de bestemming handhaven. Alleen bij gebruiks- of bestemmingswijziging kan het zijn, dat de erfpachter nog meerwaarde verschuldigd is aan de gemeente. Dit is in de AV'89 geregeld in art. 7.

De erfpachter dient in geval van een gebruiks en/of bestemmingswijziging van het erfpachtsrecht toestemming te vragen aan het College. In de meeste erfpachtscontracten en voorwaarden is dit expliciet vastgelegd. Voorzover het niet in een erfpachtscontract/de algemene voorwaarden is vastgelegd vloeit die verplichting voort uit de wet.

BW art. 5:89 lid 1: Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.

lid 2: Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.

Volgens de wet mag een erfpachter dus niet de bestemming wijzigingen, noch handelen in strijd met de bestemming. Deze bepaling in het BW geldt voor alle erfpachtsrechten, tenzij e.e.a. uitdrukkelijk anders in het betreffende contract is geregeld.

Vanaf 1961 heeft Utrecht Algemene Erfpachtsvoorwaarden.

Voor die tijd zijn het losse contracten, deze zijn echter zeldzaam.

Al vanaf 1961 is de bestemming contractueel vastgelegd (AV'61 art. 22) en wordt expliciet ook over het onbebouwde gedeelte gesproken. Wijzigingen in de opstal mogen alleen worden aangebracht na goedkeuring door het College.

Vanaf de AV'74 is expliciet bepaald, dat voor bestemmingswijzigingen en gebruikswijzigingen toestemming nodig is van de gemeente. Hier kunnen voorwaarden aan verbonden worden bv betaling meerwaarde.

De wet en de Algemene Erfpachtsvoorwaarden sluiten goed op elkaar aan.

In zijn algemeenheid kan de gemeente optreden tegen gebruiks -en bestemmingswijzigingen. Contracten van voor 1974 (dat zijn er niet veel) dienen echter altijd op hun bijzondere bepalingen beoordeeld te worden.

Toezicht naleving erfpachtsvoorwaarden.

De afdeling Beheer van het Ontwikkelingsbedrijf vervult gemeentebreed de loketfunctie met betrekking tot alle aangelegenheden ten aanzien van bestaande erfpachtsrechten. Dit werkt helder zowel voor de erfpachters als voor de andere gemeentelijke diensten. De afdeling Beheer werkt voor de uitvoering van haar taak samen met andere afdelingen en diensten van de gemeente.

Bij bouwaanvragen wordt nagegaan of er sprake is van erfpacht. In het bevestigende geval wordt, aan de hand van de bepalingen in het uitgiftecontract, beoordeeld of er sprake is van een bestemmings -of gebruikswijziging. Doet die situatie zich voor dan komt de vraag aan de orde of de gemeente met die bestemmings en/of gebruikswijziging kan instemmen. Zo ja, onder welke voorwaarden (zie uitgangspunten hieronder). In geval er sprake is van gebruiks -of bestemmingswijziging wordt hiervoor een overeenkomst gesloten met de erfpachter. Deze wordt met een advies ter goedkeuring voorgelegd aan het College.

Toezicht en controle vindt voorts plaats via het gebouwenbestand van de gemeente. In het gebouwenbestand zijn de gegevens opgeslagen van Bouwbeheer, de Bedrijvenkarthotheek en de Onroerendezaakbelasting. Door regelmatig een vergelijking te maken tussen het erfpachtsbestand en het gebouwenbestand is het mogelijk de bestemming en het gebruik van de erfpachtspercelen te bewaken. In geval van onduidelijke situaties vindt onderzoek ter plekke plaats.

Indien door de erfpachter een verzoek wordt gericht aan de gemeente voor gebruiks -en/of bestemmingswijziging krijgt deze altijd van het Ontwikkelingsbedrijf schriftelijk bericht of de gemeente medewerking verleent en of daar een meerwaarde aan wordt verbonden.

Indien gebruiks -en/of bestemmingswijzigingen toevallig blijken uit andere bronnen dan officiële verzoeken van de erfpachter bv via de bebouwingscie, dan krijgt de erfpachter alleen een brief van het Ontwikkelingsbedrijf, indien er bezwaar bestaat tegen de gebruiks -en/of bestemmingswijziging, dan wel meerwaarde verschuldigd is.

ad 3: Gebruiks -en bestemmingswijzigingen en in rekening brengen van meerwaarde.

Voorbeelden:

Wonen wordt kantoor, garage wordt zitkamer etc..

Wijziging in bebouwing (bv extra bouwlaag, bebouwing erfgedeelte)

Splitsing (1 woning wordt opgesplitst in 2 woningen).

HOOFDREGEL: De gemeente **kan** bij erfpacht optreden tegen bestemmings -en gebruikswijzigingen (bij contracten van voor 1974 is altijd controle van het contract vereist).

Of optreden t.a.v. gebruiks -en bestemmingswijzigingen echter zinvol is, hangt af van de omstandigheden van het geval met name:

1. Gaat het om een gebruik c.q. bestemming, die de gemeente wil handhaven:
In deze situatie dient voorzover mogelijk medewerking aan de gebruiks/bestemmingswijziging geweigerd te worden. Zonodig wordt in rechte opgetreden.
2. Is de bestemmings/gebruikswijziging op zich niet bezwaarlijk. Dan wordt bekeken of de gebruiks/bestemmingswijziging een substantiële meerwaarde oplevert.
Zo ja, dan zal het Ontwikkelingsbedrijf het meerwaardetraject in gang te zetten. Zo nee, dan bericht het Ontwikkelingsbedrijf schriftelijk aan de betreffende erfpachter, indien deze daarom heeft gevraagd, dat de gemeente toestemming verleent voor de gebruiks/bestemmingswijziging, maar geen gebruik maakt van haar recht om nadere voorwaarden te stellen of een meerwaarde in rekening te brengen.

De materie is erg casuïstisch en de kans is reëel, dat de beleidsuitgangspunten van heden over 5 à 10 jaar aangepast zullen moeten worden.

Aan de hand van de ervaringen van de afgelopen jaren zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd t.a.v. het in rekening brengen van meerwaarde:

1. Bedrijfslokalities: zowel bij bestemmingswijzigingen als uitbreidingen van het aantal m2 BVO wordt bekeken of sprake is van een meerwaarde en wordt die in rekening gebracht. Uitzondering: echte kruimelgevallen, waar de kosten niet opwegen tegen de baten.

Voorbeeld: opslagzolder met schuine wanden van een horecagelegenheid wordt door aanbreng van dakkapellen omgetoverd tot conferentiezaal.

Hier is sprake van gebruikswijziging en extra m2 BVO's: meerwaarde.

2. Woonbestemming:

- | | |
|--|---|
| - aanbouwen op eigen erf | : in beginsel geen meerwaarde. |
| - extra laag op woning bouwen | : in beginsel geen meerwaarde. |
| * - garage benutten voor woondoeleinden | : in beginsel geen meerwaarde. |
| - beperkt gedeelte van de woning benutten voor eigen kantoor/bedrijfsruimte, mits hoofdfunctie in stand blijft | : in beginsel geen meerwaarde. |
| - carport wijzigingen in garage | : in beginsel geen meerwaarde. |
|
- splitsing, waardoor meer zelfstandige woningen ontstaan |
: in beginsel meerwaarde onderzoeken. |
| - wijziging gebruik/bestemming van de hoofdfunctie | : in beginsel meerwaarde onderzoeken. |

Uit bovenstaande blijkt, dat bij een woonbestemming de gemeente in veel gevallen in beginsel geen meerwaarde in rekening brengt. Indien er sprake is van ingrijpende bouwwerken kan meerwaarde echter wel degelijk aan de orde zijn.

* **Parkeren**: met het verlagen van de parkeernormen in de stad wordt de commerciële waarde van een parkeerplaats hoger. Aangewezen parkeerplaatsen op eigen terrein dienen in beginsel ook voor parkeerdoeleinden gehandhaafd te worden, omdat anders het parkeren zich zal verplaatsen naar de openbare weg. Op veel plaatsen is die situatie ongewenst en kan tot overlast leiden.

Uitgangspunten t.a.v. parkeren:

- De bestemming parkeren wordt in de nieuwe contracten nauwgezet vastgelegd;
 - In beginsel wordt t.a.v. parkeren geen bestemmings/gebruikswijziging toestaan;
- T.a.v. de privé-garage bij een eensgezinswoning is het een ingeburgerd gebruik om die als werkplaats, opbergplaats en aangebouwde kamer te gebruiken. Controle is in deze situaties ook haast onmogelijk. Wijziging van gebruik/bestemming van de garage wordt toegestaan, mits voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overblijft;
- De waarde van een parkeerplaats zal voorlopig alleen maar toenemen, zodat de gebruiks- en bestemmingswijziging van parkeren naar wonen naar verwachting geen noemenswaardige meerwaarde zal opleveren.

4. Conversie van oude erfpachtsrechten naar de AV'89.

De onderhavige notitie bevat aspecten, die reeds kortere of langere tijd gebruikelijk zijn ten aanzien van het beheer van erfpachtsgronden bij het Ontwikkelingsbedrijf.

Ten aanzien van conversie al dan niet gecombineerd met gebruiks -en/of bestemmingswijzigingen ligt dit grotendeels anders.

Conversie kan worden benut om op termijn de onderlinge verschillen, die er bestaan tussen de diverse erfpachtsrechten, die vaak door erfpachters als bezwaarlijk en onrechtvaardig worden beschouwd, op te heffen.

Vanwege de vele verschillende soorten erfpachten is dit onderwerp bewerkelijk, bevat nogal wat details en vereist grote zorgvuldigheid van de gemeente. Vanwege deze aspecten en vanwege het feit, dat het in deze gaat om nieuw beleid is hiervoor een aparte Beleidsnotitie gemaakt de "Beleidsnotitie voor bestemmingswijzigingen en conversie naar de AV'89 voor erfpachtsrechten".

Slotopmerking:

In 1996 heeft de gemeente met de corporaties van de STUW een overeenkomst gesloten voor de periode van 10 jaar ten aanzien van de erfpachtsrechten met betrekking tot de sociale huurwoningen. Ten aanzien van de sociale huurwoningen prevaleert derhalve het gestelde in de overeenkomst van 14 oktober 1996, welke eindigt op 31 december 2005.