Onderwerp
Vaststellen beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@:
Het Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties, vastgesteld door het College van B&W op 6 september 2011 (Gemeenteblad 16 september 2011, afd. 3B, nr. 96), zij het dat het toen ingetrokken besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999 (Gemeenteblad 20 januari 1999, afdeling 3, volgnummer 10) ingetrokken blijft;

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het volgende beleid:

Erfpachtbeleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten:

<u>Algemeen</u>

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
- de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de hiervoor onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen c.q. algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
- die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert en;
- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. (erfpacht)grondwaarde:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel – zoals blijkt uit de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen in samenhang met het in de erfpachtakte bepaalde-, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

b. Splitsing in appartementsrechten:
de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek

c. Ondersplitsing in appartementsrechten:
een splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, ontstaan door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

d. Wijziging splitsing in appartementsrechten:
een wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

e. omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten:
het omzetten van lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging (als gerechtigde tot het erfpachtrecht) naar appartementsrechten met een vereniging van eigenaren.

f. procedure CHET:
de procedure tot herziening van de canon aan het einde van het lopende tijdvak (bij voortdurende erfpachtrechten).

g. het Overstapbeleid:@@

h. het Conversiebeleid:@@

Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten

a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht; *Voor de toepassing van dit artikel worden met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties door de erfpachter. Dit geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.*

b. De gemeente verleent alleen toestemming voor een samenvoeging als:
   - **I.** het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   - **II.** met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

TOT HIER GEBLEVEN

Artikel 4 Algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

a. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing op het door samenvoeging nieuw te vormen erfpachtrecht.

b. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht dan:
- is samenvoeging alleen mogelijk als de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgegaan naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht;
- worden op het door samenvoeging nieuw te vormen erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard.

c. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht dan:
- is samenvoeging alleen mogelijk als de rechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht;
- worden op het door samenvoeging nieuw te vormen erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard.

d. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn dan:
- worden op het door samenvoeging nieuw te vormen erfpachtrecht de meest recente van de betreffende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard.

e. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht dan:
- moeten de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht worden geconverteerd naar voortdurende erfpacht;
- worden de meest recente van de betreffende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard op het door samenvoeging nieuw te vormen erfpachtrecht.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak

Als op het samengevoegde erfpachtrecht andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, geldt als einddatum voor het nieuw te vormen erfpachtrecht, de einddatum van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt.

<u>Financieel</u>

Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht

a. De canon voor het samengevoegde erfpachtrecht wordt bepaald door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten - nadat de overstap of conversie heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 4 - bij elkaar op te tellen.

b. De vervaldata van de canon van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht.

c. Als op het nieuw te vormen erfpachtrecht Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon.

d. Als de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is afgekocht, is de inhoud van artikel 7 van toepassing.

Artikel 7 Een of meer erfpachtrechten afgekocht

a. Als van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde voor de samenvoeging stellen dat de canon van de canon betalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht. Als het samengevoegde recht andere algemene bepalingen heeft dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, betekent dit afkoop tot de einddatum van het tijdvak.

b. Als op grond van artikel 5 van dit besluit een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht waarvan de canon was afgekocht tot de einddatum van het tijdvak, wordt aan de erfpachter terugbetaald het deel van de reeds betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht. Dat gebeurt nadat:

- de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid 2 van dit artikel is verrekend, en
- als voldaan is aan alle voorwaarden die zijn genoemd in dit beleid, en
- nadat eventuele openstaande vorderingen zijn verrekend.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als, naar het oordeel van de gemeente één van de bepalingen in artikel 4, 5, 6 en/of 7 van dit besluit onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kan de gemeente aan de erfpachter voorstellen, om – in het voordeel van de erfpachter – voor het nieuw te vormen erfpachtrecht maatwerk toe te passen ten aanzien van:

- de van toepassing te verklaren algemene bepalingen
- de looptijd van het tijdvak
- het canontype
- de betaalwijze van de canon
- de vervaldatum van de canon

<u>Aanbieding, besluit en erfpachtakte</u>

Artikel 9 Aanbieding

a. Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

b. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte van het percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de percelen voor samenvoeging;
- de huidige bestemming en het toegestane gebruik van de samen te voegen erfpachtrechten evenals de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op de samen te voegen erfpachtrechten

- de bestemming en het toegestane gebruik van het erfpachtrecht na samenvoeging evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht na samenvoeging.
- de uitwerking van de gevolgen bij toepassing van de in de artikelen 4 tot en met 7 verwoorde uitgangspunten;
- de (erfpacht)grondwaarde van het samengevoegde erfpachtrecht;
- De eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de gemeentelijke toestemming tot samenvoeging;
- De geplande ingangsdatum van de samenvoeging
- De termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot samenvoeging kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, welk voorbehoud met het besluit zoals genoemd in artikel 9 komt te vervallen

Artikel 10 Besluit
De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot samenvoeging nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 11 Erfpachtakte
Indien op basis van de aanbieding de samenvoeging in een notariële akte moet worden vastgelegd wordt deze ingeschreven in de openbare registers.
In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:

- de oppervlakte van het percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de percelen voor samenvoeging;
- de bestemming en het toegestane gebruik van het erfpachtrecht na samenvoeging evenals de maximaal toegestane bebouwing op het erfpachtrecht na samenvoeging
- de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht na samenvoeging
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het door samenvoeging nieuw te vormen erfpachtrecht
- De ingangsdatum van de samenvoeging
- de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is)
- De van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte inzake de in dit besluit bedoelde wijzigingen.

III. Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Met betrekking tot aanvragen voor het samenvoegen van erfpachtrechten, die voor @DATUM@ door de gemeente op schrift of per mail zijn ontvangen, de erfpachter kan kiezen voor toepassing van:
1. het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 117); of
2. het bij dit besluit vastgestelde beleid.

IV. Toelichting conceptbeleid met betrekking tot samenvoeging erfpachtrechten

1. Algemeen

Inleiding

Erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één nieuw erfpachtrecht. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117) het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld.
In het kader van de vernieuwing van het huidige erfpachtstelsel en de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

- Daar waar tijdelijke erfpachtrechten worden samengevoegd met voortdurende of eeuwigdurende erfpachtrechten, is er samenhang met respectievelijk het conversiebeleid en het overstapbeleid.
- Daar waar afgekochte erfpachtrechten worden samengevoegd met canon betalende erfpachtrechten, is er samenhang met de afkoopinstructie

Belangrijkste wijzigingen

Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er enkele inhoudelijke aanpassingen. Het beleid blijft voor samenvoegingen waarbij geen erfpachtrechten betrokken zijn waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, op hoofdlijnen ongewijzigd. Daarnaast zijn er bepalingen toegevoegd die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het besluit is hierop aangepast. Hierdoor zijn ook volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit besluit aangepast. Ook is er een algemene hardheidsclausule aan het beleid toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid (naar oordeel van de gemeente) zou leiden tot ongewenste gevolgen.

2. Artikelen

Artikel 1 Toepasselijkheid

Dit artikel is volledig herschreven. Duidelijk staat nu vermeld wanneer het onderhavige beleid van toepassing zijn.
Onder andere is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities

Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging
Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:
1. dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot samenvoeging.
2. dat er met de erfpachter volledige overeenstemming moet zijn bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden en dat deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 nadere bepalingen omtrent de samenvoeging
Dit artikel is aangepast voor die samenvoegingen, waarbij op één of meer van de samen te voegen rechten de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn. Hierbij is het volgende bepaald:

- In geval van samenvoegen van een voortdurende erfpachtrecht met een eeuwigdurend erfpachtrecht, moet het voortdurende erfpachtrecht eerst overstappen naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht omdat het niet mogelijk is, om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak.
- Hetzelfde is bepaald ten aanzien van een tijdelijk erfpachtrecht, bij samenvoeging van een tijdelijk erfpachtrecht met een eeuwigdurend erfpachtrecht;.
- Voor samenvoegingen waarbij geen erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht zijn betrokken, blijft het beleid ongewijzigd.

Artikel 5 einddatum van het nieuwe tijdvak
Dit artikel is gericht op samengevoegde erfpachtrechten waarop andere dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn. Dit in verband met het feit dat eeuwigdurende erfpachtrechten geen tijdvak kennen en voortdurende erfpachtrechten wel.

Artikel 6 canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht
De tekst en structuur van dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

Artikel 7 een of meer erfpachtrechten afgekocht
Dit artikel is herschreven in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Ongeacht de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen, kan de gemeente de voorwaarde stellen dat de canon wordt afgekocht bij samenvoeging van een afgekocht recht met een canonbetaling recht. Ter verduidelijking is vermeld dat bij voortdurende erfpachtrechten afgekocht wordt tot het einde van het lopende tijdvak.

Artikel 8 Hardheidsclausule
Dit artikel is nieuw. Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente maatwerk kan verrichten in gevallen waarin zij dat nodig acht.

Artikel 9 Aanbieding
Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor

eeuwigdurende erfpacht 2016.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt.
Geheel nieuw is het volgende artikellid:

- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen

Artikel 10 besluit
Dit artikel is tekstueel aangepast.

Artikel 11 erfpachtakte
Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt.
Verder is ten opzichte van het vorige beleid in dit artikel de zinssnede *"De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers"* vervangen door *"Indien op basis van de aanbieding de samenvoeging in een notariële akte moet worden vastgelegd wordt deze ingeschreven in de openbare registers"*.

Artikel 12 niet passeren erfpachtakte
Dit is een nieuw artikel.
Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

3. Niet opgenomen in het beleid

Artikel 10 uit het huidige beleid is geschrapt, te weten:
"*Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.*"
De reden hiervoor is dat dit al in op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen zelf is geregeld en er daarnaast afzonderlijk beleid voor wordt geschreven, te weten het beleid "delen aktekosten".

4. Overgangsbeleid

Er is @wel/geen@ overgangsbeleid.