Gemeente Amsterdam

3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

Onder embargo tot 12 mei 2017

Onderwerp

Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 9 mei 2017:

I. In te trekken per 1 januari 2018

Het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, volgnummer 25), zij

het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 14 januari 1997 nummer 96/278/9 SO/GZ (Gemeenteblad 1997 afdeling 3 volgnummer 28) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per 31 mei 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. 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 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 onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel 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 voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **erfpachtakte**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **erfpachtgrondwaarde:**
      de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
   c. **verticale splitsing:**
      het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.

d. **WOZ-waarde:**
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor verticale splitsing. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De verticale splitsing van het erfpachtrecht wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor verticale splitsing als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. de bestemming, het gebruik en de bebouwing overeenkomen met dat wat daarover in de erfpachtakte is opgenomen, en
   c. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.
3. Als de bestemming, het gebruik en de bebouwing niet overeenkomen met dat wat is opgenomen in de erfpachtakte, moeten deze – om in aanmerking te kunnen komen voor de toestemming voor verticale splitsing - eerst gewijzigd worden op grond van het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging en notarieel zijn vastgelegd.

Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

1. Als in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling op en/of in afwijking van artikel 3, het volgende:
   a. Voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en een afzonderlijke woning omvatten, worden in een erfpachtakte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte per woning vastgelegd;
   b. De toestemming tot verticale splitsing wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat de onder a. genoemde bestemmingswijziging (in overeenstemming met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging) notarieel is vastgelegd.

Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

1. De algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.
2. De bijzondere bepalingen van het verticaal te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan, voor zover ze op die erfpachtrechten betrekking hebben.
3. In het geval dat een voortdurend erfpachtrecht verticaal wordt gesplitst, zal de einddatum van het lopende tijdvak van het verticaal te splitsen erfpachtrecht gehandhaafd blijven voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

A. Financieel

Artikel 6 De canon na verticale splitsing

De canon van het verticaal te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. De gemeente stelt deze verdeling vast.

Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

B. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan het verlenen van de toestemming tot verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht. Voor zover mogelijk worden deze gegevens ook opgenomen voor elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het verticaal te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   d. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zullen zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan welke voortvloeien uit de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het ongesplitste erfpachtrecht;
   e. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;
   f. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

g. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
h. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
i. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
j. de erfpachtgrondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
k. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
l. de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;
m. de termijn dat de aanbieding geldt;
n. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

3. Als in verband met de verticale splitsing (kadastrale) percelen gecreëerd worden, voegt de gemeente bij de aanbieding een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van de (te creëren) percelen. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.
4. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot verticale splitsing in erfpachtrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot verticale splitsing in erfpachtrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de verticale splitsing in erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot het verlenen van toestemming tot verticale splitsing nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De verticale splitsing wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht en van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   c. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   d. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   e. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   f. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   g. de erfpachtgrondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.