001

Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsAlliantie

Inleiding Erfpacht

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

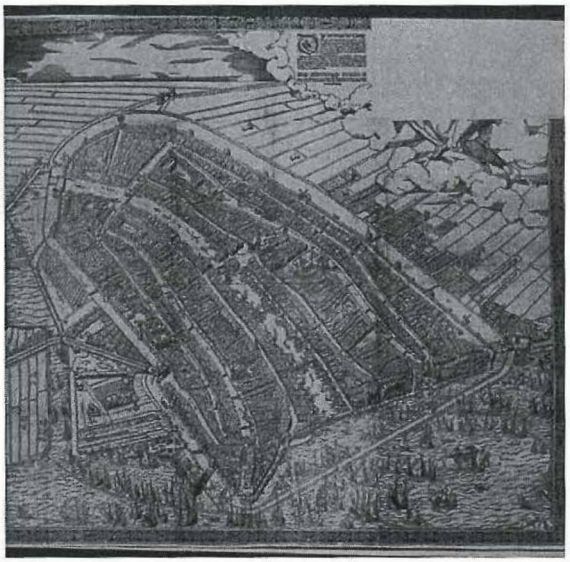
26 oktober 2012

Programma 26 oktober 2012

- Ontstaansgeschiedenis erfpacht in Amsterdam
- Eigendomskaart Gemeente Amsterdam
- Wat is erfpacht, begrippenlijst
- Bestuurlijke verhoudingen in Amsterdam
- De internetsite van Bureau Erfpacht

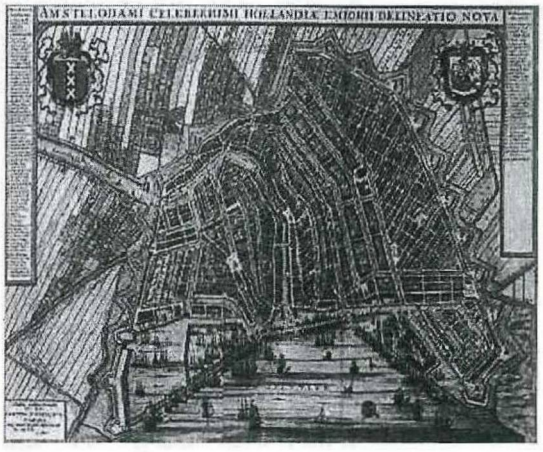
Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

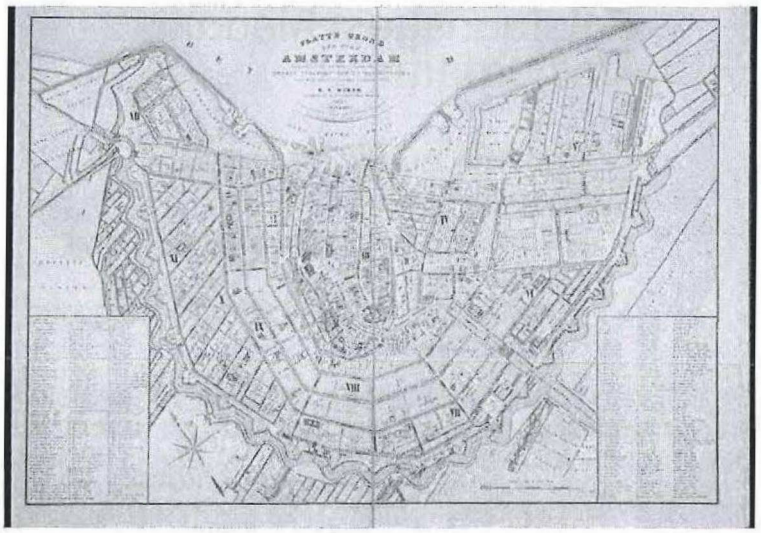
- Middeleeuwen: dijken met leefgemeenschappen
  - –Ontstaan 13e eeuw (Warmoesstraat, Zeedijk)
  - –Vissersgemeenschappen (Diemerzeedijk tot Spaarndammerdijk)
- Circa 1300: stadsrechten; feodale stelsel
  - –Start opkomst Amsterdam
  - –Veel stadsuitbreidingen langs dijken
  - –Voorburgwallen



Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- Vanaf 16e eeuw: hoge kosten uitbreidingen
  - –Dure verdedigingswerken (Waag, Munttoren)
  - –Goedkope grond buiten, dure grond binnen wallen
- 17e eeuw: grachtengordel
  - –Welvaart burgers en bestuur
  - –Tot 1850 voldoende stadsuitbreiding (Muiderpoort, Haarlemmerpoort)





Ontstaansgeschiedenis Amsterdam

- 19e eeuw: industriële revolutie, slechte kwaliteit woningbouw:
  - –Wettelijke mogelijkheden beperkt
  - –Particulier initiatief voor stadsuitbreiding
  - –19e eeuwse gordel (Pijp, Kinker-, Staatslieden-, Indische buurt)
  - –Slechte kwaliteit huisvesting

Erfpacht in vogelvlucht

- Egypte, Grieken, Romeinen:
  - –Erfpacht t.b.v. ontginning
- Engeland:
  - –Erfpacht t.b.v. woningbouw

Erfpacht als oplossing?

- Discussie in gemeenteraad:
  - –Invloed op gebruik grond
  - –Volkshuisvesting beter regelen
  - –Grond heeft waarde

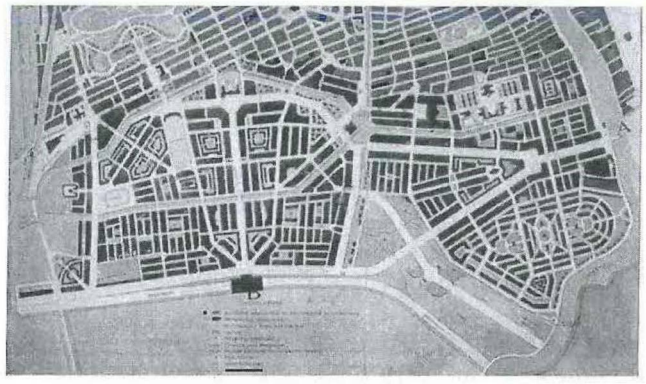
Erfpacht in Amsterdam

- 1896: erfpacht als instrument voor actieve grondpolitiek
- Doelstelling erfpacht:
  - –Waardestijging grond naar gemeenschap
  - –Invloed op de bestemming van de grond
  - –Grond weer terug naar gemeente indien noodzakelijk voor algemeen nut

Eerste AUP onder erfpacht

Plan Zuid van Berlage (1920-1940):

- Gesloten bloksgewijze bouw
- Amsterdamse school
- Veel verschillende functies
- Bouw voor hogere inkomens
- Maar ook door woningbouwverenigingen



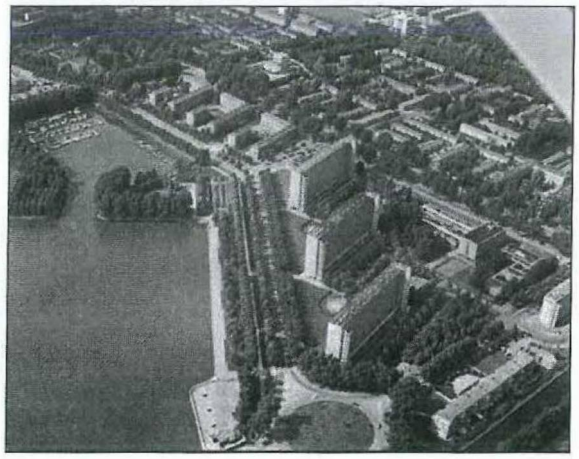


Tweede AUP onder erfpacht

- *Plan West van v.Eesteren (1950-1960)*

- Open bouwblokken
- Scheiding van functies
- Veel sociale woningbouw
- Veel openbaar groen





Derde AUP onder erfpacht

- *Amsterdam Zuidoost (1960-1970)*

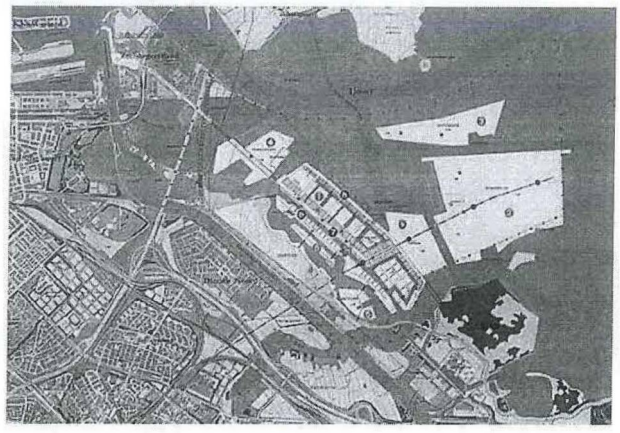
- Besluitvorming in 60-er jaren (Den Uyl)
- Leegstand en verloedering 80-er jaren
- Plan "Vernieuwing Bijlmermeer"
- Kosten gedeeld door gemeente, rijk, corporaties



AUP onder erfpacht

Alles rondom het IJ

- Zelfbouwkavels door particulieren
- Consortia van projectontwikkelaars en corporaties
- Veel functies en markante gebouwen (bv. OBA)
- Nodig om productiedoelstellingen te halen





Annexaties door Amsterdam

- Weesperkarspel
- Watergraafsmeer
  - –Tot 1921 zelfstandige gemeente
  - –Buitenplaatsen van welgestelde Amsterdammers (Frankendael)
  - –Laagstgelegen deel van Amsterdam
  - –Tot 1966 zelfstandige gemeente
  - –Daarna verdeeld over o.a. Weesp, Naarden en Amsterdam(Bijlmermeer)
- Sloten
  - –Tot 1921 zelfstandige gemeente
  - –Ouder dan Amsterdam (1063)

Erfpacht in Amsterdam nu

- In principe alle uitgiften in erfpacht:
  - –Nieuw land, zoals IJburg 2
  - –Onteigende gebieden
  - –Herbestemde gebieden

Enkele gegevens

- Grondgebied gemeente Amsterdam:

- 22.000 ha (grond: 17.000 ha/ water: 5.000 ha)

*Daarvan in bezit gemeente: 17.500 ha (80%)

*Daarvan in erfpacht uitgegeven 3.500 ha (16% van het totaal; 20% van het gemeentebezit)

Enkele gegevens

- Aantal erfpachtcontracten circa 220.000

- aantal canonbetalende rechten: 42.000

- aantal afgekochte rechten: 178.000

Enkele gegevens

- Historische grondwaarde alle erfpachtcontracten 5 miljard
  - waarvan waarde canonrechten € 1 miljard
  - waarvan waarde afgekochte rechten € 4 miljard
- Netto-opbrengsten € 80 miljoen per jaar

Wat is erfpachtbeheer?

- Erfpachtbeheer is contractbeheer, dus:
  - –Juridisch beheer (o.a. doorvoeren van wijziging contracten)
    Aanvraag-aanbieding-acceptatie-besluit-akte
  - –Financieel beheer (innen van afkoopsommen en canon)
  - –Controle en handhaving
  - –Voeren van juridische procedures
- Maar ook beleid, dus:
  - –Ontwikkelen van nieuw beleid
  - –Aanpassen van bestaand beleid
  - –Leveren van maatwerk bij complexe projecten

Wat is erfpachtbeheer nog meer?

- Procesondersteuning, dus:
  - –Automatisering
  - –Kwaliteit van de gegevens waarborgen
  - –Snelle dienstverlening
- Maar ook communicatie, dus:
  - –Internet
  - –Brochures
  - –Voorlichting, contacten met 'de buitenwereld'
  - –Cursus en opleiding
- Bewaken van het erfpachtvermogen

Wie doet nou wat in de stad?

Het juridisch en financieel erfpachtbeheer door:

- OGA, Bureau Erfpacht (sinds 2009)

Uitgifte van erfpachtrechten:

- OGA: voor grootstedelijke gebieden
- Stadsdeel: voor stadsdeellocaties (regie OGA)

Centraal-decentraal in Amsterdam

- Vanaf 1981 instelling stadsdelen
  - –Gefaseerd, in 1992 16 stadsdelen en dienst Binnenstad
  - –Later fusies, nu 7 stadsdelen, inclusief stadsdeel Centrum
- Bevoegdheden overgedragen naar stadsdeelbesturen
- Taken en bevoegdheden vastgelegd in Verordening op de stadsdelen
- Financiële middelen overgedragen (Stadsdeelfonds)

Wat doet stadsdeel zoal?

- Beleidsmatige handelingen, zoals
  - –Splitsingsbeleid (publiekrecht)
  - –Bestemmingsplan
  - –Subsidiebeleid welzijn
- Beheersmatige handelingen, zoals
  - –Paspoorten
  - –Onderhoud groen
  - –Bestuur openbaar lager onderwijs
  - –Vergunningen
  - –Gronduitgifte (maar wel regie OGA)

Grootstedelijk - stadsdeel

- Centrale stad: ontwikkeling en beheer grootstedelijke gebieden, zoals
  - –IJburg
  - –Zuidas
  - –Amstel III
  - –Westpoort
- Stadsdeel: ontwikkeling stadsdeellocaties

Gemeentelijk Havenbedrijf

- Bijna uitsluitend uitgifte aan havengebonden ondernemingen
- Natte en droge terreinen
- "Algemene voorwaarden 1992 voor tijdelijke erfpacht in havengebied"; voor natte terreinen
- Voor droge terreinen normale AB 2000
- Voor 50 jaar; geen omzetting in voortdurende rechten
- Extra aandacht bodemverontreiniging

www.amsterdam.nl/erfpacht



Vragen?

Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsAlliantie

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

26 oktober 2012

Programma 26 oktober 2012

- Algemene Bepalingen gemeente Amsterdam
- Procedure canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Jurisprudentie en overige actualiteiten

Algemene Bepalingen

- 1896
- 1915-1934
- 1937-1955
- 1956 (tuinbouw)
- 1966
- 1985 (woningcorporaties)
- 1994
- 1998 (woningcorporaties)
- 2000

AB 1896

- *Tijdelijk* recht, 75 jaar, vaste canon
- Na 75 jaar krijgt gemeente eigendom onroerend goed; geen vergoeding opstal
- Geen wijzigingen opstal zonder toestemming B&W
- Bebouwing cf. voorschriften Politieverordening
- Onderhoudsplicht voor grond en opstallen
- Wanbetaling of verwaarlozing opstal = vervallen aan gemeente

AB 1915

- Alleen voor particuliere woningbouw
- Voortdurende erfpacht met 1e tijdvak 75 jaar
- Vaste canon
- Bij niet nakomen verplichting → boete 20x jaarcanon
- Vergoeding opstallen:
  - 80% bij opzeggen erfpachter
  - 100% bij opzeggen gemeente wegens einde tijdvak of andere bestemming
  - 110% bij opzeggen gemeente algemeen nut of volkshuisvesting
- Rest idem 1896 (canonverhoging met 7%, want meer rechten voor erfpachter)

AB 1934

- Nauwelijks gebruikt
- Ingevoerd omdat Woningwet mogelijkheid bood bebouwingsvoorschriften te verbinden aan uitbreidingsplannen
- Rest idem 1915

AB 1937 en 1955

AB 1937 / 1955: aanpassing AB 1896 voor *industrie:*

- tijdelijke industriële rechten kunnen verlengd worden
- vergoeding bedrijfsschade bij beëindiging door gemeente
- Recht loopt 50 jaar, vaste canon

AB 1937 / 1955 voor *particuliere woningen:*

- afkopen van toekomstige canonbetalingen mogelijk
- terugbetaling bij opzeggen recht in algemeen belang
- 1e tijdvak loopt 75 jaar, vaste canon

AB 1955 en AB 1956

- AB 1955*: Horizontale splitsing* van een gebouw in appartementen geregeld

- AB 1956: *Tuinbouw*regeling
  - In Westelijke tuinsteden onteigening agrarische grond voor stadsuitbreiding
  - Erfpacht voor vervangende tuinbouwlocaties
  - Tijdelijke rechten voor 50 jaar
  - 1992: land nodig voor bouw Olympisch Dorp, einde tuinbouwgebied

AB 1966

- Voortdurende erfpacht, met termijnen van 50 jaar
- Waardevaste canon: iedere vijf jaar indexeren (waarde binnenlands product = waarde alle goederen en diensten in NL)
- Na 50 jaar canonherziening
- Wijziging bestemming opstal kan aanleiding zijn tot canonaanpassing

Moderniseringsbesluit 1990

AB 1966 aanpassen aan eisen van de tijd, o.a.:

- Afkoop voor 100 jaar mogelijk: verlenging met 50 jaar kost 25% extra (in 2000 weer ingetrokken)
- Uitsluiten canonindexering mogelijk (voor resterende periode hogere canon, maar wel vast)

AB 1994

- Invoering Nieuw Burgerlijk Wetboek: juridische modernisering AB 1966 nodig
- 5-jaarlijkse canonindexatie (gerelateerd aan prijsindex gezinsconsumptie)
- Verlengd afkopen mogelijk
- Splitsingen verbonden aan toestemming gemeente
- Bij opzegging door erfpachter plicht terrein onvervuild op te leveren

1998 Operatie Groot Onderhoud Erfpachtstelsel

- 1996: 100 jaar erfpachtstelsel → stelsel kritisch tegen het licht houden → modernisering
- Rapportage over het stelsel:
  - o Argumenten bij invoering gelden nog steeds
  - o Financiële onevenwichtigheden in stelsel
  - o Verbetering van communicatie nodig
  - o Zichtbaar maken van aanwending erfpachtinkomsten in de stad
- Commentaar diverse maatschappelijke instanties

→Raadsbesluit: Algemene Bepalingen 2000

AB 2000

- Voortdurende erfpacht met alleen tijdvakken van 50 jaar
- Vier betalingsmogelijkheden:
  - Jaarlijks geïndexeerde canon
  - Vaste canon voor 10 jaar
  - Vaste canon voor 25 jaar
  - Afkoop voor 50 jaar
- Indexering indexcanon = inflatie minus 1%
- Afschaffing verplichte afkoop bij uitgifte woningen
- Invoering schaduwgrondwaarde

AB 1985

- Bepalingen specifiek voor *woningcorporaties*
- Tijdelijke rechten (i.v.m. woningwetfinanciering)

AB 1998

- Eind jaren '90: andere positie corporaties
- Resultaat in 1998 van onderhandelingen Federatie-Gemeente:
  - AB 1998 voortdurende erfpacht voor woningcorporaties Amsterdam (afgeleid van de AB 1994)
  - 144.141 woningen worden geconverteerd van tijdelijke naar voortdurende erfpacht
  - Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - 4-jaarlijkse uitwerking in Uitvoeringsbesluit

Vicarie

- Circa 680 panden op grond, voorheen in eigendom van afzonderlijke rechtspersoon, onder kerkelijk gezag
- Opbrengsten grond om vicaris (priester) te onderhouden
- Geen AB's → alleen BW is van toepassing
- Vnl. gelegen in de Schinkel (Hoofdweg/Sloterkade)
- Nu eigendom gemeente Amsterdam; rechten expireren in 2053/2064; canon is vooruitbetaald
- Conversie is mogelijk.

Canonherziening einde tijdvak

- Tijdvakken duren 50 of 75 jaar
- Bij einde tijdvak wordt nieuwe canon vastgesteld voor nieuw tijdvak
  → In nieuw tijdvak: nieuwste AB's van toepassing
- Bij CHET wordt grondwaarde opnieuw vastgesteld
  → door gemeente (OGA)
  → door drie deskundigen (taxateurs)
- Bij ingang nieuw tijdvak: akte bij notaris

Procedure CHET – AB 1915/'37/'55 (1)

- Onder AB 1915/19371955: 75-jarig tijdvak, niet-geïndexeerde canon
- Uiterlijk 4 jaar voor einde: aanzegging nieuwe AB
- Uiterlijk 1 jaar voor einde: aanzegging nieuwe canon

- Nagegaan wordt of de bestemming nog overeenkomt met die in de akte
- Vaststelling nieuwe canon o.b.v. nieuwe bestemming, mits passend binnen publiekrecht (bestemmingsplan)

Procedure CHET – AB 1915/'37/'55 (2)

- Nieuwe canon vastgesteld door drie deskundigen
- Benoeming:
  - → één door de erfpachters (bouwbloksgewijs)
  - → één door de erfverpachter (gemeente)
  - → de derde door de twee andere deskundigen
- In het tweede jaar voor einde tijdvak wordt gestart met de benoemingsprocedure
- Kosten deskundigen: 50/50 gemeente/erfpachter

Procedure CHET – AB 1966

- Onder AB 1966: 50-jarig tijdvak
- 5-jaarlijks geïndexeerde canon

→Vier jaar voor CHET: aanzegging nieuwe AB's
→Aanbieding nieuwe canon door gemeente
→Erfpachter accepteert aanbieding wel/niet
→Indien niet geaccepteerd: vaststelling canon door deskundigen

Procedure CHET – AB 1994/2000

- AB 1994: vrijwel gelijk aan AB 1966, verlengd afkopen mogelijk
- AB 2000: 50-jarig tijdvak, jaarlijkse indexatie (min 1%)

- Uiterlijk 3 jaar voor einde: aanzegging nieuwe AB en aanbieding door de gemeente voor nieuwe canon.
- Indien de erfpachter de nieuwe canon niet accepteert
  → vaststelling canon door deskundigen
  → veruit de meeste particuliere erfpachters maken gebruik van deskundigen

Rechtszaak Honnebier (1997-2011)

- Procedure inzake CHET
- Deskundigenrapport vernietigd door de rechtbank:
  - onvoldoende hoor- en wederhoor
  - onvoldoende motivering
- Hof stelt nieuwe canon vast, na advies deskundigen
- Afwikkeling dossiers aangesloten erfpachters

Rechtszaak NLVE (2009)

- Fundamentele bezwaren tegen erfpachtstelsel, o.a.
  - Verkapte belastingheffing?
  - Onaanvaardbare doorkruising publiekrecht?
  - Ontoelaatbare gemeentelijke inmenging bij CHET?
  - Taxatierapporten ondeugdelijk?
- Rechtbank:
  - Alle fundamentele bezwaren afgewezen
  - 9 deskundigenrapporten vernietigd

Taxatierapport

Rechtszaken CHET → uit taxatierapport moet blijken:

- Hoe waardebepaling tot stand komt
  - Bijv. met welke transacties zijn de percelen vergeleken?
  - Hoe is grondwaarde afgeleid van transactiewaarde?
  - Met welke methode zijn de canonpercentages vastgesteld?
- Beginsel van hoor en wederhoor
  - Hoe partijen in de gelegenheid zijn gesteld om vragen of opmerkingen te maken aan taxateurs

Rechtszaak SEBA

- Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam
- Dagvaarding in januari 2012:
  - Herziening niet op basis van actuele grondwaarde?
  - Geen herziening AB's bij einde tijdvak?
  - Onverbindendheid diverse algemene bepalingen?
- Uitspraak wordt binnenkort verwacht
- Aangesloten erfpachters bij SEBA

Rechtszaak Wibautstraat

- Bestemmingswijziging van voormalige Renaultgarage
- Meer kantoor; nieuwe bestemmingen horeca en leisure
- Rechtbank wijst vordering gemeente af
- Gemeente heeft hoger beroep ingesteld.
- Arrest Gobel – Van Veeren (1992)

Particuliere erfpacht

- Begin 2010 commotie rondom financiering particuliere erfpacht
- Gemeentelijk aankoopbeleid bloot-eigendom
- Criteria/Richtlijnen NVB inzake financiering particuliere erfpacht

Modernisering stelsel 2012

- Erfpachtstelsel (met name CHET) in belangstelling (o.a. banken, politiek, media en erfpachters)
- Opdracht gemeenteraad aan College B&W tot evaluatie en modernisering stelsel
- Voorspelbaarheid canon na herziening
- Voorstellen begin volgend jaar verwacht

Vragen?

Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsAlliantie

Splitsing in appartementsrechten

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

26 oktober 2012

Splitsen in appartementsrechten:

- Creëren van juridisch zelfstandige eenheden.
- Een appartementsrecht;
  1. kan in eigendom worden overgedragen;
  2. kan hypotheek op worden gevestigd;
  3. geeft een exclusief gebruiksrecht;

Twee soorten toestemming

- **Publiekrechtelijke toestemming**
  o.g.v. de Huisvestingswet, nader uitgewerkt in lagere regelgeving zoals Regionale huisvestingsverordeningen.
- **Privaatrechtelijke toestemming**
  o.g.v. het Burgerlijk Wetboek (art 5:106 lid 7) en het erfpachtcontract (algemene bepalingen)

Inhoudsopgave presentatie

1. Splitsen in appartementsrechten: de publiekrechtelijke toestemming.
2. Splitsen in appartementsrechten: de privaatrechtelijke toestemming.
3. De privaatrechtelijke splitsing in appartementsrechten: Hoe loopt de feitelijke procedure bij Bureau Erfpacht?

Splitsen in appartementsrechten

De publiekrechtelijke toestemming

Functie van de publiekrechtelijke toestemming

- De gemeente Amsterdam moet zorg dragen voor:

1. Goed beheer woningbestand;
2. Bewaking kwaliteit woningen;
3. Voorkoming uitponden verkrotte woningen.

Publiekrechtelijke toestemming

- Landelijk geregeld in Huisvestingswet
- Gemeente mag regulerend optreden.
- Burgemeester en Wethouders stellen beleid vast in welke gevallen van splitsing publiekrechtelijke toestemming is vereist en onder welke voorwaarden deze toestemming wordt verleend.

Publiekrechtelijke toestemming

- Aanvullende regelgeving vastgelegd in "**Regionale huisvestingsverordening stadsregio Amsterdam 2010**"
- "**Beleids regels splitsen Amsterdamse particuliere huurwoningen 2012**" geeft nadere toelichting en onderbouwing van de Regionale huisvestingsverordening.
- De Dienst Wonen Zorg en Samenleven stelt beleid op, de stadsdelen voeren dit beleid uit, Bureau Erfpacht van het OGA volgt het beleid.

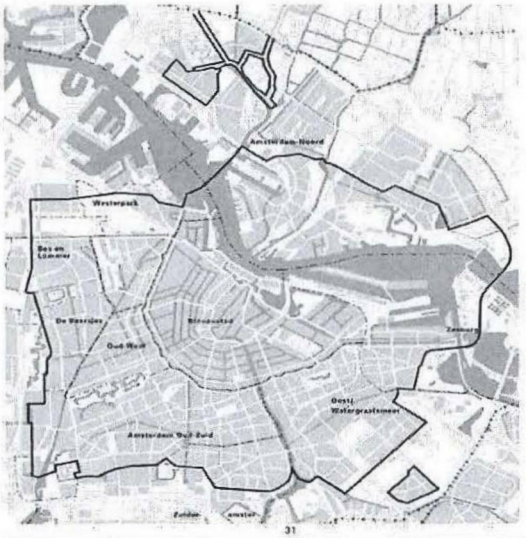
Publiekrechtelijke toestemming voor het splitsen van particuliere woningen

- Sinds 1974 toestemming van de gemeente nodig in de vorm van een (publiekrechtelijke) splitsingsvergunning.
- Géén splitsingsvergunning nodig;
  1. bij splitsen bedrijfsruimte en kantoorruimte;
  2. bij omzetten van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten (let hierbij op de uitzondering).

Publiekrechtelijke toestemming is vereist voor gebouwen

- die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd, **en**
- die in een gebied zijn gelegen, dat het Rijk bij Koninklijk Besluit heeft aangewezen, **en**
- die geheel of gedeeltelijk bestaan uit ruimten met een woonbestemming of ruimten die een woonbestemming krijgen.

Het splitsingsbeleid is van toepassing in het omlijnde gedeelte van de stad. Het gaat om het gebied dat is vastgesteld bij Koninklijk Besluit op 8 augustus 1977, nr. 19 (Gemeenteblad 1977, afd 3, volgn. 145).



31

Publiekrechtelijke toestemming is niet vereist voor

- gebouwen die na 1 januari 1940 zijn gebouwd,
- gebouwen die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd, maar die niet in een door het Rijk aangewezen gebied zijn gelegen,
- gebouwen die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd en zijn gelegen in een door het Rijk aangewezen gebied, indien
  - er sprake is van "vernieuwbouw";
  - lidmaatschaps- of deelnemingsrechten worden omgezet;
  - bij wijzigingen van ondergeschikt belang;
  - een wijziging door samenvoeging.

Gevallen waarin de publiekrechtelijke toestemming geacht wordt te zijn verleend

- Afsplitsing van de bedrijfsruimte waarbij ALLE woningen van het gebouw in één appartementsrecht worden ondergebracht.

- Voorbeeld:

  Een gebouw met bedrijfsruimte op begane grond en 3 bovenwoningen wordt gesplitst in 2 appartementsrechten, waarbij alle woningen in één appartementsrecht worden ondergebracht.

Voorwaarden voor het geven van publiekrechtelijke toestemming

- de woning verkeert in goede staat:
- het gebouw ligt niet een gebied waarvoor een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening van kracht is of een ontwerp daarvan in procedure is,
- de huurprijzen zijn gelijk aan of hoger dan de huursubsidiegrens.

Splitsing in appartementsrechten

De privaatrechtelijke toestemming

Privaatrechtelijke toestemming voor het splitsen van particuliere woningen en bedrijven

Uitgangspunt;

- Voor iedere splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht is privaatrechtelijke toestemming van de gemeente als grondeigenaar vereist.

Voorwaarden voor het splitsen van particuliere woningen of combinatie woningen/bedrijfsruimte

De gemeente verleent privaatrechtelijke toestemming;

- als er geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, of
- in het geval een publiekrechtelijke splitsingsvergunning is vereist, onder de voorwaarde dat deze is verleend.

Nadere voorwaarden voor het splitsen van particuliere woningen

- meest recente algemene bepalingen worden van toepassing ;
- het aantal m2 bruto vloeroppervlak (BVO) opnemen in akte;
- bestemming wordt "koopwoning";
  - Reden hiervoor: splitsen gebeurt met oogmerk tot vervreemden woonruimte;
  - Vervreemdingsbeperkende clausule.

Voorwaarden voor het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

In beginsel geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning vereist, maar wel privaatrechtelijke toestemming.

LET OP:

- lidmaatschapsrechten daadwerkelijk gecreëerd;
- "in beginsel" want: na oktober 1993 CFEV opgericht => publiekrechtelijke vergunning vereist voor oprichting.

Splitsing van woningen tijdens de canonherziening einde tijdvak

De procedure canonherziening einde tijdvak wordt voortgezet volgens de algemene bepalingen die vóór de splitsing golden.

LET OP:
Indien taxatierapport definitief en nieuwe grondwaarde en canon bekend zijn:

- zowel oude als nieuwe canon en grondwaarde worden verdeeld

Splitsen van bedrijfsruimte

Geen publiekrechtelijke vergunning vereist.

In alle gevallen is privaatrechtelijke toestemming nodig.

Belangrijk verschil bij splitsen van bedrijfsruimte t.o.v. splitsen van woningen

- de geldende algemene bepalingen blijven van toepassing op de appartementsrechten die na splitsing ontstaan.

De privaatrechtelijke splitsing in appartementsrechten

Hoe loopt de feitelijke procedure bij Bureau Erfpacht ?

Schematisch overzicht

- Aanvraag tot splitsen
- Aanbieding splitsen van gemeente aan erfpachter
- Acceptatie door erfpachter d.m.v. tekenen bericht van acceptatie
- Besluit van gemeente naar notaris (bestuurlijke goedkeuring)
- Passeren notariële akte en inschrijving bij Kadaster

Aanvraag splitsing (omzetting) ontvangen bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

- De erfpachter of zijn gemachtigde heeft een verzoek tot splitsing bij de afdeling Bureau Erfpacht ingediend.

Summiere controle BE of publiekrechtelijke vergunning nodig is; de aanvrager draagt zorg voor aanleveren vergunning!

De publiekrechtelijke splitsingsvergunning moet nog worden aangevraagd/verleend

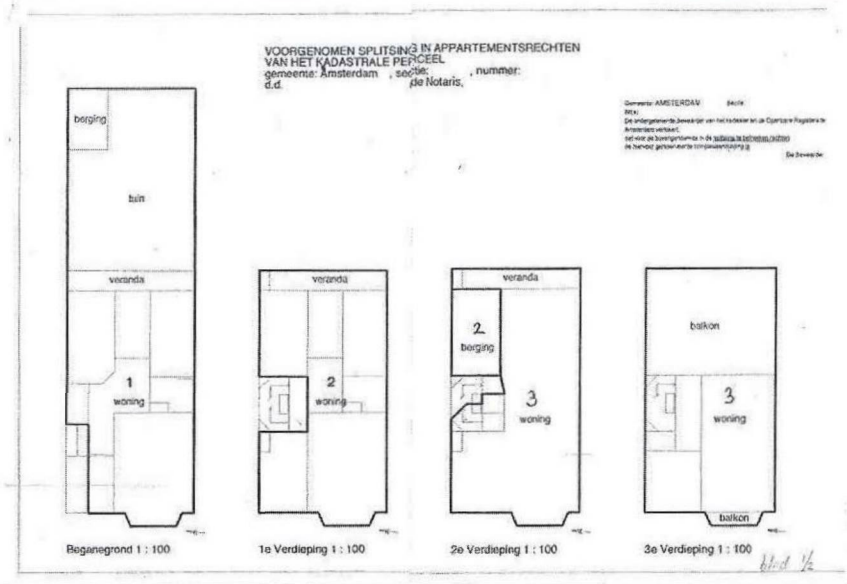
Verwijzing naar afdeling Vergunning & Subsidies van het betreffende stadsdeel.

De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is verleend (of niet vereist)

Aanvang van de privaatrechtelijke procedure bij BE voor de splitsing in appartementsrechten.

Controle op volledigheid van de overlegde gegevens

- naam erfpachter(s);
- splitsingstekening(en);
- bestemming per appartementsrecht;
- invulling van de eventuele bedrijfsruimte (wat zit er precies)
- bruto vloeroppervlak (BVO) in vierkante meters (m2) per appartementsrecht;
- evt. kadastrale aanduiding met complexaanduiding en indexnummers.
- aanlevering splitsingsvergunning.
- aanleveren oprichtingsakte CFEV bij omzetting.



Is er een betalingsachterstand?

- Er kan uitsluitend gesplitst worden indien vòòr het moment van aktepassering alle openstaande posten voldaan zijn.
- In geval van een samenloop van splitsing en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook aanvullende kosten van een gewijzigd deskundigenrapport en notariaat hebben voldaan.
- De betaling kan via het notariaat verlopen.

Is de splitsing in appartementsrechten feitelijk mogelijk?

- Er moet sprake zijn van splitsing van een geheel kadastraal perceel.
- Het gebruik, de bebouwing en de oppervlakte van het perceel moeten in overeenstemming zijn met de erfpachtovereenkomst.

Opstellen van een aanbieding splitsing/omzetting in appartementsrechten

In gemeentelijke aanbieding dient te worden opgenomen:

- kadastrale aanduiding,
- bestemming;
- canon en grondwaarde (ongesplitste recht);
- ingangsdatum van de splitsing/omzetting;
- einddatum van het tijdvak;
- algemene bepalingen en bijzondere bepalingen;
- geldigheidstermijn van de aanbieding;

Verdeling van de canon en grondwaarde

Bij splitsing met uitsluitend de bestemming "(koop)woning"

- Notaris doet verdeelvoorstel in de aan te leveren concept-akte, verdeling is gebaseerd op m² bvo dan wel verdeelsleutel via een digitaal aangeleverde excel-sheet;

Bij splitsing met een of meer andere bestemmingen dan "(koop)woning"

- Bureau Erfpacht verdeelt canon en grondwaarde over de te creëren appartementsrechten;

Ontvangst van het bericht van acceptatie

Met de ondertekening verbindt de erfpachter zich aan de overeenkomst, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door de gemeente.

Bestuurlijke besluitvorming

- Door besluit gemeente vervalt voorbehoud bestuurlijke goedkeuring en komt de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten tot stand
- Besluit wordt naar door erfpachter gekozen notaris verzonden tezamen met volmacht passeren akte.



Opmaken notariële akte

De splitsing in appartementsrechten moet in een notariële akte worden vastgelegd.

- verzoek aan notaris voor opmaken akte.
- notaris levert van te voren concept-akte aan ter goedkeuring gemeente



Passeren notariële akte

- conceptakte akkoord bevonden?
- volmacht afgegeven?

=> Passeren akte; hiermee komt de splitsing juridisch tot stand.

De procedure splitsing (omzetting) in appartementsrechten is hiermee afgerond.

Aandachtspunt

GEWIJZIGDE GEGEVENS

Nadat de aanvraag in behandeling is genomen levert het tussentijds aanleveren van nieuwe / gewijzigde gegevens veel vertraging op. Om dit te voorkomen is het wenselijk de aanvraag op voorhand te controleren op de juistheid van de aangeleverde gegevens.

Vragen ?



Bedankt voor uw aandacht.

Disclaimer gemeente Amsterdam voor de gehele presentatie

- De informatie in deze presentatie is uitsluitend bedoeld voor "De tweede Erfpachtkamer" en wel voor de cursus gegeven op 26 oktober 2012.
- Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- De informatie die wordt gegeven in deze presentatie, is niet bedoeld als advies of aanbod en mag uitsluitend door de aanwezige cursisten worden gebruikt. De presentatie mag niet worden overdragen, verveelvoudigd, bewerkt of verspreid.
- Ondanks dat er alles aan gedaan is om een zo'n compleet en correct mogelijke presentatie te geven, kan deze onjuistheden bevatten. Gemeente Amsterdam kan voor eventuele onjuistheden niet aansprakelijk worden gesteld.