Onderwerp
Vaststellen beleid 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 met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten:

<u>Algemeen</u>

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit beleid 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 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 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
In dit beleid wordt verstaan onder:

a. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam

b. erfpachtakte
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht

c. (erfpacht)grondwaarde:
de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

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

e. ondersplitsing in appartementsrechten:
een splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

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

g. splitsing in appartementsrechten:
de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten

h. wijziging splitsing in appartementsrechten:
een wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

i. het Overstapbeleid:@@
j. het Conversiebeleid:@@

Artikel 3 wijziging splitsing, ondersplitsing en omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten NOG AANPASSEN

- Dit beleid is van overeenkomstige toepassing in het geval van:wijziging van een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, met uitzondering van de artikelen 4, 5, 7, 13 en 14;.
- ondersplitsing in appartementsrechten na splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, met uitzondering van de artikelen 4, 5, 12 en 14.;
- omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten met betrekking tot een erfpachtrecht, met uitzondering van de artikelen 4, 12 en 13.

Voorwaarden en toestemming

Artikel 4 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;
2. *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.*
3. De gemeente verleent alleen toestemming voor splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten als:
    a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
    b. 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.

Artikel 5 voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten te maken keuze

Voorafgaand aan het splitsen in appartementsrechten en in aanvulling op artikel 4, zal de erfpachter een keuze moeten maken uit de volgende twee opties:

1. De erfpachter doet afstand van het bestaande erfpachtrecht, waarna de gemeente als vol eigenaar appartementsrechten vormt conform het voorstel van de erfpachter om haar bestaande erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen. Vervolgens geeft de gemeente de appartementsrechten in erfpacht uit aan de erfpachter onder handhaving van dezelfde algemene bepalingen, dezelfde einddatum van het lopende tijdvak en dezelfde betalingswijze zoals die op het bestaande erfpachtrecht van toepassing waren. De bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht blijven zoveel mogelijk van toepassing op de in erfpacht uit te geven appartementsrechten.
   De canon, (erfpacht)grondwaarde en eventuele afkoopsom van het bestaande erfpachtrecht worden verdeeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van dit beleid. Als er in deze situatie met betrekking tot het bestaande erfpachtrecht sprake is van een al aangevangen procedure canonherziening einde tijdvak, dan zal deze procedure voortgezet worden per in erfpacht uit te geven appartementsrecht.
2. Het bestaande erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten onder de voorwaarden dat:
    a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing worden verklaard; en
    b. de met de overstap naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht gepaard gaande canonvaststelling conform het Overstapbeleid zal plaatsvinden.

   Als er in deze situatie met betrekking tot het bestaande erfpachtrecht sprake is van een al aangevangen procedure canonherziening einde tijdvak, dan zal deze procedure worden voortgezet. De procedure canonherziening einde tijdvak wordt beëindigd op het moment dat de overstap naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht juridisch voltooid is.

Artikel 6 erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht
Als verzocht wordt om toestemming tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht waarop algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, is dit beleid van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de artikelen @@@

Of/
Als verzocht wordt om toestemming tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht waarop algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, kan deze toestemming pas verleend worden nadat het erfpachtrecht met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht is geconverteerd naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, op de wijze zoals dat is vastgelegd in het Conversiebeleid.

Artikel 7 aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 5
1. Wanneer één van de na splitsing in appartementsrechten te vormen erfpachtrechten (bij toepassing van artikel 5 lid 1), dan wel wanneer één van de te vormen appartementsrechten (bij toepassing van artikel 5 lid 2) betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden aan de te verlenen toestemming de volgende aanvullende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële akte worden voor de erfpachtrechten dan wel appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
b. Als in geval van toepassing van artikel 5 lid 1 ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, zal de canon van de na splitsing te vormen erfpachtrechten worden herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning";
c. Als in geval van toepassing van artikel 5 lid 2 in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, zal de canon worden herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning";
d. Elk van de onder b. bedoelde erfpachtrechten en elk van de onder c. bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
    1. de huurder van het ontstane erfpachtrecht dan wel appartementsrecht op het moment van uitgifte dan wel splitsing; of anders
    2. een gegadigde voor een erfpachtrecht dan wel appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder; of anders
    3. een gegadigde voor meerdere erfpachtrechten dan wel appartementsrechten met een huurbestemming, die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

2. Als er naar het oordeel van de gemeente aanleiding daartoe bestaat, kan in de volgende situaties van het bepaalde onder lid 1 sub d van dit artikel worden afgeweken:

a. Er is sprake van toepassing van artikel 5 lid 1 en er wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming, die vervolgens beide afzonderlijk in erfpacht worden uitgegeven;
b. Er is sprake van toepassing van artikel 5 lid 2 en een erfpachtrecht wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming.

<u>Financieel</u>

Artikel 8 de canon bij splitsing in appartementsrechten

1. De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast in overeenstemming met het op dat moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid;
2. Als de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van het betreffende erfpachtrecht, zoals een bestemmings- of bebouwingswijziging, doen Burgemeester en Wethouders voorafgaand aan of tegelijkertijd met de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de naast de splitsing door te voeren wijziging en de daardoor (eventueel) te wijzigen canon, (erfpacht)grondwaarde en afkoopsom (als dat van toepassing is).
   De verdeling volgens lid a van dit artikel vindt plaats aan de hand van de canon, (erfpacht)grondwaarde en (eventuele) afkoopsom die gelden na doorvoering van de naast de splitsing door te voeren wijziging(en);
3. Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

Artikel 9 de canon bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten

1. Bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten zal er geen herverdeling van de canon, grondwaarde en (eventuele) afkoopsom plaatsvinden, tenzij:
   - de erfpachters daar uitdrukkelijk bij de gemeente om verzoeken; of
   - de specifieke situatie – naar het oordeel van de gemeente – daartoe aanleiding geeft.

   De gemeente zal in dergelijke situaties de erfpachters verzoeken om een voorstel tot herverdeling te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor om het verdeelvoorstel aan te (laten) passen als dat naar haar oordeel nodig is.
2. Als de wijziging van een splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een andere wijziging van het erfpachtrecht, zoals een bestemmings- of bebouwingswijziging, doen Burgemeester en Wethouders voorafgaand aan of tegelijkertijd met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de andere door te voeren wijziging en de daardoor (eventueel) te wijzigen canon, grondwaarde en (als dat van toepassing is) afkoopsom.
   Een (eventuele) herverdeling volgens lid a van dit artikel vindt dan plaats op basis van de canon, (erfpacht)grondwaarde en (eventuele) afkoopsom die gelden na doorvoering van de naast wijziging splitsing door te voeren wijziging(en);
3. Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

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

Artikel 10 Aanbieding

a. Aan de toestemming voor splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
b. In deze aanbieding staat in ieder geval:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van de door splitsing te vormen (en al dan niet in erfpacht uit te geven) appartementsrechten;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het te splitsen erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten;
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 7 genoemde bestemmingswijziging;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten ;
- de afkoopsom van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten;
- de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot splitsing in appartementsrechten;
- de geplande ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 11.

Artikel 11 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 12 Erfpachtakte

De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de erfpachtakte staat in ieder geval:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van de door splitsing te vormen (en al dan niet in erfpacht uit te geven) appartementsrechten;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het te splitsen erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten ;
- de afkoopsom van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten (als dat van toepassing is);

- de einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht dan wel de in erfpacht uit te geven appartementsrechten;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;

Artikel 13 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

III. Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Met betrekking tot aanvragen voor splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten, daaronder mede begrepen ondersplitsing in appartementsrechten, wijziging splitsing in appartementsrechten en omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten , die voor @DATUM@ door de gemeente op schrift of per mail zijn ontvangen, de erfpachter kan kiezen voor toepassing van:
1. 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),
2. het bij dit besluit vastgestelde beleid.

IV. Toelichting beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

1. Algemeen
Inleiding
Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 6 september 2011 (Gemeenteblad 16 september 2011, afd. 3B, nr. 96), het erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties vastgesteld.
In het kader van de vernieuwing van het huidige erfpachtstelsel en de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:
- Daar waar gekozen wordt voor de optie van artikel 5 lid 2 (omkeren), is er samenhang met het overstapbeleid.
- Daar waar bij splitsing in appartementsrechten de voorwaarde van doorvoering van een bestemmingswijziging wordt gesteld, is er samenhang met het beleid bestemmingswijziging.

Belangrijkste wijzigingen
Ten opzichte van het vorige beleid uit 2011 zijn er inhoudelijke aanpassingen gemaakt. Deze aanpassingen zijn enerzijds nodig door de introductie van de Algemene Bepalingen 2016, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Anderzijds zijn inhoudelijke wijzigingen nodig door een nieuwe werkwijze bij splitsen in appartementsrechten van bestaande erfpachtrechten, zoals vastgesteld door het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelstel aan de hand van de notitie "splitsen in appartementsrechten" de dato 12 maart 2015.
Op grond van voornoemde notitie is artikel 5 met daarin een verplichte keuze tussen 2 opties geïntroduceerd, te weten:
1. omkeren van het bestaande erfpachtrecht; dat wil zeggen dat de erfpachter zijn erfpachtrecht "teruggeeft" aan de gemeente. De gemeente splitst de volle eigendom in appartementsrechten en geeft die appartementsrechten vervolgens weer in erfpacht uit aan de erfpachter.
2. het erfpachtrecht op de tot nu gebruikelijke wijze splitsen in appartementsrechten, maar met overstap naar de AB2016.

In verband met de introductie van de AB2016 is de bepaling geschrapt dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht.
Verder zijn de volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit beleid aangepast met als doel de leesbaarheid te vergroten en zal een integriteitsclausule voortaan onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
Daarnaast staat er in onderhavig beleid nu expliciet vermeld dat dit beleid (voor zover nodig) ook van toepassing is op het ondersplitsen in appartementsrechten, het wijzigingen van een splitsing in appartementsrechten en het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten.
Ook is er nu een artikel opgenomen waarin staat hoe er gehandeld moet worden bij erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht.

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.
De definitie voor splitsing in appartementsrechten is gewijzigd van:
"de splitsing in appartementsrechten ex artikel 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek"
naar: "de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten."

Artikel 3 wijziging splitsing, ondersplitsing en omzetting

lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
Dit artikel is nieuw in het beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten. Vanaf nu staat expliciet vermeld dat onderhavig beleid ook van toepassing is op:
- een wijziging van een splitsing in appartementsrechten;
- een ondersplitsing in appartementsrechten; en
- een omzetting van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten.
Er wordt per bovengenoemde splitsingsvariant aangegeven welke artikelen daarop van toepassing zijn.

Artikel 4 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:
1. dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot splitsing in appartementsrechten.
2. dat de volgende handelingen met splitsen in appartementsrechten worden gelijkgesteld, te weten: "*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*".
3. 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 5 voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten te maken keuze
Dit artikel is nieuw. Het is opgenomen naar aanleiding van de bestuurlijke keuze naar aanleiding van de notitie "Splitsen in appartementsrechten" van 12 maart 2015.
Als de erfpachter zijn erfpachtrecht wil splitsen in appartementsrechten, moet de erfpachter een keuze uit 2 opties maken:

1. De erfpachter doet afstand van zijn bestaande erfpachtrecht. De gemeente splitst de daardoor ontstane volle eigendom in appartementsrechten en geeft vervolgens deze appartementsrechten in erfpacht uit aan dezelfde erfpachter. Hiermee wordt een flexibel recht gecreëerd dat op appartementsrechtniveau gewijzigd kan worden. Deze optie heeft de voorkeur van de gemeente.
2. De erfpachter kan zijn erfpachtrecht in appartementsrechten splitsen onder de voorwaarde dat de AB2016 van toepassing worden verklaard en de canon daardoor zal worden aangepast overeenkomstig het overstapbeleid. Deze optie zal worden opgenomen omdat de wet deze wijze van splitsen nu eenmaal mogelijk maakt.

Artikel 6 erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht
Dit artikel is nieuw in onderhavig beleid. Vanaf nu staat expliciet welke artikelen van onderhavig beleid van toepassing zijn op het splitsen van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht.

Artikel 7 aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 5
Dit artikel is gewijzigd. Dat was onder meer noodzakelijk door de introductie van artikel 5 in dit beleid.
Wanneer één van de twee opties van artikel 5 toegepast wordt, kunnen er individueel overdraagbare woningen ontstaan, die na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht kunnen worden, maar in erfpacht zijn uitgegeven met de financieel laagwaardigere bestemming "huurwoning" en een daarmee overeenkomende lagere canon.
Het gemeentelijke grondprijsbeleid gaat uit van het bestaan een waardeverschil tussen "huurwoning" en "(koop)woning". Dit komt overeen met de in de vastgoedmarkt heersende opvatting dat een huurwoning minder oplevert dan een niet verhuurde woning bij overdracht. De gemeente kan met deze bepaling voornoemde meerwaarderealisatie afromen. Het moment waarop dit gedaan wordt is het moment waarop de gemeente haar toestemming geeft tot het doorvoeren van de wijziging waardoor het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.
Dit artikel is daarnaast noodzakelijk op grond van maatregel i, zoals voorgesteld in de bestuurlijke reactie op motie 1262 inzake het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie) van 6 oktober 2015 met kenmerk 2015 9079.
In afstemming met de afdeling Wonen is de bepaling, die dient ter bescherming van een zittende huurder herschreven en aangevuld met een hardheidsclausule. Door deze hardheidsclausule is het mogelijk voor de gemeente om maatwerk toe te passen in gevallen waarin deze "vervreemdingsbeperkende" bepaling belemmerd werkt ten aanzien van de verkoop van een (al dan niet in erfpacht uitgegeven) appartementsrecht zonder dat de door de dienst wonen gewenste huurbescherming in het gedrang komt.
Dat is nodig in de volgende twee situaties:
1. Er is sprake van toepassing van artikel 5 lid 1 en er wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming, die vervolgens beide afzonderlijk in erfpacht worden uitgegeven. Daarbij woont in één van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten de erfpachter zelf. Het andere in erfpacht uitgegeven appartementsrechten is door de erfpachter verhuurd, waarbij de huurder aangegeven heeft niet over te willen gaan tot aankoop van zijn woning.
2. Er is sprake van toepassing van artikel 5 lid 2 en een erfpachtrecht wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming. Daarbij woont in één van de twee door splitsing ontstane appartementsrechten de erfpachter zelf. Het andere appartementsrecht is door de erfpachter verhuurd, waarbij de huurder aangegeven heeft niet over te willen gaan tot aankoop van het betreffende appartementsrecht.
Zonder de hardheidsclausule is het voor de erfpachter niet mogelijk om het (al dan niet in erfpacht uitgegeven) appartementsrecht aan iemand anders dan de zittende huurder te verkopen. Dit probleem is door toevoeging van artikel 7 lid 2 opgelost.

Artikel 8 de canon bij splitsing in appartementsrechten
Het artikel in het beleid uit 2011 dat handelde over de canonverdeling (artikel 2) is in het onderhavige beleid opgeknipt in twee afzonderlijke artikelen en volledig herschreven ter verbetering van de leesbaarheid.

Dit artikel gaat over de verdeling van de canon bij splitsing in appartementsrechten. In dit artikel staat vermeld dat de verdeling van de canon bij splitsing in appartementsrechten door de gemeente vastgesteld wordt overeenkomstig het op dat moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid.

Artikel 9 de canon bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel was in het beleid uit 2011 onderdeel van artikel 2. Ter verbetering van de leesbaarheid is het voormalige artikel 2 uit het beleid van 2011 opgeknipt en herschreven.
Dit artikel gaat over de verdeling van de canon bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten. Het bevat een speciale regeling omtrent het vaststellen van de canonverdeling bij een wijziging van een splitsing in appartementsrechten.
Er zal dan geen herverdeling van de canon plaatsvinden, tenzij:

- de erfpachters dat wensen; of
- de specifieke situatie daar – naar het oordeel van de gemeente – aanleiding toe geeft.

De erfpachters doen in bovenstaande gevallen een verdeelvoorstel.

Artikel 10 aanbieding
In het beleid uit 2011 stond geen artikel waarin expliciet werd aangegeven dat de gemeente een schriftelijke aanbieding aan de erfpachter doet in geval van splitsing in appartementsrechten en wat daarin zal worden opgenomen.
In de huidige praktijk van het erfpachtbeheer, wordt er echter wel degelijk door de gemeente een aanbieding aan de erfpachter gedaan bij splitsing in appartementsrechten. Door dit artikel is de huidige werkwijze van de gemeente in het daarvoor bestemde beleid vastgelegd.
Ten opzichte van de huidige werkwijze van de gemeente en de inhoud van de huidige gemeentelijke aanbiedingen zijn de volgende elementen geheel nieuw:

- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 7 genoemde bestemmingswijziging bij toepasselijkheid van artikel 7.
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen. Deze clausule is opgenomen in verband met de invoering van het gemeentelijke integriteitsbeleid rond vastgoedtransacties.
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 11.

Artikel 11 besluit
Dit artikel is herschreven. Daarnaast is de zinssnede geschrapt dat de gemeente het verdeelvoorstel (m.b.t. de canon) in de vorm van een conceptakte moet hebben ontvangen.

Artikel 12 erfpachtakte
Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht AB2016.
Voortaan zal ook de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en (voor zover bekend) de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht moeten

worden opgenomen. Voor de te creëren (en eventueel in erfpacht uit te geven) appartementsrechten is al bepaald dat voornoemde gegevens worden opgenomen in de erfpachtakte.
Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor zowel het te splitsen erfpachtrecht als voor de te creëren (en eventueel in erfpacht uit te geven) appartementsrechten.
Daarnaast staat nu expliciet vermeld dat ook betalingswijze van de canon, de vervaldata en de einddatum van het tijdvak moeten worden opgenomen voor de te creëren (en eventueel in erfpacht uit te geven) appartementsrechten, indien dat van toepassing is.

Artikel 13 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 7 uit het huidige beleid uit 2011 is geschrapt, te weten:
"*De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers 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 overgangsbeleid in verband met de invoering van artikel 5.
Ten opzicht van het beleid uit 2011 (meest recente AB voor voortdurende erfpacht worden van toepassing verklaard en de voorwaarde dat woningen de bestemming "koopwoning" krijgen) levert het onderhavige beleid naar onze mening een verzwaring op voor een erfpachter.
Bij splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten zal de erfpachter immers moeten kiezen uit twee opties, te weten:

1. omkeren met behoud van de toepasselijke algemene bepalingen; of
2. het erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten met van toepassing verklaring van de AB2016.

Bij optie 1 moet de erfpachter afstand doen van zijn recht en kan de erfpachter geconfronteerd worden met extra (notariële) kosten.
Bij optie 2 zal de voorwaarde dat de AB2016 van toepassing worden (zeer waarschijnlijk) tot een verhoging van de canon leiden. Ook gaat men over van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Een overgangsregeling is ons inziens hier gewenst.

TEKST ARTIKEL 33 HUISVESTINGSWET

1. Het is verboden een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.