Onderwerp
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 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 voortdurende 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

- 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.

<u>Voorwaarden en toestemming</u>

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 zijn. 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 tijdelijke erfpachtrechten

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 de splitsing in appartementsrechten

1. Bij wijziging van de 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 de 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 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 DONE!
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 DONE!
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:
- Daar waar gekozen wordt voor de optie van artikel 5 lid 2, is er samenhang met het overstapbeleid.
- Daar waar in geval van splitsing in appartementsrechten de voorwaarde van doorvoering van een bestemmingswijziging wordt gesteld, is er samenhang met het beleid bestemmingswijziging.

Belangrijkste wijzigingen NOG INVULLEN
Ten opzichte van het vorige beleid uit .
@@@ moet de erfpachter een keuze maken uit twee mogelijkheden, te weten omkeren of splitsen met van toepassing verklaring van de AB2016.
NADER UITWERKEN
Er staat nu expliciet in het beleid dat dit (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 staat nu expliciet een artikel in het beleid dat handelt over erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht.

2. Artikelen
Artikel 1 Toepasselijkheid DONE!
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 DONE!
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten.

TOT HIER DOORGELOPEN OP JUISTE TOELICHTING PER ART. OOK NUMMERING NOG AANPASSEN>
HIERONDER DE ART NUMMERING NOG AANPASSEN ALSMEDE DE TOELICHTING BIJWERKEN naar het beleid splitsen (nu geënt op beleid samenvoegen dat als format diende).

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.

Artikel 3 en 10
Geschrapt is de opsomming van de minimale inhoud van een gemeentelijke aanbieding in artikel 3. Dit was een overbodige bepaling, mede in verband met de inhoud van artikel 10 waarin dezelfde voorwaarden voor de inhoud van de notariële akte worden gesteld, De opsomming van de minimale inhoud van een gemeentelijke aanbieding hoort thuis is een interne werkinstructie en is daar ook ondergebracht.

Artikel 4 toestemming
Toegevoegd zijn:

1. Lid a (naar aanleiding van artikel 11 van de AB2016):
   de erfpachter is alleen bevoegd tot splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten na schriftelijke toestemming van de gemeente. 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.
2. *Lid c:*

De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de toestemming tot splitsen

3. Lid d:

Toestemming tot splitsing in appartementsrechten wordt verder slechts verleend als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de toestemming te stellen voorwaarden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 5 te maken keuze inzake verkrijging toestemming
Dit artikel is nieuw. Het is opgenomen naar aanleiding van de bestuurlijke keuze ten aanzien van de notitie @@naam notitie van maart 2015@@
Als de erfpachter zijn erfpachtrecht wil splitsen in appartementsrechten, moet de erfpachter een keuze uit 2 mogelijkheden maken:

1. Hij levert zijn erfpachtrecht terug aan de gemeente, de gemeente splitst het erfpachtrecht in appartementsrechten en geeft vervolgens deze appartementsrechten in erfpacht uit. Hiermee wordt een flexibel recht gecreëerd dat op appartementsrechtniveau gewijzigd kan worden. Deze optie heeft de voorkeur van de gemeente.
2. Als de erfpachter zijn erfpachtrecht in appartementsrechten wil splitsen worden de AB2016 van toepassing verklaard en zal de canon aangepast worden overeenkomstig het overstapbeleid. Deze optie moet opgenomen

worden omdat de wet dat nu eenmaal mogelijk maakt.

Artikel 7.A. aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 5 lid 1
Het doel van dit artikel is om aanvullende huurbescherming te bieden bij verhuurde woningen.
Daarnaast geeft deze bepaling de mogelijkheid om een meerwaarde die ontstaan door het splitsen af te kunnen romen.
Dat laatste speelt in de gevallen dat er juridisch individueel overdraagbare woningen ontstaan, die op het moment van splitsen verhuurd zijn en ook de bestemming huurwoning kennen.
Deze huurwoningen kunnen na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht worden, maar zijn 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 “koopwoning”. Dit komt overeen met de in de vastgoedmarkt heersende opvatting dat een huurwoning levert meer oplevert dan een koopwoning bij overdracht. De gemeente wil deze meerwaarderealisatie kunnen afromen. Het moment waarop dit gedaan wordt is het moment waarop het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.

Dit artikel bestond al in het vorige beleid, maar is gewijzigd naar aanleiding van de introductie van de verplichte keuze van artikel 5.
Verder is in dit artikel een hardheidsclausule toegevoegd in overleg met de afdeling Wonen (publiekrechtelijk beleid) t.o.v. het vorige beleidsartikel om maatwerk te kunnen toepassen in gevallen waarin het artikel belemmerd werkt t.a.v. de verkoop van een in erfpacht uitgegeven appartementsrecht, zonder dat de door de dienst wonen gewenste huurbescherming in het gedrang komt.

Artikel 7.B. aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 5 lid 2
Het doel van dit artikel is om aanvullende huurbescherming te bieden bij verhuurde woningen.
Daarnaast geeft deze bepaling de mogelijkheid om een meerwaarde die ontstaan door het splitsen af te kunnen romen.
Dat laatste speelt in de gevallen dat er juridisch individueel overdraagbare woningen ontstaan, die op het moment van splitsen verhuurd zijn en ook de bestemming huurwoning kennen.
Deze huurwoningen kunnen na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht worden, maar zijn 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 “koopwoning”. Dit komt overeen met de in de vastgoedmarkt heersende opvatting dat een huurwoning levert meer oplevert dan een koopwoning bij overdracht. De gemeente wil deze meerwaarderealisatie kunnen afromen. Het moment waarop dit gedaan wordt is het moment waarop het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.

Dit artikel bestond al in het vorige beleid, maar is gewijzigd naar aanleiding van de introductie van de verplichte keuze van artikel 5.
Verder is in dit artikel een hardheidsclausule toegevoegd in overleg met de afdeling Wonen (publiekrechtelijk beleid) t.o.v. het vorige beleidsartikel om maatwerk te

kunnen toepassen in gevallen waarin het artikel belemmerd werkt t.a.v. de verkoop van een appartementsrecht, zonder dat de door de dienst wonen gewenste huurbescherming in het gedrang komt.
Dat is het geval in de volgende situatie:
Een erfpachtrecht met een woonbestemmming wordt gesplitst in 2 appartementsrechten. In 1 appartementsrecht woont de erfpachter zelf. Het andere appartementsrecht is verhuurd. De erfpachter wil het verhuurde appartementsrecht verkopen, maar de zittende huurder wil dit niet aankopen. In dit geval leidt toepassing van het vorige beleidsartikel (zonder hardheidsclausule) ertoe dat de erfpachter het verhuurde appartementsrecht niet aan een ander dan de zittende huurder kan verkopen. Dit probleem is nu opgelost door lid 2.

Artikel 8 verdeling van de canon
@@

Artikel 9 besluit
@@

Artikel 10 (akte)
@@

Artikel 11 intrekken van toestemming
@@

Artikel 12 aktekosten
@@

Artikel 13 wijziging splitsing
@@

Artikel 14 ondersplitsing
@@

Artikel 15 omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
@@

3. Niet opgenomen in het beleid NOG AANPASSEN

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 NOG AANPASSEN

Er is @wel/geen@ overgangsbeleid.

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.