00319

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 11/30/2016 4:27:06 PM
Subject: RE: beleid samenvoegen gecheckt door JZ
Received: Wed 11/30/2016 4:27:08 PM

Hallo [redacted] en [redacted],
Zie hieronder mijn reactie.
Ook stel ik een vraag over de haakjes om "te creëren".
Het document heb ik bekeken. Behoudens het onderstaande heb ik geen op-/aanmerkingen op het beleidsstuk.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior erfpachtbeheerder
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: di, woe, don, vrij
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Vernieuwing erfpachtstelsel
De gemeente Amsterdam is het erfpachtstelsel aan het vernieuwen. In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016) ingevoerd. Vooralsnog geldt eeuwigdurende erfpacht alleenvoor nieuwe uitgiften: grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken (toekomstige nieuwbouw en zelfbouw). Voor bestaande erfpachters blijven de gemaakte afspraken van kracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een Overstapregeling. In het najaar van 2016 heeft u de mogelijkheid uw mening te geven over deze regeling tijdens een inspraakperiode. Definitieve besluitvorming over de regeling staat gepland voor maart 2017. Overstappen is altijd vrijwillig. Meer informatie vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier ook abonneren op onze nieuwsbrief.

[redacted]
Verzonden: woensdag 30 november 2016 12:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: beleid samenvoegen gecheckt door JZ

[redacted],
[redacted] heeft ook het beleid verticale splitsing beoordeeld. Dank daarvoor! In de bijlage nieuwste versie. Al je wijzigingen opgenomen.
Hieronder nog wat punten. @ [redacted] wil jij naar rood hieronder kijken en of je het eens bent met de bijlage?
Dank en groeten [redacted]

1. *Als de bestemming, het gebruik en de bebouwing niet overeenkomen met dat wat is opgenomen in de erfpachtakte, moeten deze eerst gewijzigd worden op grond van het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging en notarieel zijn vastgelegd*[redacted][1]. *De gemeente zal vervolgens toestemming verlenen voor verticale splitsing.*
   Zo laten staan, maar het idee is wel dat het in 1 akte kan.
   @ [redacted]: zo ook doorgegeven bij WG implementatie toch?
   Reactie [redacted]: Het is inderdaad het idee dat dit in dezelfde akte kan.
   Hierover is in de wg AB gesproken n.a.v. de discussie wanneer een verticale splitsing juridisch gezien heeft plaatsgevonden (het "na overdracht of toedeling"verhaal). Deze tekst is daaruit naar voren gekomen.

   Deze verdeling zal plaatsvinden op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van het aantal m² oppervlakte[redacted][2][[redacted]3].
   Soms bij wonen ook geen WOZ daarom zo laten staan.
2. *Als de bestemming, het gebruik en de bebouwing niet overeenkomen met dat wat is opgenomen in de erfpachtakte, moeten deze eerst gewijzigd worden op grond van het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging en notarieel zijn vastgelegd. De gemeente zal vervolgens toestemming verlenen voor verticale splitsing.*

.1 Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

468112

3. *Als in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling op en/of in afwijking van artikel 3, het volgende:*

a. voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en een afzonderlijke woning omvatten, worden in een erfpachtakte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte per woning vastgelegd;

b. De toestemming tot verticale splitsing wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat de onder a. genoemde bestemmingswijziging (in overeenstemming met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging) notarieel is vastgelegd.[5.1.2e 4]

@ 5.1.2e: weet jij de reden? Vooralsnog zo laten staan.

Reactie 5.1.2e: Volgens mij zijn we nu coulanter omdat wij nu zelf de voorwaarde tot bestemmingswijziging stellen.

Artikel 6 De canon na verticale splitsing

De canon van het verticaal te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. De gemeente stelt deze verdeling vast op grond van het gemeentelijke beleid grondwaardebepaling *op dat moment geldt. Deze verdeling zal plaatsvinden op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van het aantal m² oppervlakte*[5.1.2e 5].

@ 5.1.2e: weet jij de reden? Vooralsnog zo laten staan.

Reactie 5.1.2e: Bij verticale splitsing kan ook kaveloppervlakte gebruikt worden om tot een verdeling van de financiële waarden te komen. Vandaar het gebruik van het woord "oppervlakte".

Als in verband met de verticale splitsing (kadastrale) percelen gecreëerd worden, voegt de gemeente bij de aanbieding een tekening.

[5.1.2e 6]*Daaruit blijken de ligging en de grenzen van de (te creëren)* [5.1.2e 7]*percelen*

@ 5.1.2e: **ja toch? Dan creëren tussen haakjes**

Reactie 5.1.2e: Dat klopt.

Vraag 5.1.2e: de haakjes om "te creëren" kunnen toch altijd, ongeacht of er wel of niet altijd een tekening wordt bijgevoegd?

N.B. Er hoeft niet altijd een tekening bijgevoegd te worden om duidelijk te krijgen hoe het bestaande erfpachtperceel wordt opgedeeld. Bijvoorbeeld in de situatie dat er al twee kadastrale percelen zijn, die in 1 erfpachtrecht verenigd zijn en de erfpachter erfpachtrecht in twee erfpachtrechten wil splitsen, waarbij de grenzen van de twee nieuwe erfpachtrechten gelijk zijn aan de twee al bekende kadastrale percelen.

Groeten 5.1.2e

Dit is op zich goed, maar betekent wel dat de erfpachter twee keer notariskosten moet betalen.
Zou het ook voldoende zijn als overeenstemming is over de wijziging van het erfpachtrecht (geaccepteerde aanbieding)?
Is het WOZ-waarden in geval van wonen en m2 oppervlakte in geval van niet-wonen?
In dat geval is het wellicht goed om dat onderscheid te maken.
En is dit vloeroppervlakte of kan het ook kaveloppervlakte zijn?
Eventueel verduidelijken?

Waarom is hier in tegenstelling tot artikel 3 lid 3 gekozen voor toestemming onder opschortende voorwaarde
En is dit vloeroppervlakte of kan het ook kaveloppervlakte zijn?
Eventueel verduidelijken?
Wordt niet altijd een tekening bijgevoegd?
Dit tussen haakjes als altijd een tekening wordt bijgevoegd.