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 burgemeester en wethouders 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 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. splitsing in appartementsrechten:
de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten.

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

Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 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 4 Tijdelijke erfpachtrechten

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 beleid voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten.

Artikel 5 aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 3

1. Wanneer één van de te vormen appartementsrechten 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 wordt de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd en zal voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) worden vastgelegd;
   b. Als in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, zal de canon worden herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning";
   c. Elk van de onder b. bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
      1. de huurder van het ontstane appartementsrecht op het moment van splitsing; of anders
      2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder; of anders
      3. een gegadigde voor meerdere 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, kanvan het bepaalde onder lid 1 sub c van dit artikel worden afgeweken wanneer er sprake is van een erfpachtrecht dat wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming.

<u>Financieel</u>

Artikel 6 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.

De verdeling volgens lid a van dit artikel vindt plaats aan de hand van de canon, (erfpacht)grondwaarde en (eventuele) afkoopsom zoals die gelden na realisatie 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.

Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 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 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;
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 5 genoemde bestemmingswijziging;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
- de afkoopsom van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
- 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;
- eventueel 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 8.

Artikel 8 Besluit

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

Artikel 9 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 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;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
- de afkoopsom van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;

Artikel 10 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.

<u>Wijziging van een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht</u>

Artikel 11 wijziging van een splitsing in appartementsrechten

Als er sprake is van een wijziging van een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, dan zijn naast de artikelen 12 tot en met 17 ook de artikelen 1, 2 en 5 van dit beleid van toepassing.

Artikel 12 Voorwaarden voor toestemming tot wijziging van een splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een wijziging van de 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 wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht 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. Als de gemeente een aanbieding voor de wijziging van de splitsing heeft gedaan, moet deze overeenstemming blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie

van voornoemde gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 13 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 of om zelf een verdeelvoorstel te doen 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.

Artikel 14 Aanbieding bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten

a. Aan de toestemming voor wijziging van een splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf, tenzij naar het oordeel van de gemeente een besluit kan volstaan.

b. In deze aanbieding staat in ieder geval:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van de na wijziging van de splitsing bestaande appartementsrechten;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht na wijziging van de splitsing;
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 5 genoemde bestemmingswijziging;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing;
- de afkoopsom van erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing;

- de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
- de geplande ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
- eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van de 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 15.

Artikel 15 Besluit bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten

Als aan de toestemming voor wijziging van een splitsing in appartementsrechten een gemeentelijke aanbieding voorafgegaan is, neemt de gemeente pas het bestuurlijke besluit tot splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 16 Erfpachtakte bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten

Een wijziging van 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 erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van de na wijziging van de splitsing bestaande appartementsrechten;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
- de afkoopsom van het erfpachtrecht na wijziging splitsing (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht na wijziging splitsing (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging splitsing (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
- de ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten;

Artikel 17 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten

De gemeente kan de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Als dat de gemeente haar toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft verleend door middel van het nemen van een gemeentelijk besluit zonder een daaraan ten grondslag liggende overeenkomst, kan zij haar besluit tot toestemming intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Ondersplitsing van appartementsrechten

Artikel 18 ondersplitsing in appartementsrechten
Als er sprake is van een ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1 tot en met 3 alsmede de artikelen 5 tot en met 10 van dit beleid van toepassing.

Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Artikel 19 omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
Als er sprake is van een omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten met betrekking tot een erfpachtrecht, dan zijn de artikelen 1 tot en met 3 alsmede de artikelen 5 tot en met 10 van dit beleid van toepassing.

III. 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 burgemeester en wethoudersop 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.

Dit beleid handelt over het splitsen van erfpachtrechten in appartementsrechten. Onderhavig beleid ziet niet op de situatie dat appartementsrechten in erfpacht worden uitgegeven en is derhalve in dergelijke gevallen niet van toepassing.

Wijziging werkproces
Naar aanleiding van de problematiek zoals die geschetst is in @ NAAM EN DATUM NOTITIE/FLAP omkering@, zal de gemeente haar werkproces omtrent het splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten aanpassen.
De wijziging in het werkproces geeft echter geen aanleiding tot aanpassing van het onderhavige beleid. Hieronder wordt uitgelegd wat de wijziging van het werkproces inhoudt en waarom deze wordt doorgevoerd.

Zodra de gemeente een verzoek tot splitsen van een bestaand erfpachtrecht ontvangt, zal zij allereerst de erfpachter gaan informeren over de juridische mogelijkheid om zijn erfpachtrecht "om te keren" en de voordelen die dit biedt ten opzichte van het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten.
De erfpachter kan daarna een afgewogen beslissing maken tussen:
1. omkeren van zijn erfpachtrecht of,
2.het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten .

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.
Waarom omkeren?
Het grote nadeel van het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is dat voor de gemeente en met name voor de erfpachter een inflexibele situatie ontstaat.
Als een appartementsrechteigenaar (bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht) een wijziging wil doorvoeren, zoals het wijzigen van de bebouwing of bestemming van zijn appartement(srecht), dan heeft hij alle gerechtigden tot het gesplitste erfpachtrecht nodig. Dat zijn alle appartementsrechteigenaren, want die zijn tezamen eigenaar van het erfpachtrecht. Slechts tezamen kan het aan de splitsing ten grondslag liggende erfpachtrecht gewijzigd worden. De wijziging kan niet op appartements-rechtniveau (per individueel appartementsrecht) worden doorgevoerd.
De praktijk leert dat appartementsrechteigenaren dit onwenselijk vinden.
Door het omkeren ontstaat er per appartementsrecht een erfpachtrecht, die o.a. haar eigen canon met betalingswijze, haar eigen algemene bepalingen en haar eigen bestemming kent. Een wijziging in bijvoorbeeld de betalingswijze of soort algemene bepalingen, kan de erfpachter nu zelf, per appartementsrecht doorvoeren.
Dit geeft de in de praktijk gewenste flexibiliteit voor erfpachter en gemeente.
Wanneer de erfpachter desondanks toch kiest voor het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten, zal het onderhavig beleid toepassing vinden.

Samenhang met andere stukken
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

- Daar waar bij splitsing in appartementsrechten de voorwaarde van doorvoering van een bestemmingswijziging wordt gesteld, is er samenhang met het beleid bestemmingswijziging.
- Daar waar er sprake is van het splitsen in appartementsrechten van een tijdelijke erfpacht, is er samenhang met het beleid voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten en het overstapbeleid. Dit in verband met de voorwaarde dat tijdelijke erfpachtrechten eerst conform beleid conversie tijdelijke erfpachtrechten moeten worden omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten en derhalve overstappen op de AB2016.

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.

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 kan een integriteitsclausule voortaan onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
Daarnaast staat er in onderhavig beleid nu expliciet vermeld welke artikelen van dit beleid van toepassing zijn op het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten, het ondersplitsen in appartementsrechten en het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten.
Voor het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten is onderhavig beleid aangevuld met speciaal daarvoor geschreven artikelen die (enigszins) afwijken van de artikelen die voor het splitsen in appartementsrechten zijn geschreven.
Ook is er een artikel opgenomen waarin staat hoe er gehandeld moet worden bij het splitsen van 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 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 4 tijdelijke erfpachtrechten
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 5 aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 5
Dit artikel is gewijzigd.
Wanneer een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst, 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 verkoop. 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.
De noodzaak van dit artikel is bevestigd door maatregel i van de bestuurlijke reactie op motie 1262 ten aanzien van het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie) van 6 oktober 2015 met kenmerk 2015 9079.
In afstemming met de afdeling Wonen is de bepaling van lid 1 c, die dient ter bescherming van een zittende huurder, aangevuld met een hardheidsclausule (lid 2). 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 appartementsrecht zonder dat de door de dienst wonen gewenste huurbescherming in het gedrang komt.
De hardheidsclausule is nodig in de situatie dat 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 appartementsrecht aan iemand anders dan de zittende huurder te verkopen. Dit probleem is door toevoeging van artikel 5 lid 2 opgelost.

Artikel 6 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 7 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 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 5 genoemde bestemmingswijziging bij toepasselijkheid van artikel 5.
- 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 8.

Artikel 8 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 9 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 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 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 appartementsrechten, indien dat van toepassing is.

Artikel 10 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 11 wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is nieuw in het beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten.
Vanaf nu staat expliciet vermeld welke artikelen van het onderhavige beleid van toepassing zijn op een wijziging van een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

Artikel 12 Voorwaarden voor toestemming tot wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is afgeleid van artikel 3 en speciaal geschreven voor het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten.
Lid 3 sub b is afwijkend van artikel 3. De reden hiervoor is dat de gemeente bij een wijziging van een splitsing niet altijd een aanbieding tot toestemming aan de erfpachter doet, maar ook kan volstaan met het afgeven van een besluit waarin toestemming wordt verleend.

Artikel 13 de canon bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel was in het beleid uit 2011 geen zelfstandig artikel maar een onderdeel van artikel 2. Ter verbetering van de leesbaarheid is het voormalige artikel 2 uit het beleid van 2011 opgeknipt in meerdere artikelen die op zich weer zijn herschreven.
De verdeling van de canon bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten staat nu in een afzonderlijk artikel. Dit is gedaan ter bevordering van de leesbaarheid en de duidelijkheid. Daarnaast is de formulering aangescherpt ten opzichte van de beleidstekst uit het beleid van 2011.
Het artikel 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:
1. de erfpachters dat wensen; of
2. de specifieke situatie daar – naar het oordeel van de gemeente – aanleiding toe geeft.
De erfpachters doen in bovenstaande gevallen een verdeelvoorstel.
De gemeente behoudt zich echter het recht voor om het verdeelvoorstel aan te (laten) passen of om zelf een voorstel te doen als dat naar haar oordeel nodig is. Daarvan kan sprake zijn als het verdeelvoorstel van de erfpachters leidt tot een scheve verhouding in de verdeling van de canon ten opzichte van de waarde van de betreffende appartementsrechten.

Artikel 14 aanbieding bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is afgeleid van artikel 7 en geschreven voor het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten.
Lid 1 van dit artikel wijkt inhoudelijk af. De reden hiervoor is dat de gemeente bij een wijziging van een splitsing niet altijd een aanbieding tot toestemming aan de erfpachter doet, maar ook kan volstaan met het afgeven van een besluit waarin toestemming wordt verleend.
De rest van het artikel is tekstueel aangepast aan de situatie dat een splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gewijzigd.

Artikel 15 besluit bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is afgeleid van artikel 8 en geschreven voor het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten.
De reden voor het opnemen van dit artikel is dat de gemeente bij een wijziging van een splitsing niet altijd een aanbieding tot toestemming aan de erfpachter doet, maar ook kan volstaan met het afgeven van een besluit waarin toestemming wordt verleend.

Artikel 16 erfpachtakte bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is afgeleid van artikel 9 en is tekstueel aangepast aan de situatie dat

een splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gewijzigd.

Artikel 17 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten
Dit artikel is afgeleid van artikel 10 en geschreven voor het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten.
Ten opzichte van artikel 10 is de volgende tekst toegevoegd:
"Als dat de gemeente haar toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft verleend door middel van het nemen van een gemeentelijk besluit zonder een daaraan ten grondslag liggende overeenkomst, kan zij haar besluit tot toestemming intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte."
Deze toevoeging is noodzakelijk omdat de gemeente bij een wijziging van een splitsing niet altijd een aanbieding tot toestemming aan de erfpachter doet, maar ook kan volstaan met het afgeven van een besluit waarin toestemming wordt verleend.

Artikel 18 ondersplitsing in appartementsrechten
Dit artikel is nieuw. Vanaf nu staat expliciet vermeld welke artikelen van onderhavig beleid van toepassing zijn op een ondersplitsing in appartementsrechten (na splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht).

Artikel 19 omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten
Dit artikel is nieuw in onderhavig beleid. Vanaf nu staat expliciet vermeld welke artikelen van onderhavig beleid van toepassing zijn op een een omzetting van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten met betrekking tot een erfpachtrecht.

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 geen overgangsbeleid.
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 geen verzwaring op voor een erfpachter. De voorwaarde dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden, komt zelfs te vervallen. Dat betekent dat op het erfpachtrecht na splitsing dezelfde algemene bepalingen van toepassing zullen zijn.

(T.z.t. schrappen)

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.*