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:

Algemeen

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. (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 blijkt uit wat is vastgelegd in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

b. Splitsing in appartementsrechten:
de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek

c. Ondersplitsing in appartementsrechten:
een splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

d. Wijziging splitsing in appartementsrechten:
een wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

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

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

g. het Overstapbeleid:@@

h. het Conversiebeleid:@@

Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten

a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht; *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.*

b. De gemeente verleent alleen toestemming voor splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten als:
   - **I.** het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   - **II.** 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 te maken keuze voor verkrijging toestemming

Om toestemming tot splitsing in appartementsrechten te verkrijgen, 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 alle appartementsrechten in erfpacht uit aan de erfpachter onder handhaving van dezelfde algemene bepalingen, dezelfde einddatum van het lopende tijdvak, dezelfde financiële voorwaarden en dezelfde bijzondere voorwaarden zoals die op het bestaande erfpachtrecht van toepassing zijn. Indien er in deze situatie sprake is een reeds aangevangen procedure CHET, zal de reeds in gang gezette procedure CHET 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 eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden gepaard gaande canonvaststelling conform het Overstapbeleid zal plaatsvinden.

   De erfpachter zal in dit kader erop gewezen worden dat het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten betekent dat toekomstige wijzigingen van de erfpacht (daaronder ook begrepen wijzigingen per appartementsrecht) slechts met medewerking van alle appartementsrechtgerechtigden plaats kunnen vinden.
   Een eventueel aangevangen procedure canonherziening einde tijdvak zal worden afgebroken op het moment dat de overstap juridisch voltooid is.

Artikel 5 tijdelijke erfpachtrechten en toestemming tot splitsing

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 de @AB2015@, op de wijze zoals dat is vastgelegd in het Conversiebeleid.

Art. 7

Wanneer een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3 en 4, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming “koopwoning” en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
b. Indien in de erfpachtakte de bestemming “huurwoning” is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming “koopwoning”;
c. Elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
   1. de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,
   2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,

3. een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

Artikel 6.A. aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 4 lid 1

1. Wanneer de erfpachter kiest voor de optie als bedoeld in artikel 4 lid 1 en een van de na splitsing in appartementsrechten te vormen erfpachtrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3 en 4, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële akte worden voor de erfpachtrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
b. Als ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 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. Elk van de onder b. van dit artikel bedoelde erfpachtrechten mag slechts worden vervreemd aan:
    1. de huurder van het ontstane erfpachtrecht op het moment van uitgifte, dan wel;
    2. een gegadigde voor een erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel;
    3. een gegadigde voor meerdere erfpachtrechten 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. Wanneer er sprake is van de situatie dat er wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming, die vervolgens beide afzonderlijk in erfpacht worden uitgegeven, kan van het bepaalde onder sub c. van lid 1 van dit artikel worden afgeweken, als daar naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding toe bestaat.

Artikel 6.B. aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen bij artikel 4 lid 2

1. Wanneer de erfpachter kiest voor de optie als bedoeld in artikel 4 lid 2 en een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3 en 4, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) 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. van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:

1. de huurder van het ontstane appartementsrecht op het moment van splitsing, dan wel;
2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel;
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. Wanneer er sprake is van een erfpachtrecht dat wordt gesplitst in twee appartementsrechten met beide een woonbestemming, kan van het bepaalde onder sub c. van lid 1 van dit artikel worden afgeweken, als daar naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding toe bestaat.

Financieel

Artikel 7 de canon bij splitsen (was art 2)

a. Wanneer er toestemming tot splitsing in appartementsrechten verleend kan worden en wanneer alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming (koop)woning hebben, verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter, die een erfpachtrecht in appartementsrechten wil splitsen, een voorstel te doen om de voor het erfpachtrecht vastgestelde canon te verdelen over de te creëren appartementsrechten;

b. Wanneer er toestemming tot splitsing in appartementsrechten verleend kan worden en wanneer niet alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming (koop)woning hebben, stellen Burgemeester en Wethouders de verdeling vast van de canon over de te creëren appartementsrechten;

c. Indien de splitsing bedoeld onder lid a of lid b van dit artikel, gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang, doen Burgemeester en Wethouders vooraf een schriftelijke aanbieding voor de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang en de daardoor eventueel gewijzigde canon, en is het bepaalde onder lid a en lid b van dit artikel slechts van toepassing, nadat de erfpachter deze aanbieding schriftelijk geaccepteerd heeft;

d. Als volgens Burgemeester en Wethouders een dringend gemeentebelang zich verzet tegen het in het onder lid a. van dit artikel bedoelde verdeelvoorstel, behouden Burgemeester en Wethouders zich het recht voor, de erfpachter te verzoeken het verdeelvoorstel aan te passen.

e. 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.

(10)(2e) EN (10)(2e), Willen jullie hieronder in de tekst jullie argumenten voor en tegen mijn voorstel zoals bedoeld in opmerking CK11 ten aanzien van artikel 8 zetten?
Dan krijg je wel verwijzing op verwijzing (AB's verwijzen naar dit beleid; dit beleid verwijst weer door naar een interne (dus NIET openbare / transparante) instructie...
Ik zou die stapeling willen voorkómen, door in dit beleid al (globaal) te definiëren HOE we het doen, en dan de uitwerking in de splitssheet te doen.

Bijvoorbeeld (in dit beleid):
- Indien van alle nieuwe app.rechten een WOZ-waarde bekend is, dan…
- Indien niet van alle nieuwe app.rechten een WOZ-waarde bekend is, dan…

Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 8 Aanbieding

a. Aan de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

b. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht als van de door splitsing te vormen (en eventueel in erfpacht uit te geven) appartementsrechten;
- de huidige bestemming en het toegestane gebruik van het te splitsen erfpachtrecht evenals de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op het te splitsen erfpachtrecht
- de (nieuwe) bestemming en het toegestane gebruik van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht danwel de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het gesplitste erfpachtrecht danwel op de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 6 genoemde bestemmingswijziging
- de (erfpacht)grondwaarde van het door splitsing te vormen erfpachtrecht danwel de door splitsing te vormen erfpachtrechten;
- De eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de gemeentelijke toestemming tot splitsing in appartementsrechten;
- De geplande ingangsdatum van de in verband met de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijzigingen
- De (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht danwel van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)
- De einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht danwel van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
- De termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, welk voorbehoud met het besluit zoals genoemd in artikel 9 komt te vervallen

Art. 9 besluit tot splitsing in appartementsrechten

Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de erfpachter de in artikel 8 van dit besluit bedoelde aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd en nadat, indien van toepassing, Burgemeester en Wethouders van de

erfpachter het in artikel 7 lid a van dit besluit bedoelde verdeelvoorstel hebben ontvangen in de vorm van een concept-akte, die is opgesteld met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit.

Artikel 9 Besluit

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

Artikel 10 Erfpachtakte

Indien op basis van de aanbieding de splitsing in appartementsrechten in een notariële akte moet worden vastgelegd, wordt deze ingeschreven in de openbare registers.
In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht als van de door splitsing te vormen (en eventueel in erfpacht uit te geven) appartementsrechten;
- de (nieuwe) bestemming en het toegestane gebruik van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht danwel van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het gesplitste erfpachtrecht danwel op de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
- De (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht danwel van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
- De ingangsdatum van de in verband met de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijzigingen
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)
- De einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht danwel van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
- De algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn

Artikel 11 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte inzake de in dit besluit bedoelde wijzigingen.

Artikel 12 wijziging splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht

a. Dit beleid is van overeenkomstige toepassing bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, met uitzondering van de artikelen 4, 5, 7, 13 en 14. Het overgangsbeleid is tevens van overeenkomstige toepassing.
b. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten ongewijzigd blijven, geven Burgemeester en Wethouders toestemming tot de wijziging van de splitsing, onder de voorwaarde dat de nieuwe bruto vloeroppervlakten per appartementsrecht in de akte opgenomen worden. De canon en de verdeling ervan over

de appartementsrechten blijft ongewijzigd, tenzij erfpachters aangeven de canonverdeling te willen wijzigen. In dat geval verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter een voorstel te doen om de canon te verdelen over de appartementsrechten.

c. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigt, doen Burgemeester en Wethouders aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schriftelijke aanbieding voor de wijziging van het erfpachtrecht en voor de (gewijzigde) canon, alsmede voor de verdeling van de (gewijzigde) canon over de appartementsrechten.
d. Indien zich volgens Burgemeester en Wethouders een dringend gemeentebelang verzet tegen het in het onder lid b. van dit artikel bedoelde verdeelvoorstel, behouden Burgemeester en Wethouders zich het recht voor, de erfpachter te verzoeken het verdeelvoorstel aan te passen.
e. Indien 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.
f. .
g.

(10)(2e) EN (10)(2e), We spraken over de vraag of we een korte tekst over canonverdeling kunnen opnemen of dat we een uitgebreide tekst moeten opnemen bij artikel 8. Willen jullie de argumenten voor en tegen m.b.t. artikel 12 ook hieronder opschrijven?
Ik zou art. 12 zo laten. We moeten een (kleine) wijziging niet onnodig gaan bureaucratiseren. Bovendien kan een herverdeling tussen appartementsrechten hopeloos ingewikkeld worden in bijv. de volgende situatie:

- A heeft verlengd afgekocht onder AB1994 – met 50 jaar verlengd
- B heeft verlengd afgekocht onder AB1994 – met 20 jaar verlengd
- C heeft na de CHET gekozen voor indexcanon
- D heeft na de CHET gekozen voor 25-jaar vaste canon
- E heeft na de CHET gekozen voor afkoop voor 50 jaar

Artikel 13 ondersplitsing in appartementsrechten
Dit beleid is van overeenkomstige op het ondersplitsen in appartementsrechten na splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht, met uitzondering van de artikelen 4, 5, 12 en 14.
Het overgangsbeleid is tevens van toepassing.

Artikel 14 omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten bij erfpachtrechten
Dit beleid is van overeenkomstige toepassing op het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten met betrekking tot erfpachtrechten, met uitzondering van de artikelen 4, 12 en 13.
Het overgangsbeleid is tevens van toepassing.

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.

HIERONDER DE ART NUMMERING NOG AANPASSEN ALSMEDE DE TOELICHTING BIJWERKEN naar het beleid splitsen (nu geënt op beleid samenvoegen dat als format diende).

IV. Toelichting conceptbeleid met betrekking tot samenvoeging erfpachtrechten

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

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

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.

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.

TOT HIER DOORGELOPEN OP JUISTE TOELICHTING PER ART>

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.