Nummer BD2015-001886
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen beleid verticale splitsing van erfpachtrechtenl

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per @@@:
Het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, besluitnr. 25), zij het dat het toen ingetrokken besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997 nummer 96/278/9 SO/GZ (Gemeenteblad 1997 afdeling 3 volgnummer 28) ingetrokken blijft;

II Vast te stellen per @@@ het navolgende:

Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

Artikel 1. Toepassingsbereik
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2. Definities

a. *Verticale splitsing: het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.*
b. *(erfpacht)grondwaarde*: de erfpachtgrondwaarde dan wel de grondwaarde zoals bedoeld in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen;
c. *Bijzondere bepalingen*: de bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen, zoals vermeld in de erfpachtakte;
d. *Algemene Bepalingen 2016*: de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld @@@@
e. *afkoopsom*: een eenmalige betaling die in de plaats komt van nog niet vervallen canon
f. *afkopen: het voldoen van een afkoopsom. Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon afgekocht worden tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de gehele duur van het erfpachtrecht.*

Artikel 3.Toestemming tot verticale splitsing

a. Toestemming tot verticale splitsing wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er daarnaast naar het oordeel van

Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de verticale splitsing verzet.

b. De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de toestemming tot verticale splitsing.
c. Toestemming tot verticale splitsing 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 4. Aanbieding tot verticale splitsing
Aan de verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

Artikel 5. Algemene en bijzondere bepalingen
a. Op elk van de afzonderlijke erfpachtrechten blijven na verticale splitsing de algemene en bijzondere bepalingen van het geheel van toepassing;
b. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak – voor zover van toepassing – blijft gehandhaafd ten aanzien van de na splitsing ontstane erfpachtrechten.

Artikel @@@ aanvullende bepalingen bij woonruimte
worden.
Als en voor zover één of meerdere van de nieuw te vormen erfpachtrechten betrekking heeft/hebben op een woning of meerdere woningen omvat(ten), worden in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële akte worden voor de na splitsing ontstane erfpachtrechten 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 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 splitsing dan wel;
    2. een gegadigde voor het ontstane erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel;
    3. een gegadigde voor meerdere ontstane erfpachtrechten welke verhuurd zijn, die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

Artikel @@@ aanvullende bepalingen bij verhuurde woonruimte
Als en voor zover één of meerdere van de nieuw te vormen erfpachtrechten betrekking heeft/hebben op een verhuurde woning of meerdere verhuurde woningen omvat(ten), worden in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

d. In de notariële akte worden voor de na splitsing ontstane erfpachtrechten omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming “koopwoning” en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
e. Als in de erfpachtakte de bestemming “huurwoning” is opgenomen, zal de canon worden herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de

bestemming “koopwoning”

f. Elk van de onder b. van dit artikel bedoelde erfpachtrechten mag slechts worden vervreemd aan:
   4. de huurder van het ontstane erfpachtrecht op het moment van splitsing dan wel;
   5. een gegadigde voor het ontstane erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel;
   6. een gegadigde voor meerdere ontstane erfpachtrechten welke verhuurd zijn, die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

OPTIE ZEKERHEIDSHYPOTHEEK UITWERKING (ipv bestemmingswijziging huur -> koop op moment van splitsen. Bestemmingswijziging wordt dan doorgevoerd op moment dat de woning wordt overgedragen aan een derde die het oogmerk heeft voor bewoning voor zichzelf. In dat geval zal royement verleend worden door de gemeente van de zekerheidshypotheek onder voorwaarde van wijziging van de bestemming van huurwoning naar koopwoning. Dit sluit beter aan bij het feitelijke gebruik)

Artikel @@ zekerheidshypotheek
Als en voor zover één of meerdere van de nieuw te vormen erfpachtrechten betrekking heeft/hebben op een huurwoning of meerdere huurwoningen omvat(ten), worden in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

g. Op de na splitsing ontstane erfpachtrechten die een afzonderlijke huurwoning omvatten, wordt een zekerheidshypotheek ten behoeve van de gemeente Amsterdam gevestigd;
h. De vestiging van deze zekerheidshypotheek heeft als doel om bij beëindiging van het feitelijke gebruik als huurwoning de gemeente in de gelegenheid te stellen de privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met het nieuwe feitelijke gebruik.
i. De vestiging van deze zekerheidshypotheek heeft als doel om bij wijziging van het feitelijke gebruik van huurwoning naar (koop)woning, de gemeente in de gelegenheid te stellen de tussen partijen vastgelegde privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met het nieuwe feitelijke gebruik.
j. De hypotheekhouder zal in geval van woonruimte royement verlenen onder de voorwaarde van wijziging van de privaatrechtelijke bestemming “huurwoning” naar “koopwoning”. Zodra de feitelijke bewoner/gebruiker van het erfpachtrecht gelijkgesteld kan worden met de juridisch gebruiksgerechtigde, zal de bestemming moeten worden aangepast naar “koopwoning” en zal derhalve royement van de zekerheidshypotheek aan de gemeente verzocht moeten worden.
k. De voornoemde bestemmingswijziging kan leiden tot herziening van de canon. De canon zal worden herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming “koopwoning”
l. Elk van de onder b. van dit artikel bedoelde erfpachtrechten mag slechts worden vervreemd aan:
   7. de huurder van het ontstane erfpachtrecht op het moment van splitsing dan wel;
   8. een gegadigde voor het ontstane erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel;
   9. een gegadigde voor meerdere ontstane erfpachtrechten welke verhuurd zijn, die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van

bewoning voor zichzelf.

7 (oud). Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht, niet omvattende woningen, wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke rechten van erfpacht verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.
8 (oud). Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht, omvattende woningen, wordt de op het moment van splitsing geldende canon evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld.
Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal worden opgenomen in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

Artikel 6. De canon na verticale splitsing
Bij verticale splitsing van een erfpachtrecht wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachtrechten verdeeld, conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming.
De gemeente is bevoegd om de canonverdeling vast te stellen in de in artikel 3 van dit besluit bedoelde aanbieding.

Artikel 7. Besluit tot verticale splitsing
Een besluit tot verticale splitsing wordt niet genomen dan nadat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de toestemming te stellen voorwaarden, overeenkomstig artikel 3 van dit beleid.

Artikel 8. Akte van verticale splitsing
De verticale splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het te splitsen erfpachtrecht als van de na splitsing ontstane erfpachtrechten en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding(en);
b. de ingangsdatum van de verticale splitsing;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het te splitsen erfpachtrecht en de na splitsing ontstane erfpachtrechten;
d. de op de na splitsing ontstane erfpachtrechten maximaal toegestane bebouwing en vloeroppervlak en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing en vloeroppervlak;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van de na splitsing ontstane erfpachtrechten, en, indien de canon is afgekocht, de einddatum van de periode van vooruitbetaling voor zover er sprake is van een einddatum met betrekking tot de afkoopsom;
f. de (erfpacht)grondwaarde van de na splitsing ontstane erfpachtrechten;
g. de vervaldata van de canon (indien van toepassing);
h. de einddatum van het tijdvak van de na splitsing ontstane erfpachtrechten (indien van toepassing);
i. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Artikel 9. Inmeting

Als ten gevolge van de verticale splitsing afzonderlijke (kadastrale) percelen gecreëerd worden, zal de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers de inmeting verzorgen. Als in een dergelijk geval op het moment van splitsing de te creëren percelen nog niet kadastraal zijn ingemeten, hechten partijen een gewaarmerkte tekening van de door splitsing te creëren percelen aan de akte van splitsing. Op deze tekening staan de grenzen en de ligging van de te creëren percelen, Ook zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten opgenomen.
Artikel 10. Intrekken van toestemming tot verticale splitsing
De gemeente kan de toestemming tot de verticale splitsing intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte met betrekking tot de:

- verticale splitsing zoals bedoeld in dit besluit, en
- eventuele betaling van afkoopsom(en) die volgens dit besluit nodig zijn.
-

Artikel 11. Aktekosten

a. Als op grond van hetgeen in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald dat een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Aanvragen voor verticale splitsing van erfpachtrechten, die vóór @@ door de gemeente zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is.

Bestuurlijke achtergrond

In de Algemene Bepalingen voor erfpacht is vastgelegd dat erfpachtrechten kunnen worden gesplitst (AB2000 artikel ...).
Ter uitwerking hiervan heeft het College van B&W op 9 januari 2001 vastgesteld: het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht (Gemeenteblad 28 maart 2001, besluitnr. 25).
Het beleid voor verticale splitsing betreft het splitsen van erfpachtrechten in losse percelen. Dit in tegenstelling van het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten, waarvoor afzonderlijk beleid is vastgesteld.

Onderbouwing besluit

Ad I. en II.
In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor verticale splitsing aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.
Hierdoor is de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.
Inhoudelijk is het beleid niet veranderd. Zo blijven de canon en de algemene bepaling bij verticale splitsing van het erfpacht ongewijzigd.
De onderstaande wijzigingen zijn doorgevoerd:

Artikel 1
Toegevoegd is de zinssnede 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
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten.

Artikel 3 (toestemming)
Toegevoegd zijn de punten:

- De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de toestemming tot verticale splitsing.
- Toestemming tot uitbreiding 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 4 en 8
Geschrapt is de opsomming van de minimale inhoud van een gemeentelijke aanbieding in artikel 4. Dit was een overbodige bepaling, mede in verband met de inhoud van artikel 8 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 5
Omdat de AB2016 geen datum einde tijdvak meer kennen, zijn in artikel 5b de woorden "*voor zover van toepassing*" toegevoegd.

Artikel @@@ in erfpacht uitgegeven appartementsrechten
Dit artikel is nieuw in het beleid verticaal splitsen. Het artikel is noodzakelijk in de situatie dat een of meerdere appartementsrechten in erfpacht worden uitgegeven met de bestemming "huurwoning" en het erfpachtrecht vervolgens (na verloop van tijd) verticaal gesplitst wordt, waardoor juridisch 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 "koopwoning", conform het uitgangspunt in de vastgoedmarkt, Een huurwoning levert meer op dan een koopwoning bij overdracht. De gemeente wil deze meerwaarderealisatie afromen. Het moment waarop dit gedaan wordt is het moment waarop het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.

Artikel 6 de canon na verticale splitsing
@@@

Artikel 7
Dit artikel is verhelderd. Gewijzigd is dat er volledige overeenstemming moet zijn bereikt in plaats van de oude bewoordingen "dat de aanbieding door de erfpachter

schriftelijk moet zijn aanvaard".

Artikel 9
Dit artikel is aangepast aan de huidige werkwijze van het kadaster, te weten dat zij voorafgaand aan het passeren van de notariële akte een definitief kadastraal nummer afgeven.

Artikel 10 intrekken toestemming
Dit artikel is nieuw in het beleid. Er is door dit artikel aan het beleid toegevoegd dat de gemeente de toestemming tot de uitbreiding kan intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente
DMC: .....
BA: .....

Buiten de gemeente
n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente
Opnemen in de besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Buiten de gemeente
Publiceren op de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Stukken

Meegestuurd
n.v.t.

Ter inzage gelegd
n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, E. (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, te. (10)(2e) (10)(2e)

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Besluit college van burgemeester en wethouders