Onderwerp
Vaststellen beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten

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 @@ en in te laten gaan per @@ het volgende beleid:

Erfpachtbeleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten:

Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit 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 voortdurende 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 hiervoor onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen c.q. 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, vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel – zoals blijkt uit de op

het van toepassing zijnde Algemene Bepalingen in samenhang met het in de erfpachtakte bepaalde-, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

b. verticale splitsing:
het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.

Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

- **a.** De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor verticale splitsing;
- **b.** De gemeente verleent alleen toestemming voor een verticale splitsing 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 Algemene en bijzondere bepalingen na verticale splitsing

a. De algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de door verticale splitsing te vormen erfpachtrechten;
b. De bijzondere bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht blijven op de door verticale splitsing te vormen erfpachtrechten van toepassing, voor zover deze bepalingen op de te vormen erfpachtrechten van toepassing kunnen zijn;
c. Voor zover van toepassing zal de einddatum van het lopende erfpachttijdvak van het te splitsen erfpachtrecht ten aanzien van elk door de splitsing te vormen erfpachtrecht gehandhaafd blijven.

Artikel 5 Aanvullende bepalingen bij woonruimte met huurbestemming

1. Wanneer in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, 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 na splitsing ontstane erfpachtrechten omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
b. De canon zal 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 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 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 erfpachtrechten 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.

Voorstel CK n.a.v. wg AB 26-11.

Artikel 5 Aanvullende bepalingen bij woonruimte met huurbestemming

1. Wanneer in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3 en 4, het navolgende:

a. In de notariële akte worden voor de door splitsing te vormen erfpachtrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
b. De gemeente verleent alleen toestemming tot verticale splitsing als de onder a. genoemde bestemmingswijziging plaatsvindt. De toestemming is pas van kracht als dit gedaan is;
c. Als er door verticale splitsing uit één woning twee of meer woningen ontstaan, is er sprake van een wijziging van de bestemming van het te splitsen erfpachtrecht. In dat geval verleent de gemeente alleen toestemming tot verticale splitsing als deze bestemmingswijziging plaatsvindt. De toestemming is pas van kracht als dit gedaan is.

<u>Financieel</u>

Artikel 6 De canon na verticale splitsing

Bij verticale splitsing wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachtrechten verdeeld door de gemeente, conform het op dat moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid.

OF/

Bij verticale splitsing stelt de gemeente de verdeling van de canon vast over de door verticale splitsing te vormen erfpachtrechten. Dit gebeurt in overeenstemming met het op dat moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid.

<u>Aanbieding, besluit en erfpachtakte</u>

Artikel 7 Aanbieding

a. Aan de verticale splitsing 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 zowel het te splitsen erfpachtrecht als van de door splitsing te vormen erfpachtrechten
- de huidige bestemming en de 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 de door splitsen te vormen erfpachtrechten evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op de te vormen erfpachtrechten
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 5 genoemde bestemmingswijziging.
- De (erfpacht)grondwaarden van de door verticale splitsing te vormen erfpachtrechten
- De eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de gemeentelijke toestemming tot verticale splitsing;
- De geplande ingangsdatum van de in verband met de verticale splitsing 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 de door splitsing te vormen erfpachtrechten;
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)
- De einddatum van het tijdvak van de door splitsing te vormen erfpachtrechten (als dat van toepassing is)
- De termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing van het erfpachtrecht 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 8 komt te vervallen

c. Als in verband met de verticale splitsing afzonderlijke (kadastrale) percelen gecreëerd worden, voegt de gemeente bij de aanbieding een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van de te creëren percelen. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers zal op basis van deze tekening inmeten. De uitkomst van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Artikel 8 Besluit

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

Artikel 9 Erfpachtakte

Indien op basis van de aanbieding de verticale splitsing 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 zowel het te splitsen erfpachtrecht als van de door splitsing te vormen erfpachtrechten
- de (nieuwe) bestemming en het toegestane gebruik van de door splitsen te vormen erfpachtrechten evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op de te vormen erfpachtrechten
- De (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon van de door splitsing te vormen erfpachtrechten;
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)

- De einddatum van het tijdvak van de door splitsing te vormen erfpachtrechten (als dat van toepassing is)
- De algemene en bijzondere bepalingen die op de door splitsing te vormen erfpachtrechten van toepassing zijn.

III. Als overgangsbeleid vast te stellen dat:

Aanvragen voor verticale splitsing van erfpachtrechten die vóór @datum ingang beleid plus enkele maanden erbij@ door de gemeente zijn ontvangen, volgens 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) worden afgehandeld, tenzij het bij dit besluit vastgestelde beleid in het voordeel van de erfpachter is.

IV. Toelichting conceptbeleid met betrekking tot toevoeging erfpachtrechten

1. Algemeen

Inleiding

Erfpachtrechten kunnen (juridisch) worden gesplitst in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten. Dit wordt verticale splitsing van erfpachtrechten genoemd en moet niet worden verward met het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten (horizontaal splitsen van erfpacht), waarvoor afzonderlijk beleid is vastgesteld.
Ter uitwerking van het verticaal splitsen van erfpachtrechten heeft het College van B&W op 9 januari 2001 het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht (Gemeenteblad 28 maart 2001, besluitnr. 25) vastgesteld.
In het kader van de vernieuwing van het huidige erfpachtstelsel en de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor verticale splitsing van erfpachtrechten aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk:

- @@.

Belangrijkste wijzigingen

In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor verticale splitsing van erfpachtrechten aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.
Het beleid is inhoudelijk grotendeels ongewijzigd gebleven. Zo blijven de canon en de algemene bepaling bij verticale splitsing van het erfpacht ongewijzigd.
Ten opzichte van het vorige beleid uit 2001 is er wel een inhoudelijke aanpassing gemaakt t.a.v. erfpachtrechten met de bestemming huurwoning die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden.
Er is een artikel toegevoegd waarin voor dergelijke situaties aanvullende voorwaarden worden gesteld. Hierdoor zijn de volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.

2. Artikelen

Artikel 1 Toepasselijkheid
Toegevoegd is de zinsnede 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 verticale splitsing is gewijzigd van "*een zodanige splitsing van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht ontstaan*" naar "*het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten*".

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing
Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:
1. dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot verticale splitsing.
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 algemene en bijzondere bepalingen na verticale splitsing
Omdat de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 geen datum einde tijdvak meer kennen, zijn in artikel 4 de woorden "*voor zover van toepassing*" toegevoegd.
Verder zijn er t.a.v. de na splitsing van toepassing zijnde algemene bepalingen en bijzondere bepalingen afzonderlijke artikelleden opgesteld.

Artikel 5 Aanvullende bepalingen bij woonruimte met huurbestemming
Dit artikel is nieuw in het beleid verticale splitsing van erfpachtrechten.
Het artikel is noodzakelijk in de volgende situaties:

1. één of meerdere appartementsrechten worden in erfpacht uitgegeven met de bestemming "huurwoning" en het erfpachtrecht wordt vervolgens (na verloop van tijd) verticaal gesplitst,
2. een erfpachtrecht met meerdere huurwoningen, wordt gesplitst in even zoveel erfpachtrechten als er huurwoningen zijn.

Er ontstaan in beide gevallen juridisch individueel overdraagbare woningen, 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 levert meer oplevert dan een niet verhuurde woning 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.
Daarnaast is in afstemming met de afdeling Wonen een bepaling opgenomen die

dient ter bescherming van een zittende huurder.

Artikel 6 de canon na verticale splitsing
De artikelen 7 en 8 uit het huidige beleid zijn samengevoegd tot één artikel.
De tekst van dit nieuwe artikel is verduidelijkt.
Het oorspronkelijke verschil in verdeelwijze bij erfpachtrechten met een woonbestemming (*"de op het moment van splitsing geldende canon wordt evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld"*) en erfpachtrechten met een niet woonbestemming (*"de op het moment van splitsing geldende canon wordt verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming"*) is komen te vervallen.
Er wordt in beide gevallen aangesloten bij het op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke grondprijsbeleid.

Artikel 7 Aanbieding
Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht AB2016.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt.
Ook is geschrapt dat indien toepasselijk de minimaal voorgeschreven bebouwing moet worden opgenomen in de aanbieding.
Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 5 genoemde bestemmingswijziging.

Daarnaast is lid c aan dit artikel toegevoegd, waarin de inmeting wordt geregeld.
Dit was voorheen opgenomen in een afzonderlijk artikel (artikel 11).

Artikel 8 besluit
Dit artikel is tekstueel aangepast.

Artikel 9 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.
Ook is geschrapt dat indien toepasselijk de minimaal voorgeschreven bebouwing moet worden opgenomen in de aanbieding.
Verder is ten opzichte van het vorige beleid in dit artikel de zinssnede *"De verticale splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers"* vervangen door *"Indien op basis van de aanbieding de verticale splitsing in een notariële akte moet worden vastgelegd, wordt deze ingeschreven in de openbare registers"*.
Toegevoegd zijn de volgende leden:

- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)
- De einddatum van het tijdvak van de door splitsing te vormen erfpachtrechten (als dat van toepassing is)

3. Niet opgenomen in het beleid

Artikel 12 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

Er is overgangsbeleid.