Nummer BD2015-@@@@
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 splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

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 navolgende:

Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Artikel 1 Toepassingsbereik (was artikel 3)
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.

Dit beleid is van overeenkomstige toepassing op ondersplitsing in appartementsrechten, wijziging splitsing in appartementsrechten en omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten van erfpachtrechten.

Artikel 2 Definities
a. Splitsing in appartementsrechten: de splitsing in appartementsrechten zoals bedoeld in artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van een erfpachtrecht.
b. Ondersplitsing in appartementsrechten: een ondersplitsing in (onder)appartementsrechten van een appartementsrecht, ontstaan door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.
c. Wijziging splitsing in appartementsrechten: een wijziging van de splitsing in appartementsrechten zoals bedoeld in artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van een erfpachtrecht. Het BW kent in boek 5 geen definitie. Staat er in def.lijst AB2016 een definitie?@@
d. (erfpacht)grondwaarde: de erfpachtgrondwaarde dan wel de grondwaarde zoals bedoeld in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen;
e. Bijzondere bepalingen: de bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals vermeld in de erfpachtakte;
f. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht: de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit

van @@@@
g. afkoopsom: een eenmalige te betalen bedrag dat in de plaats komt van nog niet vervallen canon
h. 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.
i. Openbare registers: de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt.
j. het Overstapbeleid:@@
k.:@@
l. omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten: kent de wet een definitie?
m. procedure CHET: de procedure tot herziening van de canon aan het einde van het lopende tijdvak (bij voortdurende erfpachtrechten).
Artikel 3 Aanbieding tot splitsing in appartementsrechten
Aan de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

Artikel 4 Toestemming tot splitsing in appartementsrechten

a. De erfpachter is alleen bevoegd tot splitsing in appartementsrechten van een of meerdere erfpachtrechten na schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit beleid worden met deze handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter:
   1. Scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties
   2. Verlenen van deelnemingsrechten of participaties
   Wat is vermeld onder 1. en 2. van dit artikellid geldt als in deze rechten zijn begrepen het recht op uitsluitend gebruik of vrijwel uitsluitend gebruik:
   - *van het perceel en/of de opstallen of*
   - *van een gedeelte daarvan, waarbij uit de inrichting blijkt dat deze bestemd is om als afzonderlijk geheel te gebruiken.*

   a. 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.

b. Toestemming tot splitsing in appartementsrechten wordt slechts verleend als er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de splitsing in appartementsrechten verzet en:
   1. er geen vergunning ingevolge artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist dan wel:
   2. er wel een vergunning ingevolge artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist en deze is verleend;

c. De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten.

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
Om toestemming tot splitsing in appartementsrechten te verkrijgen, zal de erfpachter een keuze dienen te 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 en dezelfde financiële 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.

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.

Indien op het tijdstip van verlening van toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten de procedure CHET is aangevangen, @heeft de reeds aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente Algemene bepalingen@

Art. 6
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 4 en 5, 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 aanvullende bepalingen bij woonruimte met huurbestemming
1. Wanneer in de erfpachtakte met betrekking tot het in appartementsrechten te splitsen erfpachtrecht de bestemming “huurwoning” is opgenomen, worden, in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3, 4 en 5, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële akte worden voor de na splitsing ontstane appartementsrechten omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming “koopwoning” en het aantal vierkante meters 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 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.

Artikel 9 tijdelijke erfpachtrechten en toestemming tot splitsing
Indien 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 die is vastgelegd in het Conversiebeleid.

Artikel 7 Verdeling canon (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.

Art. 8 besluit tot splitsing in appartementsrechten
Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de erfpachter de in artikel 3 van dit besluit bedoelde aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd en nadat, indien van toepassing, Burgemeester en Wethouders van de erfpachter het in artikel 6 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 4, 5 en 6 van dit besluit.

Voorstel CK voor art 8.
Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt pas genomen op het moment dat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming is gesteld.

Artikel 10 Akte van splitsing in appartementsrechten (was artikel 6)
De splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
In de akte staat in ieder geval:

a. de oppervlakte, de kadastrale en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van ieder appartementsrecht;
b. de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht en, als dat van toepassing is, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht, en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling voor zover er sprake is van een einddatum met betrekking tot de vooruitbetaling van de canon;
f. de bedragen van de canon en van de grondwaarde per appartementsrecht en, indien de canon afgekocht is, de betaalde afkoopsom per appartementsrecht;
g. indien op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht de AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het erfpachtperceel na splitsing in appartementsrechten conform de definitie zoals opgenomen in de van toepassing zijnde AB1994 of AB2000;
h. de vervaldata van de canon (indien van toepassing)
i. de einddatum van het huidige tijdvak (indien van toepassing);
j. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Artikel @ intrekken van toestemming tot splitsing in appartementsrechten
De gemeente kan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten intrekken als de erfpachter geen medewerking verleend aan het passeren van de notariële akte met betrekking tot de:

- *Splitsing in appartementsrechten zoals bedoeld in dit beleid, en;*
- *Eventuele betalingen op grond van dit beleid of voor de toepassing van dit beleid nodig zijn.*

Artikel 10 Aktekosten (was art 7)
De gemeente bepaalt of, zo ja tot welk bedrag, zij de kosten voor het opmaken van de notariële akte betaalt. Deze kosten betreffen 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.

(Art. 7 OUD BELEID
De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter.)

Artikel 12 wijziging splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht

a. @@
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. De artikelen @@@ van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing bij een wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;
g. Artikel 5 van dit besluit is niet van toepassing bij een wijziging van de splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

h. Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de erfpachter de in dit artikel bedoelde aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd en nadat, indien van toepassing, Burgemeester en Wethouders van de erfpachter het in dit artikel bedoelde verdeelvoorstel hebben ontvangen in de vorm van een concept-akte, die is opgesteld met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4 en 6 van dit besluit.
i.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Aanvragen voor het splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten, die vóór @DATUM VASTSTELLEN @@ 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 in appartementsrechten (AB2000 artikel ...).
Ter uitwerking hiervan heeft het College van B&W op 6 september 2011 vastgesteld: Het Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties, vastgesteld door het College van B&W op 6 september 20111 (Gemeenteblad `6 september 2011, afd. 3B, nr. 96).

Onderbouwing besluit

Ad I. en II.
In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.
Hierdoor is de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.

Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er enkele inhoudelijke aanpassingen. Deze hebben voornamelijk te maken met de introductie van de AB2015, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het besluit is hierop aangepast.
De volgende artikelen uit het besluit bevatten nieuwe elementen ten opzichte van het vorige besluit:

Artikel 1.A.
Het gehele artikel is nieuw en opgenomen ter verduidelijking van bepaalde begrippen.

Artikel 2 (toestemming)
Toegevoegd is het punt:

- *De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de samenvoeging splitsing, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;*

Artikel 3 (aanbieding)
Toegevoegd is een lid over de grondwaarde, opgenomen in de AB1994 en AB2000, welke afwijkt van de grondwaarde als bedoeld in de AB2015.

Artikel 4 (algemene bepalingen)
Artikel vier is aangepast voor die samenvoegingen, waarbij één of meer van de

samen te voegen rechten de AB2015 hebben. Hierbij is bepaald:

- (punt 4b) een voortdurende recht eerst overstappen naar de AB2015, omdat het niet mogelijk is, om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak,
- (Voor samenvoegingen waarbij geen AB2015-rechten zijn betrokken, blijft het beleid in ongewijzigd.

Artikel 5, 6 en 7 (canon, tijdvak en afkoop)
De tekst en structuur van deze artikelen is aangepast aan de komst van de AB2015. In deze artikelen is onderscheid gemaakt tussen samengevoegde rechten met AB2015 (zonder datum einde tijdvak) en samengevoegde rechten met andere AB's dan de AB2015 (met datum einde tijdvak).

Artikel 10 (akte)
Aan artikel 10 is toegevoegd, dat de gemeente de toestemming tot de samenvoeging kan intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

Samengevat komen deze wijzigingen erop neer, dat het beleid voor samenvoegingen waarbij geen AB2015-rechten betrokken zijn, op hoofdlijnen ongewijzigd blijft, maar dat er bepalingen zijn toegevoegd die nodig zijn vanwege het eeuwigdurende karakter van de AB2015.

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

Portefeuille 32
Agendapunt A0

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

B&W

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, 5.1.2e, 5.1.2e@amsterdam.nl, tel. 5.1.2e 5.1.2e

Besluit college van burgemeester en wethouders