Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad

B&W

B&W-besluit 6 september 2011

Jaar	**2011**
Afdeling	**3B**
Nummer	**96**
Publicatiedatum	**16 september 2011**

Onderwerp

Vaststellen erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 6 september 2011 hebben besloten:

I per 1 september 2011 in te trekken hun besluit van 12 januari 1999 nr. (10)(2e) betreffende het beleid inzake splitsing van erfpacht in appartementsrechten;

II dat onder splitsing in appartementsrechten in de zin van dit besluit wordt verstaan: de splitsing in appartementsrechten ex artikel 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek;

III dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachten, uitgegeven onder Algemene bepalingen voor erfpacht, met uitzondering van de Algemene bepalingen voor woningcorporaties van de gemeente Amsterdam;

IV per 1 september 2011 in te laten gaan het navolgende Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten:

Art. 1
Burgemeester en Wethouders verlenen toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten, tenzij zich daartegen een dringend gemeentebelang verzet, indien:
a. er geen vergunning ingevolge artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist, dan wel;
b. er wel een vergunning ingevolge artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist en deze is verleend.

Art. 2
a. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1 van dit besluit, 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 voldaan is aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1 van dit besluit, 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 2a of 2b 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 2a en 2b slechts van toepassing, nadat de erfpachter deze aanbieding schriftelijk geaccepteerd heeft;
d. 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.
e. 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.
f. Indien zich volgens Burgemeester en Wethouders een dringend gemeentebelang verzet tegen het in het onder 2a. en 2d. bedoelde verdeelvoorstel, behouden Burgemeester en Wethouders zich het recht voor, de erfpachter te verzoeken het verdeelvoorstel aan te passen.
g. 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.

Art. 3
a. Op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, met in achtneming van het bepaalde in sub c van dit artikel;
b. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd;
c. Indien op het tijdstip van verlening van toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten de procedure is aangevangen tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, heeft de reeds aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente Algemene bepalingen;
d. De bijzondere bepalingen welke van toepassing zijn op het te splitsen erfpachtrecht, blijven na de splitsing in appartementsrechten onverkort van toepassing.

Art. 4
Indien en voor zover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, 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.

Art. 5
Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de erfpachter de in artikel 2 van dit besluit bedoelde aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd en nadat, indien van toepassing, Burgemeester en Wethouders van de erfpachter het in artikel 2a dan wel 2d. 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 en 4 van dit besluit.

Art. 6
De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt in ieder geval voor elk appartementsrecht vermeld:

- de kadastrale aanduidingen, de oppervlakten en de plaatselijke aanduiding van de appartementsrechten;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
- de bedragen van de canon en van de grondwaarde en, indien de canon afgekocht is, de betaalde afkoopsom;
- de bestemming en het toegestane gebruik;
- de maximaal toegestane bebouwing;
- de toepasselijke algemene en bijzondere erfpachtbepalingen.

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

V met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel I Erfpacht, Eigendomsoverdracht, Grondexploitaties, Selectie marktpartijen, Meldingsplicht, punt 1. Erfpacht, sub 1.3, het onder A en B verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

10)(2e de (10)(2e) secretaris E.E. van der Laan, burgemeester