ALGEMENE AANTEKENING
Algemene discussie was er m.b.t. onderstaand beleidsstuk over wanneer een verticale splitsing juridisch tot stand komt. Tot aan heden ging de gemeente ervan uit dat de verticale splitsing tot stand komt door acceptatie van de gemeentelijke aanbieding waarin het erfpachtrecht opgeknipt wordt, gevolgd door acceptatie en notariële vastlegging. Hierbij ging de gemeente voorbij aan artikel 5:91 lid 2 BW, waaruit volgt dat de verticale splitsing pas tot stand komt op het moment dat het af te splitsen deel van het erfpachtrecht toegedeeld of overgedragen wordt. Als er 1 erfpachter is die zijn recht opknipt in meerdere rechten, betekent dit dat het recht al wel administratief is opgeknipt bij de gemeente en de erfpachter, maar dat de juridische verticale splitsing nog niet plaatsgevonden heeft.
Wat we nu dus op grond van dit beleid doen is voorafgaand aan de toedeling of overdracht (die vroeg of laat gaat plaatsvinden) toestemming verlenen als gemeente.
De vraag die dan gesteld kan worden is of we de nieuwe bepaling (artikel 5; verticale splitsing bij huurbestemming, waardoor individueel overdraagbare huurwoningen ontstaan => bestemmingswijziging naar koopwoning) wel onverkort kunnen gaan gebruiken. We gaan immers op het moment van geven van de toestemming ook een bestemmingswijziging door laten voeren en meteen de hogere canon in rekening brengen, terwijl de verticale splitsing pas juridisch geëffectueerd is op het moment van toedeling of overdracht. In de wg AB van 26-11 is dit besproken en is onverkorte invoering van artikel 5 akkoord bevonden. Wel moet nog op afdelingshoofdniveau besproken worden of de vervreemdingsbeperkende bepaling en de daarop toegevoegde hardheidsclausule (art 5 lid 1c en lid 2) geschrapt kan worden. WG AB is voor schrappen.
We gaan bij een verzoek tot verticale splitsing welke gepaard gaat met een bestemmingswijziging als volgt handelen:

- We verlenen toestemming voor verticale splitsing
- We kunnen geen termijn stellen aan de juridische effectuering van de verticale splitsing
- Als de verticale splitsing gepaard gaat met een bestemmingswijziging in dezelfde aanbieding de bestemmingswijziging als afzonderlijke paragraaf opnemen en stellen onze toestemming voor verticale splitsing afhankelijk van het doorvoeren van de bestemmingswijziging. De akte daarvoor moet dus voor of tegelijk met de juridische vastlegging van de verticale splitsing plaatsvinden. De hogere canon is verschuldigd ten titel van de bestemmingswijziging.
- Hoe de bestemmingswijziging financieel moet worden berekend, daarvoor kan er in dit beleid verwezen worden naar het beleid bestemmingswijziging.
- In de werkinstructie en in de standaarddocumenten moet het bovenstaande ook verwerkt worden.

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:

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:

- 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

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. afkoopsom:

een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). 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.

b. (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.

c. verticale splitsing:

het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een 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 Nadere bepalingen omtrent de verticale splitsing

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 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.

Artikel 6 De canon na verticale splitsing

De gemeente is bevoegd om de canonverdeling vast te stellen in de in artikel 7 van dit besluit bedoelde aanbieding.
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 gemeentelijke methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming.

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 van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- 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
- de huidige bestemming van het erfpachtrecht evenals de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht
- de nieuwe bestemming van het erfpachtrecht evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht
- de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, indien van toepassing, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden vooruitbetaald.
- De eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging

- De termijn dat de financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte
- De eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de gemeentelijke toestemming tot wijziging;
- De geplande ingangsdatum van de wijziging
- De termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, welk voorbehoud met het besluit zoals genoemd in artikel 8 komt te vervallen
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)
- De einddatum van het tijdvak van de na splitsing ontstane erfpachtrechten (als dat van toepassing is)

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het 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 van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing
- De eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging
- De (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon
- De ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht
- Indien van toepassing: de einddatum van het tijdvak
- De van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)

Artikel 10 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 wijziging(en).

Artikel 11. Inmeting

Als in verband met 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. De uitkomst van de inmeting door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

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 nadere bepalingen omtrent de 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.

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 de gemeentelijke methodiek bij uitgifte.

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.
Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

- 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
- De termijn dat de financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte

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.
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"*.

Artikel 10 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 11 inmeting
Dit artikel is tekstueel gewijzigd.

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.