Gemeente Amsterdam

Aanvullend Erfpachtbeleid voor zowel eeuwigdurende erfpacht als voortdurende erfpacht

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijziging)
Datum	Concept 17 juni 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid.

2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden op eeuwigdurende erfpachtrechten. Tijdens dit BT worden de aanvullende beleidsstukken voorgelegd die geen overlap hebben met de Overstapregeling.

3. In te stemmen met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (bijlage 1), met als belangrijkste onderdelen:
   3.1. Verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team
   3.2. De belangrijkste uitgangspunten
   3.3. Het intrekken van de volgende beleidsstukken:
      a) Het Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht;
      b) het Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht;
      c) het Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming;
      d) beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.

4. In te stemmen met het beleid Samenvoegen van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht (bijlage 2), met als belangrijkste onderdelen:
   4.1 De belangrijkste uitgangspunten
   4.2 met het intrekken van het huidige beleidsstuk Samenvoegen voor voortdurende erfpacht

5. In te stemmen met het Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (bijlage 3), met als belangrijkste onderdelen:
   5.1 De belangrijkste uitgangspunten
   5.2 met het intrekken van het huidige beleidsstuk verticale splitsing voor voortdurende erfpacht

6 In te stemmen met het Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, met als belangrijkste onderdelen:
- 6.1 Verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team
- 6.2 De belangrijkste uitgangspunten
- 6.3 Het intrekken van de volgende beleidsstukken
  - a)
  - b)

7 In te stemmen met het beleid perceelsuitbreiding incl. tuinuitbreiding voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (bijlage 5), met als belangrijkste onderdelen:
- 7.1 De belangrijkste uitgangspunten
- 7.2 Het intrekken van de volgende beleidsstukken
  - a) Het Erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreiding voor voortdurende erfpacht
  - b) Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht.

Korte toelichting/samenvatting

Nu de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) en het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht gereed zijn, komt het vernieuwingsproces in een nieuwe fase, namelijk de totstandkoming van het aanvullende Erfpachtbeleid en de Overstapregeling. In de AB 2016 zijn voorwaarden opgenomen wat een erfpachter moet doen als hij zijn erfpachtrecht wil wijzigen. In het aanvullende beleid wordt vervolgens gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat. Zo staat bijvoorbeeld in de AB 2016 dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een bestemmingswijziging en dat de gemeente daar canonconsequenties aan kan verbinden. In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat vervolgens hoe dit precies in zijn werk gaat.

De huidige aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpacht zijn aangepast zodat de beleidsstukken ook van toepassing kunnen zijn op eeuwigdurende erfpacht. Het aanvullend beleid zal van toepassing worden verklaard voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht.

De reden dat deze aanvullende beleidsstukken nu in het BT voorliggen is een kwestie van het werk faseren. Alle aanvullende beleidsstukken (dus ook de stukken die nu voorliggen in het BT) worden, gelijk met de Overstapregeling aan het college van 25 oktober voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze aanvullende beleidsstukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

Ad 1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullende Erfpachtbeleid

Team VES heeft een onderscheid gemaakt van de aanvullende beleidsstukken die geheel los staan van de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld bestemmingswijziging) en de beleidsstukken die overlap hebben met de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld het beleid canonherziening einde tijdvak). De aanvullende erfpachtbeleidsstukken die geen samenhang hebben met de

Overstapregeling worden nu in het BT besproken. De reden dat deze aanvullende beleidsstukken nu in het BT voorliggen is een kwestie van het werk faseren. Hierna kan alle aandacht uitgaan naar de Overstapregeling en de beleidsstukken die wél overlap hebben met de Overstapregeling. Deze worden dan besproken in de BT's vlak voor en direct na het zomerreces.

De Overstapregeling wordt volgens planning op 25 oktober 2016 aan het college voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. Alle aanvullende beleidsstukken worden ook aan het college van 25 oktober voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze stukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

Naast de juridische beleidsstukken is er voor het doorvoeren van wijzigingen én voor het kunnen uitvoeren van de Overstapregeling ook grondprijsbeleid nodig. Het grondprijsbeleid zal dezelfde weg volgen: 25 oktober 2016 vaststelling door het college, vooruitlopend op definitieve vaststelling door de raad in maart 2017. Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats.

De uitgangspunten voor het aanvullend beleid zijn:

- Zo min mogelijk verschillende beleidsstukken
    - zoveel mogelijk beleidsstukken die al van toepassing zijn op het voortdurende erfpachtstelsel zijn zo aangepast dat ze ook bruikbaar zijn voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
    - een aantal beleidsstukken zijn samengevoegd.
    - voorgesteld wordt om een aantal beleidsstukken te laten vervallen.
- Juridische houdbaarheid: in diverse sessies zijn de beleidsstukken getoetst op juridische houdbaarheid en Team VES is van mening dat de beleidsstukken juridisch houdbaar zijn
- Begrijpelijk: om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.
- Huidige beleidsstukken voor voortdurende erfpacht die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van eeuwigdurende erfpacht blijven zoveel mogelijk in stand.

Ad 2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden op eeuwigdurende erfpachtrechten. Tijdens dit BT worden de aanvullende beleidsstukken voorgelegd die geen overlap hebben met de Overstapregeling.

In deze notitie wordt het BT gevraagd in te stemmen met onderstaande beleidsstukken (eerste opsomming) voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Als het college en de raad vervolgens met de stukken instemmen (25 oktober 2016 en maart 2017) zullen de stukken huidige beleidsstukken (tweede opsomming) komen te vervallen.

De volgende beleidsstukken worden in deze notitie besproken

- Het Erfpachtbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging
- Het Erfpachtbeleid samenvoegen
- Het Erfpachtbeleid verticale splitsing

- Het Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten
- Het Erfpachtbeleid perceelsuitbreiding inclusief tuinuitbreiding.

Deze beleidsstukken komen in de plaats van de volgende huidige beleidstukken

- Het Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming
- Het Erfpachtbeleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.
- Het Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid perceelsuitbreiding voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht.

Ad. 3 In te stemmen met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, met als belangrijkste onderdelen:

Als een erfpachter de bestemming of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigingen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de Algemene Bepalingen en het aanvullende beleid bestemmings-en bebouwingswijzing is hieraan een verdere uitwerking. Het beleid kent een aantal grote wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid. Een belangrijke wijziging is dat de erfpachter/bewoner zijn woning mag vergroten zonder canonverhoging.

3.1. Verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team

In het Bestuurlijk Team van 16 april 2015 en 11 februari 2016 is al een aantal beslissingen aan het BT voorgelegd. In het bijgevoegde beleid bestemmings- en bebouwingswijziging zijn deze beslissingen reeds verwerkt.

a. Het in stand houden van vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het vloeroppervlak voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht.

In het huidige beleid bebouwingswijziging voor voortdurende erfpachtrechten is opgenomen dat de erfpachter tot 100% zijn woning mag uitbreiden, zonder dat dit canonconsequenties heeft gedurende het lopende tijdvak. Pas bij de canonherziening einde tijdvak moet de erfpachter meer canon gaan betalen voor de uitbreiding. In het BT van 16 april 2015 is geadviseerd deze beleidsregel te handhaven voor voortdurende erfpachtrechten.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 16 april 2015 ingestemd met het in stand houden van vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het vloeroppervlak voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht.

b. Canonverlaging

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt niet altijd tot een hogere grondwaarde, maar kan ook leiden tot een lagere grondwaarde ten opzichte van de oude situatie. Als deze situatie zich voordoet wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de oude canon betalen. De canon wordt bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging in principe alleen omhoog aangepast en niet omlaag. Uitzonderingen op deze regel staan verwoord in het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. Deze is in werking getreden op 1 januari 2001 en is vastgesteld op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 23) (hierna ook: het beleid canonverlaging). Als een erfpachter een beroep wil doen op canonverlaging in geval van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, dan dient hij hiervoor een verzoek te doen bij het college. Op grond van het betreffende beleid wordt het verzoek alleen ingewilligd indien dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of door het college gewenste stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De meest recente algemene bepalingen en het aanvullend beleid laten echter ook deze ruimte en het betreffende beleidsstuk heeft daardoor geen grote meerwaarde. In het kader van minder en duidelijker beleid en het feit dat erfpachter geen rechten worden ontnomen is in het BT van 11 februari 2016 geadviseerd dit losse beleidsstuk in te trekken en de mogelijkheid tot canonverlaging op te nemen in het nieuwe beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES

Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd met het intrekken van het beleid canonverlaging voor het voortdurende erfpachtstelsel en niet terug te laten komen in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. De meeste algemene bepalingen laten ook de ruimte voor canonverlaging en hiernaast biedt artikel 7 van het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijziging deze mogelijkheid.

b. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu

Binnen het publiekrecht is het mogelijk om de onroerende zaak voor een bepaalde oppervlakte uit te breiden zonder dat hier een omgevingsvergunning voor is vereist. Ook het Erfpachtbeleid kent een dergelijke versoepeling. Momenteel mogen erfpachtrechten met een woonbestemming tot 100% uitbreiden zonder toestemming te vragen aan de gemeente en zonder dat dit canonconsequenties heeft. Vóórdat het beleid voor uitbreidingen van woningen werd gemaximeerd tot 100%, mochten woningen tot 15 m² gebruiksoppervlakte (hierna: gbo) uitbreiden. Op het moment dat het beleid verder werd versoepeld voor woningen is het beleid ook versoepeld voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu. Erfpachtrechten met deze bestemming mogen 18 m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo; is gelijk aan ca. 15 m² gbo) uitbreiden zonder dat dit canonconsequenties heeft.
Deze vrijstelling geldt voor bedrijfsruimten binnen een woonmilieu, maar door onder andere verschil in definities van bedrijfsruimte leidt de vrijstelling tot onduidelijkheden. De vrijstelling biedt bovendien slechts een beperkt voordeel voor een selecte groep erfpachters. In het kader van

minder en duidelijker beleid is daarom het advies om de vrijstelling, voor alle van toepassing zijnde Algemene Bepalingen (voor zowel het huidige voortdurende stelsel als het nieuwe eeuwigdurende stelsel), te schrappen.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd met schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu voor voortdurende erfpachtrechten en het niet laten terugkomen van deze vrijstelling bij eeuwigdurende erfpachtrechten. In het nu voorliggende beleidsstuk bestemmings-en bebouwingswijziging komt dit artikel niet meer terug.

c. De aftoppingsregeling
Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan een canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de ABCD-formule (canonstijging = oude canon + grondwaardestijging x canonpercentage). Toepassing van deze formule kan ertoe leiden dat een erfpachter voor een bepaalde wijziging een hogere canon gaat betalen dan hij verschuldigd zou zijn voor dezelfde bestemming en bebouwing bij een nieuwe uitgifte (bijvoorbeeld wanneer de grondwaarde van het perceel sinds de uitgifte is gedaald, zoals is gebeurd op de kantorenmarkt). Omdat deze situatie als onwenselijk werd ervaren heeft de gemeente in januari 2007 besloten het beleid hierop aan te passen. Vanaf dat moment werd de canonverhoging (en op een later moment ook de afkoopsom) naar aanleiding van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging beperkt tot het niveau zoals dat zou zijn bij een nieuwe (fictieve) uitgifte voor de gewenste bestemming en/of bebouwing.
Het instrument aftopping heeft relatief beperkte invloed op de totale canoninkomsten maar kan van grote invloed zijn op individuele erfpachters. Omdat daarnaast moeilijk uitlegbaar is dat voor een nieuw uitgegeven recht minder canon betaald zou worden dan bij een bestemmingswijziging van een bestaand recht, wordt geadviseerd de aftoppingsregeling in stand te houden.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd met het behouden van de aftoppingsregeling. Deze regeling is opgenomen in artikel 7 onder het derde bullet van het beleid bestemmings- en bebouwingswijzing.

d. Toestemming afwijkend gebruik
Als een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt tot een lagere grondwaarde ten opzichte van de oude situatie, dan bestaat binnen het huidig beleid de mogelijkheid tot toestemming afwijkend gebruik. Dit houdt in dat de bestemming niet wordt aangepast maar er een afwijkend gebruik wordt toegestaan tot het einde van het tijdvak. Bij de start van een nieuw tijdvak moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de bestemming of dient de bestemming te worden gewijzigd. In het eeuwigdurende stelsel verdwijnt deze aanpassingsmogelijkheid, anders zou in theorie de erfpachter toestemming hebben om het erfpachtrecht tot in de eeuwigheid anders te gebruiken. Om eenduidig beleid en heldere erfpachtcontracten te realiseren wordt geadviseerd om ook voor voortdurende erfpachtrechten het weinig gebruikte middel toestemming afwijkend gebruik af te schaffen.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd om in het voortdurende erfpachtrechten het weinig gebruikte middel toestemming afwijkend gebruik af te schaffen. Tevens dit middel niet terug te laten komen in het eeuwigdurende stelsel. In het nu voorliggende beleidsstuk bestemmings-en bebouwingswijziging komt dit artikel niet meer terug.

Ad 3.2. De belangrijkste uitgangspunten

a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging samengevoegd en nagenoeg volledig herschreven. Hiernaast wordt het beleidsstuk 'tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming' ingetrokken en geïntegreerd in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging. Het Erfpachtbeleid inzake toepassing canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bestemming wordt ingetrokken en komt niet meer terug in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.
b) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging. Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
c) In de Algemene Bepalingen van 1966 voor voortdurende erfpacht geldt voor bepaalde artikelen een afwijkende regeling voor de voorwaarden voor canonaanpassing. De reden hiervoor is dat als de bestemming en/of bebouwing wordt gewijzigd en de Algemene Bepalingen van 1966 van toepassing zijn, er geen voorwaarden verbonden kunnen worden aan de toestemming. Dit naar aanleiding van rechtszaken van een aantal jaren geleden.
d) Artikel 4 is volledig nieuw en hiermee wordt de werkwijze van de gemeente bepaald als er geen (maximale) bestemming en/of bebouwing is vastgelegd. In een dergelijk geval gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie zoals deze voor realisatie van de wijziging bestond. Hiernaast is, om speculatie te voorkomen, lid 2 opgenomen waarin wordt bepaald dat bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met een woonbestemming naar een andere bestemming, de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt vormt voor de bepaling van de canonverhoging.
e) Erfpachter-bewoners met een eeuwigdurend erfpachtrecht kunnen gratis hun woonoppervlakte uitbreiden onder een aantal voorwaarden. Erfpachters met voortdurende erfpachtrechten kunnen slechts gedurende het tijdvak tot 100% van de oorspronkelijk oppervlakte uitbreiden. Aan het einde van het tijdvak wordt dan alsnog afgerekend voor de extra bebouwing.
f) Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' is teruggebracht tot één artikel en in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gevoegd. Er werd weinig gebruik gemaakt van het beleid en voor die incidentele gevallen wordt maatwerk toegepast.

g) Het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing wordt ingetrokken. De meeste algemene bepalingen laten ook de ruimte voor canonverlaging en hiernaast biedt artikel 7 van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging die mogelijkheid.
h) Hiernaast is - om te zorgen voor eenduidig en duidelijk beleid- de vrijstelling voor uitbreidingen van bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 18 m² bruto vloeroppervlak en toestemming afwijkend gebruik geschrapt.
i) Het is niet langer mogelijk om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil op het moment van de aanbieding of het moment van de aanvraag, als door toedoen van de gemeente de aanbieding later verzonden wordt dan twee maanden. Het canonpercentage en het prijspeil ten tijde van de schriftelijke aanvraag is leidend. Voor alle partijen is daardoor duidelijk wat de peildatum is voor het canonpercentage en prijspeil en is de discussie over de schuldvraag door wiens toedoen de aanbieding langer op zich laat wachten irrelevant.

Ad. 3.3 In te stemmen met het intrekken van de volgende beleidsstukken:
Als het nieuwe beleid bestemmings-en bebouwingswijziging voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kunnen we volgende beleidsstukken ingetrokken worden.

a) Het Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht;
b) het Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht;
c) het Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming;
d) beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.

Ad 4. In te stemmen met het beleid Samenvoegen van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht, met als belangrijkste onderdelen:
Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 29 juni het beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld.

In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt. Het voorstel is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd te laten. Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016. Het beleid is hierop aangepast.

Ad 4.1 de belangrijkste uitgangspunten

a) Door de invoering van AB 2016 en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht.
b) Het huidige beleid samenvoegen in grotendeels in stand gebleven.

c) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot samenvoegen kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
d) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
e) Aan het beleid samenvoegen is een algemene hardheidsclausule toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid (naar oordeel van de gemeente) zou leiden tot ongewenste gevolgen.

Ad 4.2 In te stemmen met het intrekken van het huidige beleidsstuk Samenvoegen voor voortdurende erfpacht

Als het nieuwe beleid samenvoeging van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk Samenvoegen worden ingetrokken.

Ad 5. In te stemmen met het Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, met als belangrijkste onderdelen:

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 (ook wel genoemd horizontaal splitsen), waarvoor afzonderlijk beleid is vastgesteld. Ter uitwerking van het verticaal splitsen van erfpachtrechten heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht vastgesteld. In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor verticale splitsing van erfpachtrechten aangepast en, waar nodig, verduidelijkt. Het voorstel is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd te laten. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder verwoord.

Ad 5.1 de belangrijkste uitgangspunten

a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht.
b) Het huidige beleid verticale splitsing n in grotendeels in stand gebleven. Zo blijven de algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Verder zal de hoogte van de canon in beginsel niet wijzigen door het feit dat het erfpachtrecht verticaal gesplitst wordt.
c) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot verticale splitsing kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.

d) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
e) Nieuw in dit beleid is een artikel ten aanzien van erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. Er zal dan een bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning moeten worden doorgevoerd waarbij ook de canon zal worden geactualiseerd voordat de erfpachter gebruik kan maken van de toestemming tot verticale splitsing.
f) In het beleid verticale splitsing is nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging als het aantal woningen wijzigt. In dat geval moet de bestemmingswijziging doorgevoerd worden voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt. Deze bepaling moet op grond van de bestuurlijke reactie op motie 1262 inzake het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie, maatregel i, pagina 8) opgenomen worden.

Ad 5.2 In te stemmen met het intrekken van het huidige beleidsstuk verticale splitsing voor voortdurende erfpacht
Als het nieuwe beleid verticale splitsing van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk verticale splitsing voor voortdurende erfpacht worden ingetrokken.

Ad 6. In te stemmen met het Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, met als belangrijkste onderdelen:

Ad 7. In te stemmen met het beleid perceelsuitbreiding incl. tuinuitbreiding voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, met daarbij als belangrijkste onderdelen:
Als een erfpachter zijn perceel wil uitbreiden en/of een tuinuitbreiding wenst, moet daar toestemming voor gevraagd worden aan de gemeente. De gemeente kan hier voorwaarde aan verbinden, waaronder een canonaanpassing. In het beleid perceelsuitbreiding, incl tuinuitbreiding zijn deze voorwaarden beschreven. Ter uitwerking van perceelsuitbreidingen heeft het college in 2001 beleid opgesteld. Voor tuinuitbreidingen is het beleid voor het laatst in 2005 aangepast. Het beleid inzake tuinuitbreidingen en het beleid inzake perceelsuitbreidingen worden samengevoegd tot één beleidsstuk. Deze beleidsstukken lenen zich daartoe vanwege de sterke gelijkenis. De inhoud van het beleid blijft op hoofdlijnen ongewijzigd.

Ad 7.1 de belangrijkste uitgangspunten
a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid perceelsuitbreiding

en het beleid tuinuitbreiding samengevoegd. Het beleid is herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht.

b) De inhoud van de beleidsregels zijn grotendeels in stand gebleven.
c) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot uitbreiding kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
d) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
e) Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter "gereserveerd" worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving omdat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

Ad 7.2 In te stemmen met het intrekken van de huidige beleidsstukken voor

Als het nieuwe beleid perceelsuitbreiding, inclusief tuinuitbreiding voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kunnen de volgende worden ingetrokken.

a) Het Erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreiding voor voortdurende erfpacht
b) Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht