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 en wijziging 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 en wijziging splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Artikel 1 Toepassingsbereik (was artikel 3)
Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van ①de erfpachtrechten uitgegeven onder algemene bepalingen voor woningcorporaties, ② erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die namens de gemeente worden beheerd door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en ③ erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities
a. Splitsing in appartementsrechten: de splitsing in appartementsrechten ex artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek .
b. Ondersplitsing in appartementsrechten:
c. Wijziging splitsing in appartementsrechten: BW kent in boek 5 geen definitie. Staat er in def.lijst AB2015 een definitie?@@
d.
e.
f. Bijzondere bepalingen: de bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen, zoals vermeld in de erfpachtakte
g. AB1994: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 april 1994, nummer 275;
h. AB2000: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689
i. AB2015: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015/2016 Amsterdam, vastgesteld @@@
j. het Overstapbeleid:@@
k. het Conversiebeleid:@@
l. omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten:

m. procedure CHET: de procedure tot herziening van de canon aan het einde van het lopende tijdvak (bij voortdurende erfpachtrechten).
n. afkoopsom: een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon;
o. 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.
@@

Artikel 3 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.*

b. Toestemming tot splitsing in appartementsrechten wordt slechts verleend indien 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. Toestemming tot splitsing in appartementsrechten wordt verder slechts verleend voor zover het feitelijke gebruik na splitsing overeenkomt met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel dan wel de percelen.

d. De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de splitsing in appartementsrechten aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;

Artikel 4 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 2015@ 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. 5
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 de artikelen 3 en 4, 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 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. Indien zich volgens Burgemeester en Wethouders een dringend gemeentebelang 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. 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.

Artikel @@ Aanbieding tot splitsing in appartementsrechten
Aan de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding van ieder appartementsrechten;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is;
c. de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
d. de bestemming en het toegestane gebruik van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht;
e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
f. de jaarlijkse canon en de betaalwijze voor het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
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 van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Art. 7
Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de erfpachter de in artikel 6 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 3, 4 en 5 van dit besluit.

Artikel 8 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 slechts 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 9 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 wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, 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, daar waar van toepassing, 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 10 Aktekosten (was art 7)
Inzake de notariële vastlegging geldt voorts het volgende:
a. De gemeente kan de toestemming tot de splitsing in appartementsrechten intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de in dit besluit bedoelde splitsing in appartementsrechten alsmede de daartoe – volgens dit besluit – benodigde eventuele conversies, overstappen en vooruitbetalingen.
b. 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.

Of
Artikel 10 Aktekosten (was art. 7)
De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving daarvan in de openbare registers komen geheel voor rekening van de erfpachters
Tot die kosten behoren ook (eventueel) verschuldigde belastingen en andere lasten die hiermee samenhangen.

(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 11 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 4 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 3 en 5 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.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

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

B&W

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

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, [redacted] 5.1.2e , 5.1.2e @amsterdam.nl, tel. 5.1.2e 5.1.2e

Besluit college van burgemeester en wethouders