Gemeente Amsterdam

7e. Bijlage 4 Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Onderwerp

Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

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 burgemeester en wethouders 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 beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **(erfpacht)grondwaarde:**
      de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane

vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

c. **omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten:**
het omzetten van lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging (als gerechtigde tot het erfpachtrecht) naar appartementsrechten met een vereniging van eigenaren;

d. **ondersplitsing in appartementsrechten:**
een splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;

e. **splitsing in appartementsrechten:**
de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;

f. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN2850. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);

g. **wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten:**
een wijziging van de splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;

h. **wijziging van de splitsing in appartementsrechten:**
een wijziging van de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartementsrechten.
2. Voor de toepassing van dit artikel worden met de in lid 1 van dit artikel bedoelde (rechts)handeling(en) gelijkgesteld:
   a. het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   b. het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties door de erfpachter.

   Wat in dit lid is opgenomen, geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. De gemeente verleent alleen toestemming voor splitsing in appartementsrechten als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. 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 Aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen

1. Wanneer het erfpachtrecht waarvoor de toestemming tot splitsing wordt gevraagd een woonbestemming heeft en één van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden aan de te verlenen toestemming de volgende aanvullende voorwaarden verbonden:
   a. In de erfpachtakte wordt de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd en zal voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte worden vastgelegd;
   b. Als in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, zal de canon worden herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning".

Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

1. Wanneer een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, in appartementsrechten gesplitst wordt, zullen de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam op dat erfpachtrecht van toepassing worden verklaard.
2. Wanneer ten aanzien van een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, op het moment van verlening van de toestemming tot splitsing in appartementsrechten de procedure aangevangen is tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, dan heeft de al aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure zoals die neergelegd is in de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht.
3. Voor zover van toepassing, zal de einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten te splitsen erfpachtrecht ongewijzigd blijven.

C. Financieel

Artikel 6 De canon bij splitsing in appartementsrechten

1. De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast in overeenstemming met het op dat moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid.
2. Als de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van het betreffende erfpachtrecht, zoals een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging. De verdeling volgens lid 1 van dit artikel vindt plaats aan de hand van de canon, (erfpacht)grondwaarde en (eventuele) afkoopsom zoals die gelden na realisatie van de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en).
3. 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.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan de toestemming voor splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het te splitsen erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
- de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 4 genoemde bestemmingswijziging;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
- de afkoopsom van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
- de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot splitsing in appartementsrechten;
- de geplande ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
- eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
- het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 9 Erfpachtakte

De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de erfpachtakte staat in ieder geval:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het te splitsen erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
- de afkoopsom van het gesplitste erfpachtrecht en van elk van de door splitsing gevormd appartementsrecht (als dat van toepassing is);

- de vervaldata van de canon van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het gesplitste erfpachtrecht en elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het gesplitste erfpachtrecht;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

E. Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Artikel 11 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Als er sprake is van wijziging van de splitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1, 2, 4 en 12 tot en met 17 van dit beleid van (overeenkomstige) toepassing.

Artikel 12 Voorwaarden voor toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de (eventuele) voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden:
      - als de gemeente een aanbieding voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft gedaan, moet deze overeenstemming blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van voornoemde gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming;
      - als door de aard van de wijziging van de splitsing naar het oordeel van de gemeente geen gemeentelijke aanbieding vereist is, moet de overeenstemming blijken uit het schriftelijke verzoek van de erfpachter en het daarop volgende besluit van de gemeente.

Artikel 13 De canon bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten zal er geen herverdeling van de canon, (erfpacht)grondwaarde en (eventuele) afkoopsom plaatsvinden, tenzij:
   - de erfpachter daar uitdrukkelijk bij de gemeente om verzoekt; of
   - de specifieke situatie – naar het oordeel van de gemeente – daartoe aanleiding geeft.

   De gemeente zal in dergelijke situaties de erfpachter verzoeken om een voorstel tot herverdeling te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor om het verdeelvoorstel aan te (laten) passen of om zelf een verdeelvoorstel te doen als dat naar haar oordeel nodig is.
2. Als wijziging van de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een andere wijziging van het erfpachtrecht, zoals een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de andere door te voeren wijziging en de daardoor (eventueel) te

wijzigen canon, (erfpacht)grondwaarde en (als dat van toepassing is) afkoopsom.
Een (eventuele) herverdeling volgens lid 1 van dit artikel vindt dan plaats op basis van de canon, (erfpacht)grondwaarde en (eventuele) afkoopsom die gelden na doorvoering van de naast wijziging van de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en);

3. 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.

Artikel 14 Aanbieding bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Aan de toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf, tenzij naar het oordeel van de gemeente met een besluit kan worden volstaan.
2. In de aanbieding staat in ieder geval:
   - de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
   - de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het erfpachtrecht;
   - de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
   - de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in artikel 4 genoemde bestemmingswijziging;
   - de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
   - de afkoopsom van erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
   - de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
   - de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
   - de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
   - de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
   - de geplande ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
   - de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   - eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
   - het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 15.

Artikel 15 Besluit bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Als aan de toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten een gemeentelijke aanbieding voorafgegaan is, neemt de gemeente pas het bestuurlijke besluit tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 16 Erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Een wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de erfpachtakte staat in ieder geval:

- de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het erfpachtrecht;
- de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
- de afkoopsom van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
- de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
- de ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 17 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

De gemeente kan de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Als dat de gemeente haar toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft verleend door middel van het nemen van een gemeentelijk besluit zonder een daaraan ten grondslag liggende overeenkomst, kan zij haar besluit tot toestemming intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

F. Ondersplitsing en wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten

Artikel 18 Ondersplitsing en wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten

1. Als er sprake is van ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1 tot en met 4 en 6 tot en met 10 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.
2. Als er sprake is van wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1, 2, 4 en 12 tot en met 17 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.

G. Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Artikel 19 Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Als er sprake is van omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1 tot en met 10 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.