Nummer BD2015-001886
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 Vernieuwing erfpachtstelsel

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per 1 december 2015:
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 ingetrokken blijft;

II Vast te stellen per 1 december 2015:

Beleid inzake verticale splitsing van erfpachtrechten

Artikel 1. Definities
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de Gemeente Amsterdam van toepassing zijn, met uitzondering van erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor woningcorporaties of de Algemene Bepalingen van de Haven van toepassing zijn.
Onder verticale splitsing in de zin van dit besluit wordt verstaan: een splitsing van een perceel, waardoor er twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten ontstaan.
Indien een perceel, dat voorgesplitst is uitgegeven in erfpachtrechten, wordt gesplitst in appartementsrechten, is dit beleid niet van toepassing, maar wordt verwezen naar het beleid voor splitsing in appartementsrechten.

Artikel 2.Toestemming tot verticale splitsing
a. Toestemming tot verticale splitsing wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de verticale splitsing verzet.
b. Toestemming tot verticale splitsing wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel.

Artikel 3. Aanbieding tot verticale splitsing
Aan de verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.
In deze aanbieding wordt in ieder geval, voor ieder perceel na splitsing, vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;
c. de maximale toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
d. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen;
e. de grondwaarde dan wel de canongrondslag en het bedrag van de canon, alsmede de betaalwijze van de canon;
f. de ingangsdatum van de verticale splitsing;

g. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.

Artikel 4. Algemene en bijzondere bepalingen

a. Op elk van de afzonderlijke erfpachtrechten blijven na verticale splitsing de algemene en bijzondere bepalingen van het geheel van toepassing;
b. De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de verticale splitsing, bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;
c. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak – voor zover van toepassing – blijft gehandhaafd ten aanzien van de na splitsing ontstane erfpachtrechten.

7. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht, niet omvattende woningen, wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke rechten van erfpacht verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.
8. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht, omvattende woningen, wordt de op het moment van splitsing geldende canon evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld.
Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal worden opgenomen in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

Artikel 5. De canon na verticale splitsing

Bij verticale splitsing van een erfpachtrecht wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachtrechten verdeeld, op zodanige wijze dat de canons voor de afzonderlijke erfpachtrechten zich op dezelfde wijze verhouden, als bij een fictieve nieuwe gronduitgifte van de afzonderlijke percelen tegen het op moment van splitsing actuele gemeentelijke grondprijsbeleid.
De algemeen manager van de RVE Grond en Ontwikkeling is bevoegd om de canonverdeling vast te stellen in de in artikel 3 van dit besluit bedoelde aanbieding.

Artikel 6. Besluit tot verticale splitsing

Een besluit tot verticale splitsing wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Artikel 7. Vastlegging van de splitsing in een akte

De verticale splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval, voor ieder perceel na splitsing, vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;
c. de maximaal toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
d. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen;
e. de grondwaarde dan wel de canongrondslag en het bedrag van de canon, alsmede de betaalwijze van de canon.

Artikel 8. Inmeting van de splitsing

Ten behoeve van de splitsing moeten de ontstane percelen kadastraal zijn ingemeten, Indien op het moment van splitsing de na splitsing ontstane percelen nog niet kadastraal zijn gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van de percelen, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening. De kosten, verbonden aan de kadastrale meting, komen voor

rekening van de erfpachter.

Artikel 9. Aktekosten
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.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Aanvragen voor verticale splitsing, die vóór 1-1-2016 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 (AB2000 artikel ...).
Ter uitwerking hiervan heeft het College van B&W op 9 januari 2001 vastgesteld: het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht (Gemeenteblad 28 maart 2001, besluitnr. 25).
Het beleid voor verticale splitsing betreft het splitsen van erfpachtrechten in losse percelen. Dit in tegenstelling van het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten, waarvoor afzonderlijk beleid is vastgesteld.

Onderbouwing besluit

Ad I. en II.
In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor verticale splitsing aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.
Hierdoor is de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.

Ten opzichte van het vorige beleid uit 2001 zijn er geen inhoudelijke aanpassingen. Zo blijven de vigerende canon en algemene bepalingen van een erfpachtrecht bij verticale splitsing ongewijzigd.
Wel zijn enkele verduidelijkende onderdelen toegevoegd. Dit betreft de volgende zinnen:
2b. *Toestemming tot verticale splitsing wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel*
4b. *De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de verticale splitsing, bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren*
4c. Omdat de AB2015 geen datum einde tijdvak meer kennen, zijn in artikel 4c. de woorden *voor zover van toepassing* toegevoegd.
8. De volgende zin is toegevoegd: *Ten behoeve van de splitsing moeten de ontstane percelen kadastraal zijn ingemeten,*
Dit betreft geen nieuw beleid, maar slechts verduidelijking van het reeds bestaande beleid.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

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

B&W

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC: .....
BA: .....

Buiten de gemeente

n.v.t.

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]@amsterdam.nl, te. [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders