Gemeente Amsterdam

7d. Bijlage 3 Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

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

Onderwerp

Beleid 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 burgemeester en wethouders 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 beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit 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 voortdurende 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. **verticale splitsing:**
het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor verticale splitsing.
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor verticale splitsing als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. de bestemming en bebouwing overeenkomen met dat wat daarover in de erfpachtakte is opgenomen, en
   c. 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.
3. Als de bestemming en bebouwing niet overeenkomen met dat wat is opgenomen in de erfpachtakte, moeten deze eerst gewijzigd worden op grond van het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging en notarieel zijn vastgelegd. De gemeente zal vervolgens toestemming verlenen voor verticale splitsing.

Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

1. Als in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling en/of in afwijking op artikel 3, het volgende:
   a. Voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en een afzonderlijke woning omvatten, worden in een notariële akte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte per woning vastgelegd;
   b. De toestemming tot verticale splitsing wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat: de onder a. genoemde bestemmingswijziging (in overeenstemming met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging) notarieel is vastgelegd.

Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

1. De algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.
2. De bijzondere bepalingen van het verticaal te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan, voor zover ze op die erfpachtrechten betrekking hebben.

3. Voor zover van toepassing zal de einddatum van het lopende tijdvak van het verticaal te splitsen erfpachtrecht gehandhaafd blijven voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

C. Financieel

Artikel 6 De canon na verticale splitsing

De canon van het verticaal te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. De gemeente stelt deze verdeling vast op grond van het gemeentelijke grondprijsbeleid dat op dat moment geldt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan het verlenen van de toestemming tot verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht. Voor zover mogelijk worden deze gegevens ook opgenomen voor elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het verticaal te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   d. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zullen zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en voortvloeien uit de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het ongesplitste erfpachtrecht;
   e. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;
   f. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   g. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   h. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   i. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   j. de (erfpacht)grondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   k. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   l. de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;
   m. eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
   n. de termijn dat de aanbieding geldt;
   o. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

3. Als in verband met de verticale splitsing (kadastrale) percelen gecreëerd worden, voegt de gemeente bij de aanbieding een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van de te creëren percelen. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot het verlenen van toestemming tot verticale splitsing nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De verticale splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht en van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   c. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   d. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   e. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   f. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   g. de (erfpacht)grondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.