Onderwerp

Vaststellen 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 B&W 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

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

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

B. Voorwaarden en toestemming

artikel 1. 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. er niet tevens sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als bedoeld in het "beleid bestemmings- en bebouwingswijziging". In dat geval dient deze wijziging doorgevoerd te zijn voordat de gemeente toestemming tot verticale splitsing zal geven, 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.

artikel 2. 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 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 bruto vloeroppervlakte per woning (NEN norm 2580) 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.
c. Elk erfpachtrecht zoals bedoeld onder a. van dit artikel, mag alleen worden vervreemd aan:
   - de huurder van het ontstane erfpachtrecht op het moment van verticale splitsing, of
   - een gegadigde voor het door verticale splitsing ontstane erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, of
   - een gegadigde voor meerdere door verticale splitsing ontstane erfpachtrechten met een huurbestemming, die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

2 Als er sprake is van een erfpachtrecht dat wordt gesplitst in twee erfpachtrechten met beide een woonbestemming, kan van lid 1 sub c van dit artikel worden afgeweken in het geval daar naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanleiding toe bestaat.

artikel 3. 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 1. 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 1. Aanbieding

1 Aan de verlening 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 jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
e. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
f. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
g. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
h. de (erfpacht)grondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
i. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
j. 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;
k. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;
l. de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;
m. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
n. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;

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 2. Besluit

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

artikel 3. Erfpachtakte

De verticale splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. 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.

III. Als overgangsbeleid vast te stellen dat:

Met betrekking tot aanvragen voor verticale splitsing van erfpachtrechten, die voor @DATUM@ door de gemeente op schrift of per mail zijn ontvangen, de erfpachter kan kiezen voor toepassing van:

a. 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); of
b. het bij dit besluit vastgestelde beleid.

III. Toelichting beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten

B. Algemeen

Inleiding

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 B&W op 9 januari 2001 het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht (Gemeenteblad 28 maart 2001, besluitnr. 25) vastgesteld.

In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor verticale splitsing van erfpachtrechten aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk:

a. daar waar in geval van verticale splitsing de voorwaarde van doorvoering van een bestemmingswijziging wordt gesteld, is er samenhang met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

b. er is samenhang met het gemeentelijke grondprijsbeleid met betrekking tot de verdeling van de canon over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

Belangrijkste wijzigingen

Ten opzichte van het vorige beleid uit 2001 zijn er inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen gemaakt. Deze zijn onder meer nodig vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen.

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.

Daarnaast is in dit beleid 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.
Ook de volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit beleid zijn aangepast met als doel de leesbaarheid te vergroten.

Verder zal een integriteitsclausule voortaan onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.

Er zijn ook zaken ongewijzigd 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. Dit is anders als er sprake is van een bestemmingswijziging zoals bedoeld in de artikelen 3 en 4van dit beleid.

C. Artikelen

artikel 1. Toepasselijkheid

Dit artikel is volledig herschreven. Duidelijk staat nu vermeld wanneer het onderhavige beleid van toepassing is.

Onder andere is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

artikel 2. Definities

Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten.

De definitie voor verticale splitsing is gewijzigd van:

- "een zodanige splitsing van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht ontstaan"
- naar
  "het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten".

artikel 3. Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:

1 dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot verticale splitsing.

2. dat niet tevens sprake moet zijn van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als bedoeld in het "beleid bestemmings- en bebouwingswijziging". In dat geval dient deze wijziging doorgevoerd te zijn voordat de gemeente toestemming tot verticale splitsing zal geven.

3. dat er met de erfpachter volledige overeenstemming moet zijn bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden en dat deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming

artikel 4. Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

Dit artikel is nieuw in het beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten.

Het artikel is noodzakelijk in de volgende situaties waarin sprake is van de bestemming huurwoning:

1 één of meerdere appartementsrechten met daarin meerdere huurwoningen worden in één erfpacht uitgegeven dat de bestemming "huurwoning" heeft. Dit erfpachtrecht wordt vervolgens (na verloop van tijd) verticaal gesplitst, waardoor de huurwoningen individueel overdraagbaar worden.

2 een erfpachtrecht met meerdere huurwoningen, wordt gesplitst in even zoveel

erfpachtrechten als er huurwoningen zijn. Ook hier worden de huurwoningen individueel overdraagbaar.

Er ontstaan dus in beide gevallen juridisch individueel overdraagbare woningen, die na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht kunnen worden, maar in erfpacht zijn uitgegeven met de financieel laagwaardigere bestemming "huurwoning" en een daarmee overeenkomende lagere canon.

Het gemeentelijke grondprijsbeleid gaat uit van het bestaan een waardeverschil tussen "huurwoning" en "(koop)woning". Dit komt overeen met de in de vastgoedmarkt heersende opvatting dat een huurwoning minder oplevert dan een niet verhuurde woning bij overdracht. De gemeente wil deze meerwaarderealisatie kunnen afromen. Het moment waarop dit gedaan wordt is het moment waarop de gemeente haar toestemming geeft tot het doorvoeren van de wijziging waardoor het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.

Daarnaast is in afstemming met de afdeling Wonen een bepaling opgenomen die dient ter bescherming van een zittende huurder.

Dit artikel is opgenomen op grond van maatregel i, zoals voorgesteld in de bestuurlijke reactie op motie 1262 naar aanleiding van het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie) van 6 oktober 2015 met kenmerk 2015-9079

artikel 5. Algemene, bijzondere en overige bepalingen

Dit artikel is herschreven. Er is nu expliciet opgenomen dat de bijzondere bepalingen van het verticaal te splitsen erfpachtrecht van toepassing blijven op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan voor zover de bijzonder bepalingen op die erfpachtrechten betrekking hebben.

Verder zijn de woorden "voor zover van toepassing" toegevoegd aan het artikellid dat gaat over de einddatum van het tijdvak. Dit is nodig omdat de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 geen datum einde tijdvak meer kennen.

artikel 6. De canon na verticale splitsing

De artikelen 7 en 8 uit het huidige beleid zijn samengevoegd tot één artikel.

De tekst van dit nieuwe artikel is verduidelijkt.

Het oorspronkelijke verschil in verdeelwijze bij erfpachtrechten met een woonbestemming ("de op het moment van splitsing geldende canon wordt evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld") en erfpachtrechten met een niet-woonbestemming ("de op het moment van splitsing geldende canon wordt verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming") is komen te vervallen.

Er wordt in beide gevallen aangesloten bij het op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke grondprijsbeleid.

artikel 7. Aanbieding

Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt, evenals het opnemen van de "minimaal voorgeschreven bebouwing".

Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor zowel het te splitsen erfpachtrecht als voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Daarnaast staat nu expliciet vermeld dat ook de afkoopsom, de vervaldata en de einddatum van het tijdvak moeten worden opgenomen van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan als dat van toepassing is.

Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen. Deze clausule is opgenomen in verband met de invoering van het gemeentelijke integriteitsbeleid rond vastgoedtransacties.
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.
- Daarnaast is lid c aan dit artikel toegevoegd, waarin de inmeting wordt geregeld. Dit was voorheen opgenomen in een afzonderlijk artikel (artikel 11 van het beleid uit 2001).

artikel 8. Besluit

Dit artikel is tekstueel aangepast.

artikel 9. Erfpachtakte

Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

Een aantal zaken is geschrapt, zoals het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" evenals het opnemen van de "minimaal voorgeschreven bebouwing". Het vereiste dat de "ingangsdatum van de splitsing" moet worden opgenomen is ook geschrapt. De reden hiervoor is dat conform artikel 5:91 BW de verticale splitsing pas tot stand komt op het moment dat het af te splitsen gedeelte van het erfpachtrecht toegedeeld of overgedragen wordt en op het moment van notariële vastlegging nog niet bekend kan zijn wanneer er overgedragen of toegedeeld gaat worden.

Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor zowel het te splitsen erfpachtrecht als voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Hetzelfde geldt ook voor de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en de plaatselijke aanduiding. Deze moeten ook voor zowel het te splitsen erfpachtrecht als voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan worden opgenomen.

Daarnaast staat nu expliciet vermeld dat ook de afkoopsom, de vervaldata en de einddatum van het tijdvak moeten worden opgenomen van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan, als dat van toepassing is.

D. Niet opgenomen in het beleid

a. Artikel 12 uit het beleid uit 2001 is geschrapt, te weten:

"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."

De reden hiervoor is dat dit al in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen zelf is geregeld en er daarnaast afzonderlijk beleid voor wordt geschreven, te weten het beleid "delen van aktekosten".

b. In tegenstelling tot andere aanvullende beleidsstukken zal daarnaast het volgende artikel over het niet passeren van de erfpachtakte in dit beleid geen plaats krijgen.
Dit artikel luidt als volgt:

"Niet passeren erfpachtakte

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

De reden hiervoor is dat we toestemming tot verticale splitsing verlenen zonder daar een einddatum aan te verbinden. Dit wordt gedaan vanuit het standpunt dat de verticale splitsing juridisch gezien tot stand komt op het moment dat er toedeling of overdracht plaatsvindt. Dat moment kunnen we als gemeente niet van te voren vastleggen.

E. Overgangsbeleid

Er is overgangsbeleid omdat @@@in vergelijking met het beleid uit 2001 dit beleid door de invoering van artikel 4 verzwarend werkt voor erfpachters@@@.