

0128

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e 5.1.2e

Sent: Wed 6/29/2022 1:09:12 PM

Subject: RE: memo "toepassing Beleidsvereenvoudiging in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten"

Received: Wed 6/29/2022 1:09:13 PM

[2022-06-27 Toepassing Beleidsvereenvoudiging in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten - opm](#) 5.1.2e

5.1.2e.docx

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

In de bijgevoegde versie heb ik een aantal opmerkingen gemaakt.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e .2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 27 juni 2022 13:26

Aan: 5. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: memo "toepassing Beleidsvereenvoudiging in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten"

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

De memo heb ik aangepast. Zouden jullie willen kijken naar onderstaande punten:

1. Mijn aanpassingen
2. Het kopje "beleid"
3. Het kopje " praktische uitvoering" heb ik eruit gehaald. Is dat goed?

En hier en daar heb ik wat opmerkingen verwijderd om het overzichtelijk te houden.

Groet,

5.1.2e

Van: 5. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 20 mei 2022 11:19

Aan: 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e .2e

<5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: stukken behorende bij vergaderverzoek voor woensdag 1 mei 2022 onderwerp Ter beoordeling memo "toepassing Beleidsvereenvoudiging in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten"

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Bedankt voor jullie reactie op bijgaande memo. In de kantlijn heeft 5.1.2e gereageerd op een aantal vragen en opmerkingen.

5.1.2e is al met verlof. 5.1.2e neemt haar rol over.

5.1.2e en ik kunnen ons vinden in de opmerkingen van 5.1.2e. Ik heb een aantal opmerkingen toegevoegd en wijzigingsvoorstellen gedaan ten behoeve verduidelijking van de tekst. Om de voortgang te bevorderen willen we graag de memo met jullie doorspreken. Hiervoor heb ik vanochtend vergaderverzoek gedaan.

Mijn uitgeschreven toelichting op de vragen ten aanzien van de memo luidt:

In de memo gaat het over toepassing beleidsvereenvoudiging:

Een belangrijk criterium bij toepassing van de beleidsvereenvoudiging is (wel degelijk dat) daarbij sprake moet zijn van gelijkblijvende bestemming. Zie artikel 5 lid 1 van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging.

Wanneer wijzigt die bestemming? Afgezien van wijziging van woonbestemming naar niet-woonbestemming, wijzigt die bestemming bij wooncomplexen alleen indien het aantal woningen toeneemt. Je moet die toename van het aantal woningen ergens aan relateren. Er kan niet uit het niets een extra woning ontstaan. Daarom kijk je hiervoor, voor de vraag of het aantal woningen toeneemt (afgezien van ondersplitsing) naar het onderliggende recht. Zo werkt beheer ook in de praktijk. De bestemmingswijziging wordt wanneer de splitsingstekening wijzigt als gevolg van de toename van het aantal woningen, op het niveau van het onderliggende recht aan alle erfpachters aangeboden als bestemmingswijziging (en wijziging splitsing).

Al voor VES zou door beleid als eens geconstateerd/geadviseerd zijn dat dan (bij bestemmingswijziging op het niveau van het onderliggende recht) ook voor toepassing van de beleidsvereenvoudiging naar het onderliggende recht gekeken dient te worden. (Ik meen dit advies al eens gezien te hebben maar op dit moment kan ik het echter niet terugvinden.)

Anders zou je voor de wijziging van de bestemming naar het onderliggende recht kijken en voor toepassing naar de beleidsvereenvoudiging naar het/een appartementsrecht. Dat is in beginsel inconsequent.

Het maakt ook uit voor de berekening of er sprake is van meer dan 100% toename: de uitbreiding van 1 appartementsrecht zal bijna nooit groter zijn dan 2 keer de gebruiksovervlakte van het hele erfpachtrecht/alle appartementsrechten samen. Je zou dus (in de meeste gevallen alleen in theorie) de erfpachter kunnen benadelen als je alleen naar de oppervlakte het appartementsrecht kijkt.

Door beheer wordt daarom tot op heden de volgende vraag losgelaten op de totale g.o's van het onderliggende recht: " is de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte.?"

Nu komen we bij aanleiding vraag van beheer:

Beheer loopt er nu echter tegenaan dat er bij gesplitste rechten soms geen sprake is van gelijkblijvende bestemming omdat er op het

752749

0128
niveau van het onderliggende recht wanneer twee wijzigingen tegelijk plaatsvinden. Beheer is vooral geïnteresseerd in het volgende type geval:

A1 creëert een extra woning. A2 maakt een uitbouw zonder dat dat tot een extra woning leidt.

Het voorstel van beheer behelst daarom om bij gesplitste rechten te kijken naar het appartementsrecht om te beoordelen of "de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte". Zo wordt voorkomen dat A2 een vrijstelling door de neus wordt geboord omdat toevallig gelijktijdig de bestemming van het onderliggende recht wijzigt ten behoeve van A1 (waarbij de meerwaarde wordt toegerekend aan A1).

Zoals in de memo verwoord adviseert beleid dit voorstel over te nemen.

Maar: Het moet m.i. altijd mogelijk blijven naar het onderliggende recht te kijken voor de vraag of de beleidsvereenvoudiging van toepassing is. Dit kan namelijk in ieder geval in theorie, zoals gezegd in het voordeel zijn van de erfpachter/de gezamenlijke erfpachters. Het maakt immers uit of je een uitbouw met de totale vloeroppervlakte van het bestaande bouwvolume vergelijkt, of alleen met de g.o.'s van 1 van de appartementsrechten. In het eerste geval zit je minder snel aan toename van meer dan 100% dan in het tweede geval.

NB. Het verband met de bergingendossiers is dat erfpachters binnen het bestaande bouwvolume van een appartementencomplex woonvierkantemeters in gebruik kunnen nemen die voorheen in gebruik waren als berging. M.i. is dit geen bestemmings- of bebouwingwijziging als de bestemming van het onderliggende recht niet wijzigt door toename van het aantal woningen (tenzij in uitzonderingsgevallen de bestemming van het onderliggende recht zou zijn "3 woningen en 3 bergingen". Ik ben dit van mening aangezien in ieder geval de AB2000 en ouder regelen dat uitbreiden van *het bouwvolume* niet is toegestaan. Binnen dat bouwvolume is a contrario dan alles mogelijk zolang de bestemming van het (gesplitste) erfpachtrecht niet wijzigt.

Mvg,

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

si

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 10 mei 2022 11:04

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e .2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Ter beoordeling memo "toepassing Beleidsvereenvoudiging in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten"

Dag 5.1.2e,

Bijgaand met onze opmerkingen retour.

Klopt het dat het in feite gaat om de volgende situaties?

1. Een gesplitst erfpachtrecht met A1 en A2, beiden AB2000, waarbij A1 al obligatoir heeft uitgebreid (max. 100%) en A2 vervolgens ook wil uitbreiden. Moet de 100% uitbreiding in de beleidsvereenvoudiging worden beoordeeld op erfpachtniveau of appartementsniveau? Heeft A2 pech omdat A1 al een aantal m2 heeft "opgebruikt" i.v.m. de eerdere obligatoire uitbreiding?
2. Een gesplitst erfpachtrecht met A1 en A2, met A1 AB2000 en A2 obligatoir AB2016: uitbreiding zou hier m.b.t. A1 maximaal 100% en m.b.t. A2 onbeperkt mogen. Dezelfde vraag als hierboven, moet de uitbreiding in de beleidsvereenvoudiging worden beoordeeld op erfpachtniveau of appartementsniveau? En behandel je hier dus de AB2016 rechten anders dan de AB2000 rechten in hetzelfde erfpachtrecht? (dit is ook gewoon het gevolg van obligatoir overstappen naar AB2016.)

In de memo lijken voorbeeld 1 en 2 ongesplitste situaties te zijn. Als dat klopt, kunnen deze er dan niet beter uit? Tevens missen we bij de voorbeelden de AB's die van toepassing zijn.

Groeten,

5.1.2e

Medior Jurist

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Afwezig op donderdag

752749

van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 12 april 2022 15:32

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: Ter beoordeling memo "toepassing Beleidsvereenvoudiging in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten"

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgaande memo heb ik eerder bij jullie aangeleverd als onderdeel van de "bergingendossiers". De "bergingendossiers" staan nu on hold m.u.v. de 5.1.2e

In overleg met 5.1.2e, wil ik graag deze memo nu los van de bergingendossiers, 5.1.2e aan jullie voorleggen. Deze memo kan zelfstandig gelezen worden en het vraagstuk doet zich niet alleen bij bergingendossiers voor.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e@amsterdam.nl

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e@amsterdam.nl