

Vanwege bijzondere bepaling 3 geldt een zelfbewoningsplicht voor de periode van 4,5 jaar.

- 3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 4½ jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:
 - A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;
 - B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;
- 3b. de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;

Op basis van de bovenstaande bijzondere bepaling is het dus niet mogelijk om het erfpachtrecht te splitsen tijdens de zelfbewoningsplicht. Nadat aan deze bijzondere bepaling is voldaan zijn er nog wel voorwaarden waaraan een aanvraag voor splitsing moet voldoen. Wij wijzen er nadrukkelijk op dat een aanvraag voor splitsing moet voldoen aan het op het moment van aanvraag geldende beleid hierover.

In aanvulling hierop betekent dit voor alle zelfbouwers op Centrumeiland die de zelfbouwwooning nu al ontwikkelen met het oog op een mogelijke splitsing na afloop van 4,5 jaar van de zelfbewoningsplicht, dat wat op pagina 7 in het document "veel gestelde vragen" van zelfbouw in Amsterdam staat nog aangevuld moet worden met dat wat hieronder staat omschreven.

Na afloop van de 4,5 zelfbewoningsplicht is het alleen mogelijk om de woning te splitsen als er publiekrechtelijk toestemming is verkregen voor de splitsing. Voor deze toestemming gelden voor Centrumeiland de regels die te vinden zijn in het Bestemmingsplan IJburg fase 2.

In het uitwerkingsplan Centrumeiland kunt u lezen dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor IJburg fase 2, waar Centrumeiland onder valt, een maximum aantal woningen is opgenomen.

Voor Centrumeiland is het maximum aantal 1500 woningen. De verwachting is dat dit maximum bereikt is bij oplevering van alle bouwblokken op Centrumeiland. De kans dat er toestemming verleend wordt is op basis hiervan daarom gering. U kunt dit nalezen op www.ruimtelijkeplannen.nl

De gemeente zal bij de aanvraag voor toestemming tot splitsen toetsen of op Centrumeiland op dat moment al het maximum van de in het bestemmingsplan vastgestelde aantal woningen is bereikt. Is dat het geval, dan zal geen publiekrechtelijke toestemming worden verleend voor de splitsing.

Is het maximum aantal woningen nog niet bereikt en kan er wel publiekrechtelijke toestemming worden gegeven voor de splitsing, dan kan de aanvraag voor de wijziging van het erfpachtrecht in behandeling worden genomen.

Daarbij geldt echter dat voor de splitsing eerst de bestemming zal moeten wijzigen van eengezinswoning naar meergezinswoning. Voor deze bestemmingswijziging kan een grondwaarde en canon verhoging in rekening worden gebracht.

U kunt dat vinden in artikel 11 (splitsing) en artikel 9 (wijziging bestemming) in samenhang met artikel 20 van de Algemene Bepalingen 2016.

