Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

11. Eerste concepten overig erfpachtbeleid

Aan Wethouder Grondzaken
Van Directeur OGA (behandelend ambtenaren [redacted]

Kopie aan --

Datum 5 augustus 2013
Kenmerk --
Onderwerp 11. Eerste concepten overig erfpachtbeleid

Deze concepten zijn een eerste concept en zijn bedoeld als intern discussiestuk van de Gemeente Amsterdam. Zolang deze bepalingen niet zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam kunnen derden hier geen rechten aan ontlenen.

11. A. **Concept Beleid inzake canonherziening onder de AB2013**

11. B. **Concept beleid inzake bebouwingswijziging**

11. C. **Concept beleid inzake bestemmingswijziging**

11. D. **Concept beleid inzake vervroegde herziening erfpacht-tijdvakken**

11. E. **Concept beleid inzake verticale splitsing van erfpacht-rechten**

11. F. **Concept beleid inzake splitsing in appartementsrechten**

11. G. **Concept beleid inzake samenvoeging van erfpachtrech-ten**

11. H. **Concept afkoopinstructie**

11. I. **Concept beleid inzake het delen van aktekosten**

11.J. **Concept beleid Subsidieregeling voor de canonverho-**

ging bij het einde van het tijdvak

11.K. Concept beleid voor tuin- en perceelsuitbreiding

11. A Concept Beleid inzake canonherziening onder de AB2013

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 heeft vastgesteld.
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 een wijziging inhouden wat betreft de wijze van canonherziening voor erfpachten met de bestemming "wonen".
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 ook wijziging inhouden wat betreft de wijze van canonherziening voor andere bestemmingen dan wonen.
- Dat naast het thans geldende beleid inzake de canonherziening einde tijdvak uit 2000 het onderhavige beleid inzake canonherziening gaat gelden voor erfpachten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 van toepassing zijn.

Besluiten:
Per @@@ 2013 in te laten gaan:

Concept Beleid inzake canonherziening onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013

Inhoudsopgave:

Hoofdstuk I: Algemeen
Hoofdstuk II: Canonherziening bij overdracht (artikel 1 lid 1)
Hoofdstuk III: Canonherziening indien 50 jaar geen canonherziening bij overdracht heeft plaatsgevonden (artikel 1 lid 2) en canonherziening einde tijdvak (artikel 1 lid 3)

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1: Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op erfpachten, waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 van de Gemeente Amsterdam van toepassing zijn.
2. Indien er sprake is van een splitsing in appartementsrechten is dit beleid analoog van toepassing, met dien verstande dat met 'canon' het aandeel van de canon dat drukt op het appartementsrecht wordt bedoeld.

Met opmerkingen [redacted]: Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat alle bestemmingen onder dit beleid vallen. Dit wordt echter nog uitgezocht door [redacted]

Artikel 2: Begripsbepaling
Onder canonherziening in de zin van dit besluit wordt verstaan:

1. **canonherziening bij overdracht**
   a) de herziening van de canon bij overdracht zoals opgenomen in artikel @ AB 2013
   b) daarnaast de eventuele herziening van de op de erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak, met dien verstande dat de overeengekomen canon en de indexering van toepassing blijven tot de volgende overdracht in het nieuwe tijdvak;

2. **canonherziening indien gedurende 50 jaar na de vorige overdracht geen canonherziening bij overdracht heeft plaatsgevonden**
   a) de canonherziening zoals beschreven in artikel @ AB 2013, indien er gedurende vijftig jaar geen canonherziening bij overdracht heeft plaatsgevonden
   b) daarnaast de eventuele herziening van de op de erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak, met dien verstande dat de overeengekomen canon en de indexering van toepassing blijven tot de volgende overdracht in het nieuwe tijdvak; of
3. **canonherziening bij het einde tijdvak van een erfpacht**
   De herziening van de canon zoals is opgenomen in artikel @ van de Algemene Bepalingen 2013 en eventueel de herziening van de op de erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak.

Artikel 3: Deskundigenprocedure

1. Indien een herziening van de canon door deskundigen aan de orde is en de erfpachter niet binnen de in de algemene bepalingen daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, zal de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter op de navolgende wijze geschieden:
   a) na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter de aanwijzing van een deskundige schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders had dienen te brengen, stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter wordt verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige;
   b) indien de erfpachter de aanwijzing van een deskundige niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, zal de gemeente de President van de rechtbank te Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachter te benoemen.

Hoofdstuk II Canonherziening bij overdracht

Artikel 4: Canonherziening bij overdracht

1. Indien…… wordt de canon herzien bij iedere overdracht van de erfpacht.
2. Hoe de gemeente de canon aangeleverd krijgt
3. eventueel iets over een (algemene) volmacht opnemen
4. De erfpachter is de herziene canon verschuldigd met ingang van de eerste vervaldata na overdracht.
5. de jaarlijkse indexering zal niet eerder dan …. plaatsvinden
6. evt nog andere punten

Met opmerkingen [redacted] wil jij dit artikel aanvullen indien de door jou opgestelde notitie akkoord is bevonden waarin o.a. de volgende onderwerpen ter sprake komen?
-werkwijze CHBO
- vervaldata
- moment voor het eerst indexeren

Artikel 5: Notariële akte

1. De canonherziening bij overdracht wordt opgenomen in de leveringsakte en ingeschreven in de openbare registers. De gemeente compareert in deze akte. In de akte wordt in ieder geval vermeld:
   a) de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

Met opmerkingen [redacted] Dit moet nog verder worden uitgezocht.

b) het bedrag van de canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
c) de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het tijdvak;
d) de bestemming en het toegestane gebruik;
e) de maximaal toegestane bebouwing.

2. De nieuwe algemene bepalingen voor het nieuwe tijdvak worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt in ieder geval vermeld:
   a) de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b) het bedrag van de canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
   c) de canon en indexering blijven doorlopen tot de volgende overdracht
   d) de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het tijdvak;
   e) de bestemming en het toegestane gebruik;
   f) de maximaal toegestane bebouwing.

Met opmerkingen [redacted]: Dit moet nog verder worden uitgezocht

Artikel 6: Notariële kosten

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.

Hoofdstuk III Canonherziening indien 50 jaar geen canonherziening bij overdracht heeft plaatsgevonden (art. 1 lid 2) en canonherziening einde tijdvak (artikel 1 lid 3)

Artikel 7: ngroeiregeling

1. De erfpachter is de herziene canon verschuldigd met ingang van de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak, met dien verstande dat de herziene canon als volgt bij de erfpachter in rekening wordt gebracht:
   a) het eerste jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus een derde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;
   b) het tweede jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus tweederde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;
   c) vanaf het derde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de herziene canon volledig bij de erfpachter in rekening gebracht.
2. In verband met de toepassing van de in lid 1 van dit artikel vermelde ingroeiregeling zal de canon voor rechten van erfpacht met een jaarlijkse canonaanpassing (indexering) pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak jaarlijks worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

Met opmerkingen [redacted]: [redacted] wil jij dit aanpassen als er door de politiek besloten is hoe de ingroeiregeling eruit komt te zien?
-naast einde tijdvak gaat de ingroeiregeling waars ook gelden voor canonherziening bij 50 jaar woonduur (dan dit ook opnemen)
-- gaan we indexeringen tijdens de ingroeiregeling?
-Geen indexering bij canonverlaging?

Artikel 8: Vervaldata

Indien de eerstvolgende vervaldatum van de canon na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt de vervaldatum vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling welke betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het bedrag dat de erfpachter bij de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, tevens zijnde de nieuwe vervaldatum van de canon, in rekening zou worden gebracht met inachtneming van de in artikel 4 vermelde ingroeiregeling.

Artikel 9: Niet in acht nemen termijnen door gemeente

1. Het bij het einde van het erfpachttijdvak niet in acht nemen van de termijn voor het aanzeggen van de herziene canon, vermeld in de algemene bepalingen, doet het recht van de gemeente tot het van toepassing verklaren van de herziene canon niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. De te late kennisgeving heeft tot gevolg dat de herziene canon door de erfpachter verschuldigd is één jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon.
2. Indien de vervaldatum niet samenvalt met de datum waarop de herziene canon conform het vorige artikel door de erfpachter verschuldigd is, zal voor de periode gelegen tussen de datum waarop de herziene canon verschuldigd is en de eerstvolgende vervaldatum een aanvullende nota gestuurd worden.

Met opmerkingen [redacted]: In hoeverre is dit noodzakelijk omdat het al in de AB staat.

Artikel 10: Notariële akte

De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:

a) de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b) het bedrag van de canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
c) de ingroeiregeling zoals vermeld onder artikel 4;
d) de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
e) de bestemming en het toegestane gebruik;
f) de maximaal toegestane bebouwing.

Met opmerkingen [redacted]: Moet nog worden uitgezocht

Artikel 11: Notariële kosten

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.

11.B. Concept beleid inzake bebouwingswijziging

Onderwerp
Beleid inzake bebouwingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 heeft vastgesteld;
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 een wijziging inhouden wat betreft de wijze van canonherziening voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen';
- Dat conform vigerend erfpachtbeleid op het moment dat de bebouwing van een erfpachtrecht wijzigt, er een tussentijdse canonverhoging kan plaatsvinden (afhankelijk van de toepasselijke Algemene Bepalingen alsmede het type bebouwingswijziging);
- Dat de gemeenteraad het wenselijk acht om bij een bebouwingswijziging van een erfpachtrecht met een ~~(overwegende)~~ woonbestemming en waarop de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2014 van toepassing zijn, in de geest van deze algemene bepalingen tussentijds geen canonverhoging in rekening te brengen, maar de canon bij een eerstvolgend transactiemoment van het erfpachtrecht opnieuw vast te stellen;
- Dat er thans geen beleid is dat er in voorziet dat er tussentijds geen canonverhoging in rekening wordt gebracht bij bebouwingswijzigingen van een ~~(overwegende)~~ woonbestemming van erfpachtrechten met een woonbestemming waarop de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2014 van toepassing zijn.

Met opmerkingen [O8]: Aansluiten bij definitie AB2014

Met opmerkingen [O9]: Aansluiten bij definitie AB2014

Met opmerkingen [O10]: Aansluiten bij definitie AB2014

Besluiten
Per @@@ 2014 in te laten gaan:

Beleid inzake bebouwingswijziging

Inhoudsopgave
Hoofdstuk I: Algemeen
Hoofdstuk II: Toestemming en vrijstellingen
Hoofdstuk III: Canonverhoging en berekeningssystematiek
Hoofdstuk IV: Aanvragen en verlenen toestemming
Hoofdstuk V: Samenloop bebouwingswijziging met conversie naar AB2014
Hoofdstuk VI: Vastlegging in notariële akte

Hoofdstuk I: Algemeen

Artikel 1: Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de Gemeente Amsterdam van toepassing zijn, met uitzondering van:

1. erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen uit 1896 of 1915 van toepassing zijn;

2. erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen uit 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn, voor zover door de bebouwingswijziging niet wordt afgeweken van de bij erfpachtakte bindend verklaarde tekening;
3. erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor woningcorporaties uit 1985 of 1998 van toepassing zijn.

Artikel 2: Begripsbepalingen

1. Onder bebouwingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de op grond van de erfpachtakte toegestane bebouwing van het perceel.
2. Onder de huidige canon wordt verstaan: de canon, geldend vóór de ingangsdatum van de bebouwingswijziging.
3. Onder de nieuwe canon wordt verstaan: de naar aanleiding van de bebouwingswijziging verhoogde canon, geldend vanaf de ingangsdatum van de bebouwingswijziging;
4. Onder de huidige grondwaarde wordt verstaan: de grondwaarde die is gebaseerd op de bestaande bebouwing, berekend op basis van het prijspeil geldend op de ingangsdatum van de bebouwingswijziging.
5. Onder de nieuwe grondwaarde wordt verstaan: de grondwaarde die is gebaseerd op de gewijzigde bebouwing, berekend op basis van het prijspeil geldend op de ingangsdatum van de bebouwingswijziging.

Met opmerkingen [O11]: Aansluiten bij definitie AB2014, want grondwaarde wordt hier waarschijnlijk 'canongrondslag'

Artikel 3: Ingangsdatum bebouwingswijziging

1. De ingangsdatum van de bebouwingswijziging wordt vastgesteld op de eerstvolgende vervaldatum nadat de gewijzigde bebouwing is voltooid.
2. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de gewijzigde bebouwing is voltooid, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast.
3. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gewijzigde bebouwing nog niet is voltooid, stellen Burgemeester en Wethouders die datum eveneens bij benadering vast.
4. Indien de erfpachter de toestemming niet tijdig aanvraagt (nadat de gewijzigde bebouwing is voltooid), wordt de ingangsdatum met terugwerkende kracht door Burgemeester en Wethouders bij benadering vastgesteld.

Hoofdstuk II: Toestemming en vrijstellingen

Artikel 4: Toestemming

Toestemming voor bebouwingswijziging wordt slechts verleend, indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verleend en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentelijk belang is dat zich tegen de bebouwingswijziging verzet.

Met opmerkingen [O12]: Aansluiten bij definitie AB2014

Met opmerkingen [s13]: Opmerking [redacted] en [redacted] Risico op ontduiking. Strijdig met uitgangpunt waardeontwikkeling grond is voor de gemeente omdat dit wordt uitgesteld tot eerste overdracht die leidt tot canonherziening. (denk aan bebouwingswijz naar niet-wonen) idem bij bestemmingswijziging. Probleem bij controle?

Artikel 5: Vrijstelling erfpachtrechten met ~~(overwegende)~~ woonbestemming en AB2014

1. Toestemming voor een bebouwingswijziging wordt ~~geacht te zijn~~ van rechtswege verleend indien:
   a. op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 (AB2014) van toepassing zijn, en;
   b. het erfpachtrecht een ~~(overwegende)~~ woonbestemming heeft, en;

Met opmerkingen [s14]: Opmerking [redacted] en [redacted] Vervangen door "zal worden verleend" indien de gemeente van alle wijzigingen op de hoogte wil zijn

Met opmerkingen [O15]: Nader te definiëren in AB2014; vallen hieronder ook beleggershuurwoningen? Zo niet, dan wellicht nog een apart artikel-lid opnemen hierover.

c. de bebouwingswijziging niet gelijktijdig plaatsvindt met een bestemmingswijziging.

2. De bebouwingswijziging als bedoeld onder lid 1. van dit artikel leidt tot het moment van de volgende overdracht niet tot een canonverhoging. Bij de volgende overdracht zal voor de berekening van de nieuwe canon worden uitgegaan van de op dat moment gerealiseerde bebouwing conform het bepaalde in artikel @ van de AB2014.
3. De bebouwingswijziging als bedoeld in dit artikel dient bij de volgende overdracht te worden vastgelegd in de notariële CHBO-akte.

Artikel 6: Vrijstellingen voor woningen overige AB's en overige bestemmingen binnen woonmilieu

1. Toestemming voor een bebouwingswijziging wordt geacht te zijn verleend indien:
   a. het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en;
   b. de bebouwingswijziging in totaal niet meer bedraagt dan 100% van het oorspronkelijke aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo) (NEN 2580) gedurende het lopende erfpachttijdvak, en;
   c. de bebouwingswijziging niet leidt tot toevoeging van een of meer extra woning(en), en;
   d. de erfpachter geen toegelaten instelling is in de zin van de woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar oordeel van Burgemeester en Wethouders werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting.
2. Toestemming voor een bebouwingswijziging wordt voorts geacht te zijn verleend indien:
   a. het erfpachtrecht is gelegen binnen woonmilieu, en;
   b. de toename van de toegestane bebouwing gedurende het lopende tijdvak in totaal niet meer bedraagt dan 18 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) (NEN 2580).
3. De bebouwingswijziging als bedoeld onder lid 1. en 2. van dit artikel leidt gedurende het lopende tijdvak niet tot een canonverhoging.
4. De bebouwingswijziging als bedoeld onder lid 1. en 2. van dit artikel dient bij de volgende canonherziening einde tijdvak te worden vastgelegd in de notariële akte canonherziening einde tijdvak.
5. Voor het aantal vierkante meter boven het in lid 1. en 2. van dit artikel bedoelde aantal vierkante meter bvo is een canonverhoging verschuldigd, welke zal worden berekend aan de hand van de in artikel 8 genoemde formule.
6. Van het bepaalde in dit artikel kan bij erfpachtakte worden afgeweken.
7. Dit artikel is niet van toepassing binnen de eerste vier jaren na de ingangsdatum van de (her)uitgifte van het erfpachtrecht

Met opmerkingen [O16]: Verwijzen naar beleid bestemmingswijzigingen?

Met opmerkingen [O17]: Nader te definiëren in AB2014

Met opmerkingen [O18]: Hier komt vast nog een betere benaming voor, aansluiten bij definitie in AB2014

Met opmerkingen [O19]: Dit is nog een discussiepunt, houden we dit er in of laten we dit los? Hier zijn de meningen over verdeeld, is ook afhankelijk van hoe er is uitgegeven.

Hoofdstuk III: Canonverhoging en berekeningssystematiek

Artikel 7: Canonverhoging

In alle andere gevallen dan bedoeld in artikel 5 en 6 leidt de bebouwingswijziging tot een canonverhoging indien de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt. Toepasselijkheid van dit artikel kan bij erfpachtakte worden uitgesloten.

Met opmerkingen [O20]: Hier eventueel nog opnemen dat indien de canon is afgekocht, de canonverhoging ook moet worden afgekocht

Artikel 8: Berekening canonverhoging

De nieuwe canon als bedoeld in artikel 6, lid 5 en in artikel 7 wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B-C) x D), waarin voorstelt:

A: de huidige canon;
B: de nieuwe grondwaarde danwel canongrondslag;
C: de huidige grondwaarde danwel canongrondslag;
D: het canonpercentage, geldend op de ingangsdatum van de bebouwingswijziging.

Met opmerkingen [O21]: Afhankelijk van de definitie in de AB2014

Artikel 9: Geen canonverlaging
Indien de berekening, bedoeld in artikel 8, resulteert in een lagere canon dan de huidige canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de huidige canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang naar oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.

Artikel 10: Aftoppingsregeling
Indien de berekening, bedoeld in artikel 8, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bebouwing tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de hoogte van de nieuwe canon naar aanleiding van de bebouwingswijziging gemaximeerd tot de actuele uitgiftecanon, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.

Met opmerkingen [O22]: Hier nog iets opnemen over afgekochte rechten, maar is afhankelijk van aanpassing Afkoopinstructie / verdwijnen schaduwgrondwaarde

Hoofdstuk IV: Aanvragen en verlenen toestemming

Artikel 11: Aanvragen en verlenen toestemming
1. De toestemming voor bebouwingswijziging dient door de erfpachter tijdig en schriftelijk te worden aangevraagd.
2. De toestemming wordt verleend bij bestuurlijk besluit.
3. Wanneer de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt, gaat aan de toestemming een schriftelijke aanbieding vooraf. In dit geval zal de toestemming niet eerder worden verleend dan nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft aanvaard.
4. De erfpachter ontvangt de in lid 3 bedoelde aanbieding binnen twee maanden nadat hij de toestemming schriftelijk heeft aangevraagd.
5. Wanneer de erfpachter de toestemming aanvraagt na de ingangsdatum van de bebouwingswijziging, blijft de erfpachter per deze datum de nieuwe canon verschuldigd en is de erfpachter vanaf deze datum tevens wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de canonverhoging
6. Indien door toedoen van de gemeente niet binnen twee maanden nadat de toestemming schriftelijk is aangevraagd een aanbieding is verzonden, kunnen de gemeente en de erfpachter in overeenstemming afwijken van de ingangsdatum van de bebouwingswijziging. De ingangsdatum kan niet later vallen dan de eerstvolgende vervaldatum nadat de gemeente de aanbieding heeft verzonden. In geval van een afwijkende ingangsdatum, wordt voor de berekening van de nieuwe canon het canonpercentage gebruikt dat geldt op het moment van de overeengekomen nieuwe ingangsdatum.

Met opmerkingen [s23]: Opmerking [redacted] en [redacted] Geeft dit een verkeerd signaal: erfpachter ga je gang, de gemeente keurt toch wel goed

Hoofdstuk V: Samenloop bebouwingswijziging met conversie naar AB2014

Artikel 12: Gelijktijdige conversie naar AB2014

1. In de schriftelijke aanbieding tot bebouwingswijziging wordt aan de erfpachter de mogelijkheid geboden om de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 (AB2013) op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is, zijn beschreven in het Beleid inzake conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 (BD@@@@).
2. Indien het erfpachtrecht een ~~(overwegende)~~ woonbestemming heeft en gelijktijdig met de bebouwingswijziging de AB2014 van toepassing worden verklaard, geldt voor de bebouwingswijziging de vrijstelling zoals bedoeld in artikel 5.

Met opmerkingen [O24]: Aansluiten bij definitie in AB2014

Met opmerkingen [O25]: In dit geval vindt geen compensatie in geld of in tijd plaats, dit moet in het conversiebeleid worden opgenomen.

Hoofdstuk VI: Vastlegging in notariële akte

Artikel 13: Notariële akte

1. De bebouwingswijziging, de nieuwe canon en eventueel de nieuwe algemene bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, indien mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    b. de ingangsdatum van de bebouwingswijziging;
    c. de nieuwe jaarlijkse canon, de nieuwe grondwaarde en indien van toepassing de nieuwe afkoopsom;
    d. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;
    e. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
3. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de akte en de kosten van inschrijving in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet eventueel verschuldigde belastingen en andere lasten; deze komen voor rekening van de erfpachter.
4. De gemeente kan de toestemming tot bebouwingswijziging intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de bebouwingswijziging.

11. C. Concept beleid inzake bestemmingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 heeft vastgesteld;
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 een wijziging inhouden wat betreft de wijze van canonherziening voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen';
- Dat conform vigerend erfpachtbeleid op het moment dat de bestemming of het gebruik van een erfpachtrecht wijzigt, er een tussentijdse canonverhoging kan plaatsvinden (afhankelijk van de toepasselijke Algemene Bepalingen alsmede het type bestemmingswijziging);
- Dat de gemeenteraad het wenselijk acht om bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht naar een woonbestemming en waarop de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2014 van toepassing zijn, in de geest van deze algemene bepalingen tussentijds geen canonverhoging in rekening te brengen, maar de canon bij een eerstvolgend transactiemoment van het erfpachtrecht opnieuw vast te stellen;
- Dat er thans geen beleid is dat er in voorziet dat er tussentijds geen canonverhoging in rekening wordt gebracht bij bestemmingswijzigingen naar een woonbestemming van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2014 van toepassing zijn.

Met opmerkingen [O26]: Aansluiten bij definitie AB2014

Met opmerkingen [O27]: Aansluiten bij definitie AB2014

Met opmerkingen [O28]: Aansluiten bij definitie AB2014

Besluiten
Per @@@ 2014 in te laten gaan:

Beleid inzake bestemmingswijziging

Inhoudsopgave
Hoofdstuk I: Algemeen
Hoofdstuk II: Toestemming en vrijstelling
Hoofdstuk III: Canonverhoging en berekeningssystematiek
Hoofdstuk IV: Aanvragen en verlenen toestemming
Hoofdstuk V: Samenloop bestemmingswijziging met conversie naar AB2014
Hoofdstuk VI: Vastlegging in notariële akte

Hoofdstuk I: Algemeen

Artikel 1: Toepasselijkheid
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 uit 1985 of 1998 van toepassing zijn.

Artikel 2: Begripsbepalingen

~~1.~~6. Onder bestemmingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming dan wel het toegestane gebruik van een perceel.
~~3.~~7. Onder de huidige canon wordt verstaan: de canon, geldend vóór de ingangsdatum van de bestemmingswijziging.
~~4.~~8. Onder de nieuwe canon wordt verstaan: de naar aanleiding van de bestemmingswijziging verhoogde canon, geldend vanaf de ingangsdatum van de bestemmingswijziging.
~~5.~~9. Onder de huidige grondwaarde wordt verstaan: de grondwaarde die is gebaseerd op de huidige bestemming, berekend op basis van het prijspeil geldend op de ingangsdatum van de bestemmingswijziging.
~~6.~~10. Onder de nieuwe grondwaarde wordt verstaan: de grondwaarde die is gebaseerd op de nieuwe bestemming, berekend op basis van het prijspeil geldend op de ingangsdatum van de bestemmingswijziging.

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmerkingen [O29]: Aansluiten bij definitie AB2014, want grondwaarde wordt hier waarschijnlijk 'canongrondslag'

Artikel 3: Ingangsdatum bestemmingswijziging

5. De ingangsdatum van de bestemmingswijziging wordt vastgesteld op de eerstvolgende vervaldatum nadat het gewijzigde gebruik is aangevangen.
6. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het gewijzigde gebruik is aangevangen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast.
7. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, het gewijzigde gebruik nog niet is aangevangen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum eveneens bij benadering vast.
8. Indien de erfpachter de toestemming niet tijdig aanvraagt (nadat het gewijzigd gebruik reeds is aangevangen), wordt de ingangsdatum met terugwerkende kracht door Burgemeester en Wethouders bij benadering vastgesteld.

Hoofdstuk II: Toestemming en vrijstelling

Artikel 4: Toestemming

Toestemming voor bestemmingswijziging wordt slechts verleend, indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verleend en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentelijk belang is dat zich tegen de bestemmingswijziging verzet.

Artikel 5: Vrijstelling erfpachtrechten met woonbestemming en AB2013

1. Toestemming voor een bestemmingswijziging wordt ~~geacht te zijn~~ van rechtswege verleend indien:
   a. op het erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 (AB2013) van toepassing zijn, en;
   b. het erfpachtrecht na de bestemmingswijziging een woonbestemming heeft, en;
   c. het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (NEN 2580) van het erfpachtrecht niet gelijktijdig met de bestemmingswijziging toeneemt.
2. De bestemmingswijziging als bedoeld onder lid 1. van dit artikel leidt tot het moment van de volgende overdracht niet tot een canonverhoging. Bij de volgende overdracht zal voor de berekening van de nieuwe canon worden uitgegaan van de op dat mo-

Met opmerkingen [s30]: Opmerking [redacted] en [redacted] Risico op ontduiking. Strijdig met uitgangspunt waardeontwikkeling grond is voor de gemeente omdat dit wordt uitgesteld tot eerste overdracht die leidt tot canonherziening. (denk aan bestemmingswijz naar niet-wonen) idem bij bebouwingswijziging. Probleem bij controle?

Met opmerkingen [s31]: Opmerking [redacted] en [redacted] Vervangen door "zal worden verleend" indien de gemeente van alle wijzigingen op de hoogte wil zijn

Met opmerkingen [O32]: Nader te definiëren in AB2014; vallen hieronder ook beleggershuurwoningen? Zo niet, dan wellicht nog een apart artikel-lid opnemen hierover.

Met opmerkingen [O33]: Nader te definiëren in AB2014

ment gerealiseerde bestemming(en) conform het bepaalde in artikel @ van de AB2014.
3. De bestemmingswijziging als bedoeld in dit artikel dient bij de volgende overdracht te worden vastgelegd in de notariële CHBO-akte.

Met opmerkingen [O34]: Hier komt vast nog een betere benaming voor, aansluiten bij definitie in AB2014

Hoofdstuk III: Canonverhoging en berekeningssystematiek

Artikel 6: Canonverhoging
In alle andere gevallen dan bedoeld in artikel 5 leidt de bestemmingswijziging tot een canonverhoging indien de waarde van het perceel door de bestemmingswijziging toeneemt.

Met opmerkingen [O35]: Hier eventueel nog opnemen dat indien de canon is afgekocht, de canonverhoging ook moet worden afgekocht

Artikel 7: Berekening canonverhoging
De nieuwe canon als bedoeld in artikel 6 wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B-C) x D), waarin voorstelt:

A: de huidige canon;
B: de nieuwe grondwaarde danwel canongrondslag;
C: de huidige grondwaarde danwel canongrondslag;
D: het canonpercentage, geldend op de ingangsdatum van de bestemmingswijziging.

Met opmerkingen [O36]: Afhankelijk van de definitie in de AB2014

Artikel 8: Geen canonverlaging, toestemming afwijkend gebruik
1. Indien de berekening, bedoeld in artikel 7, resulteert in een lagere canon dan de huidige canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de huidige canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang naar oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen in het geval beschreven in lid 1 van dit artikel besluiten de huidige bestemming ongewijzigd te laten en tevens tot aan het einde van het lopende tijdvak het laagwaardige afwijkende gebruik toe te staan.
3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is slechts van toepassing als zowel de huidige bestemming als het afwijkend gebruik publiekrechtelijk zijn toegestaan.
4. Het afwijkend gebruik als bedoeld in lid 2 van dit artikel dient te worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 9: Aftoppingsregeling
Indien de berekening, bedoeld in artikel 7, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de hoogte van de nieuwe canon naar aanleiding van de bestemmingswijziging gemaximeerd tot de actuele uitgiftecanon, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.

Met opmerkingen [O37]: Iets opnemen over afgekochte rechten, afhankelijk van wijziging van de afkoopinstructie / afschaffen van de schaduwgrondwaarde

Hoofdstuk IV: Aanvragen en verlenen toestemming

Artikel 10: Aanvragen en verlenen toestemming
1. De toestemming voor bestemmingswijziging dient door de erfpachter tijdig en schriftelijk te worden aangevraagd.
2. De toestemming wordt verleend bij bestuurlijk besluit.

3. Wanneer de bestemmingswijziging tot een canonverhoging leidt, gaat aan de toestemming een schriftelijke aanbieding vooraf. In dit geval zal de toestemming niet eerder worden verleend dan nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft aanvaard.
4. De erfpachter ontvangt de in lid 3 bedoelde aanbieding binnen twee maanden nadat hij de toestemming schriftelijk heeft aangevraagd.
5. Wanneer de erfpachter de toestemming aanvraagt na de ingangsdatum van de bestemmingswijziging, blijft de erfpachter per deze datum de nieuwe canon verschuldigd en is de erfpachter vanaf deze datum tevens wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de canonverhoging
6. Indien door toedoen van de gemeente niet binnen twee maanden nadat de toestemming schriftelijk is aangevraagd een aanbieding is verzonden, kunnen de gemeente en de erfpachter in overeenstemming afwijken van de ingangsdatum van de bestemmingswijziging. De ingangsdatum kan niet later vallen dan de eerstvolgende vervaldatum nadat de gemeente de aanbieding heeft verzonden. In geval van een afwijkende ingangsdatum, wordt voor de berekening van de nieuwe canon het canonpercentage gebruikt dat geldt op het moment van de overeengekomen nieuwe ingangsdatum.

Met opmerkingen [s38]: Opmerking [redacted] en [redacted] Geeft dit een verkeerd signaal: erfpachter ga je gang, de gemeente keurt toch wel goed

Hoofdstuk V: Samenloop bestemmingswijziging met conversie naar AB2014

Artikel 11: Gelijktijdige conversie naar AB2014

1. In de schriftelijke aanbieding tot bestemmingswijziging wordt aan de erfpachter de mogelijkheid geboden om de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 (AB2013) op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is, zijn beschreven in het Beleid inzake conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 (BD@@@@).
2. Indien het erfpachtrecht na de bestemmingswijziging een woonbestemming heeft en gelijktijdig met de bestemmingswijziging de AB2014 van toepassing worden verklaard, geldt voor de bestemmingswijziging de vrijstelling zoals bedoeld in artikel 5.

Met opmerkingen [O39]: In dit geval vindt geen compensatie in geld of in tijd plaats, dit moet in het conversiebeleid worden opgenomen.

Hoofdstuk VI: Vastlegging in notariële akte

Artikel 12: Notariële akte

1. De bestemmingswijziging, de nieuwe canon en eventueel de nieuwe algemene bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, indien mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    b. de ingangsdatum van de bestemmingswijziging;
    c. de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;
    d. de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;
    e. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
3. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de akte en de kosten van inschrijving in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet eventu-

eel verschuldigde belastingen en andere lasten; deze komen voor rekening van de erfpachter.

4. De gemeente kan de toestemming tot bestemmingswijziging intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de bestemmingswijziging.

11.D. Concept beleid inzake vervroegde herziening erfpachttijdvakken

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Overwegende,
- Dat het voor herontwikkeling van locaties door zittende erfpachters, van wie de reste-rende looptijd van het erfpachttijdvak korter is dan 30 jaar, gewenst kan zijn, dat zij t.b.v. de herontwikkeling een nieuw erfpachttijdvak krijgen;
- Dat erfpachters in bepaalde gevallen zekerheid wensen te verkrijgen met betrekking tot de hoogte van de canon na een herziening bij het einde van het tijdvak;
- Dat het huidige erfpachtbeleid hier in onvoldoende in mate voorziet;

Besluiten:
I Per @@@ in te trekken: het besluit Vervroegde Wijziging in de erfpacht (Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20)

II Per @@@ in te trekken: het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2008)

III Per @@@ in te laten gaan:

Beleid vervroegde herziening erfpachttijdvakken

Art. 1
In dit besluit wordt verstaan onder:
a. Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, die niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties;
b. Tijdvak: elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene Bepalingen, bij het einde waarvan de erfpacht wordt herzien;
c. Vervroegde herziening: herziening in de erfpacht in de periode vanaf het dertigste tot en met twee jaar vóór het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, de meest recente Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is.
d. Schaduwgrondwaarde: het bedrag berekend conform besluit van Burgemeester en Wethouders, 5 oktober 2004, nr. ROIB 2004/10685, lid II

Met opmerkingen [en40]: Misschien verdwijnt de SGW wel uit de AB2013

Art. 2
Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter van een erfpachtrecht met een andere bestemming dan "woning", zoals bedoeld in art. … van de AB2013, een vervroegde herziening van een erfpachttijdvak overeenkomen, in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene Bepalingen:
a. Indien een erfpachter een investering in de opstal op een erfpachtrecht doet, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht.
b. Indien de erfpachter Burgemeester en Wethouders schriftelijk verzoekt om een nieuw erfpachttijdvak aan te laten vangen door een vervroegde herziening;

c. De erfpachter kan niet eerder dan in het dertigste jaar en uiterlijk tot twee jaar vóór het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om de erfpacht vervroegd te herzien;
d. Indien het onder b. bedoelde verzoek niet eerder dan in het XX jaar en uiterlijk tot twee jaar vóór het einde van het tijdvak wordt ingediend, is lid a. niet van toepassing;
e. Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde herziening af, indien:
1* het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
2* er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
3* de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt;
4* de aanvraag niet voldoet aan de in punt a., b. c. en d. van dit artikel genoemde voorwaarden;
f. In afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen en kunnen Burgemeester en Wethouders een vervroegde herziening afwijzen, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
g. De canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op basis van het door de gemeente Amsterdam vastgestelde grondprijsbeleid en het canonpercentage op het moment van aanvraag, en wordt schriftelijk aan de erfpachter aangeboden;
h. De vervroegde herziening vindt alleen plaats indien de erfpachter de door de gemeente aangeboden canon en erfpachtbepalingen schriftelijk accepteert.

Art. 3
Voor erfpachters die gebruik maken van de vervroegde herziening met toepassing van artikel 2 sub d van onderhavig besluit, is een ingroeiregeling van toepassing zoals opgenomen in het beleid inzake canonherziening einde tijdvak.

Art. 4
1. De vervroegde herziening treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke acceptatie van de aanbieding als bedoeld in art. 2 lid g van dit besluit;
2. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de vervroegde herziening bedoeld in lid 1 van dit artikel, dient de vervroegde herziening bij notariële akte geconstateerd te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen notaris. In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de canon, de grondwaarde en het canonpercentage die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
c. de ingangsdatum van de vervroegde wijziging;
d. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximale toegestane bebouwing van het perceel;
e. de data waarop betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f. de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;

Met opmerkingen [g41]: Aansluiten bij termijn die wordt gekozen voor conversie in tijd of in geld.

Met opmerkingen [g42]: In het huidige beleid vervroegde wijziging staat tot 5 jaar voor einde tijdvak? Voorstel in 2010 was om dit te wijzigen in 2 jaar voor einde tijdvak omdat dan nog geen taxatiekosten zijn gemaakt. Hierbij moet nog wel worden gelet op CHET onder AB 2013 en bijbehorende termijnen.

Met opmerkingen [g43]: Twee jaar van tevoren is de chet-procedure wel al opgestart, maar volgens de AB's moet de grondwaarde/canon bepaald worden in het jaar voorafgaand aan het laatste jaar van het tijdvak.

Met opmerkingen [en44]: De vraag is, of de ingroeiregeling voor commercieel wel blijft bestaan, en of we die bij VH wel willen, omdat VH immers vrijwillig is, en niet verplicht (zoals een CHET wel verplicht is)

Met opmerkingen [en45]: Vraagpunt is, of we die twee nog wel willen vastgelegd hebben in de AB21013

3. 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. De verschuldigde belastingen en andere lasten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 5
Vervroegde herziening van een tijdvak waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft, geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom over het vervroegd herziene tijdvak wordt berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom. Dit restant zal worden verrekend met een aantal betalingstermijnen van de canon van het nieuwe tijdvak, dan wel met de te betalen afkoopsom voor het nieuwe tijdvak.

II De directeur van het OGA op te dragen om jaarlijks bij de jaarrekening te rapporteren over het gebruik van de regeling Vervroegde Herziening Erfpacht.

III Dit besluit te publiceren in afdeling 3B van het Gemeenteblad.

11.E. Concept beleid inzake verticale splitsing van erfpachtrechten

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 heeft vastgesteld.
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 een wijziging inhouden wat betreft de splitsing in erfpachtrechten met de bestemming "wonen".
- Dat er thans geen beleid is dat er na van toepassing verklaring van de AB 2013 in voorziet.

Besluiten:
Per @@@ 2013 in te laten gaan:

Verticale splitsing van erfpachtrechten

Artikel 1. ongewijzigd
Onder verticale splitsing in de zin van dit besluit wordt verstaan: een zodanige splitsing van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht ontstaan.

Artikel 2. ongewijzigd
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.

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

Met opmerkingen [en46]: Misschien verdwijnt de grondwaarde wel helemaal

Artikel 4 is samengevoegd met 3

Artikel 5.
a. Op elk van de afzonderlijke rechten van erfpacht worden na verticale splitsing de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing verklaard, tenzij het te splitsen recht van erfpacht niet voortdurend maar tijdelijk is. In die situatie kunnen Burgemeester en Wethouders op onderdelen afwijken van het in dit besluit bepaalde.
b. De bijzondere bepalingen welke van toepassing zijn op het te splitsen erfpachtrecht, blijven na splitsing in erfpachtrechten onverkort van toepassing.
c. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd ten aanzien van de na splitsing ontstane rechten van erfpacht.

Artikel 6.
a. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke rechten van erfpacht evenredig verdeeld, rekening houdend met de oppervlakten en bestemmingen na de door de splitsing ontstane rechten van erfpacht.
b. Voor de in de splitsing ontstane rechten van erfpacht geldt dezelfde betaalwijze als voor het lopende tijdvak van het te splitsen erfpachtrecht, met inachtneming van lid d. van dit artikel.
c. Indien de bestemming van het ontstane recht van erfpacht "wonen" of overwegend "wonen" is, is art. … van het Conversiebeleid, vastgesteld op … 2013, van toepassing.
d. Indien het te splitsen recht de AB2000 heeft met een 10-jaar vaste of een 25-jaar vaste canon, behouden Burgemeester en Wethouders zich de mogelijkheid voor om de te verdelen canon te verhogen met de factor, waarmee de canon, naar verwachting, aan het einde van de lopende 10-jaars- of 25-jaarstermijn zal worden aangepast

Met opmerkingen [en47]: Toelichting volgt desgewenst; dit punt is om te voorkómen, dat de nieuwe canon in jaar 24, net voor de 25-jr aanpassing, converteert naar een ander betaalregime, zonder de 25-jrs stijging

Artikel 7 is samengevoegd met artikel 7

Artikel 8 eruit.

Artikel 9 ongewijzigd (wordt 7)
Een besluit tot verticale splitsing wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Artikel 10. ongewijzigd (wordt 8)
De verticale splitsing wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b de grondwaarde danwel de canongrondslag, en het bedrag van de canon voor de percelen na splitsing en de ingangsdatum van de splitsing;
c de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;
d de maximaal toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e ingeval van (overwegend) woonbestemming: << *de oppervlakte in de eenheid zoals die voor de transactieprijsformule wordt gebruikt* >>
f de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Met opmerkingen [en48]: Misschien verdwijnt de grondwaarde wel helemaal

Artikel 11. ongewijzigd (wordt 9)
Indien 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 12. ongewijzigd (wordt 10)
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.

12. F. Concept beleid inzake splitsing in appartementsrechten

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 heeft vastgesteld.
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 een wijziging inhouden wat betreft de splitsing in appartementsrechten met de bestemming "wonen".
- Dat er thans geen beleid is dat er na van toepassing verklaring van de AB 2013 in voorziet.

Besluiten:
Per @@@ 2013 in te laten gaan:

Beleid splitsing in appartementsrechten

Art. 1 ongewijzigd
Burgemeester en Wethouders verlenen toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten, tenzij zich daartegen een dringend gemeentebelang verzet, indien:
a. er geen vergunning ingevolge artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist, dan wel;
b. er wel een vergunning ingevolge artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist en deze is verleend.

Artikel 2
Artikel 2 a. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1 van dit besluit, en wanneer alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming woning hebben, verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter, die een erfpachtrecht in appartementsrechten wil splitsen, een voorstel te doen om de voor het erfpachtrecht vastgestelde canon te verdelen over de te creëren appartementsrechten;
Artikel 2 b. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1 van dit besluit, en wanneer niet alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming woning hebben, stellen Burgemeester en Wethouders de verdeling vast van de canon over de te creëren appartementsrechten;
Artikel 2 c. Indien de splitsing bedoeld onder 2a of 2b van dit artikel, gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang, doen Burgemeester en Wethouders vooraf een schriftelijke aanbieding voor de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang en de daardoor eventueel gewijzigde canon, en is het bepaalde onder 2a en 2b slechts van toepassing, nadat de erfpachter deze aanbieding schriftelijk geaccepteerd heeft;
2d. Indien het te splitsen recht de AB2000 heeft met een 10-jaar vaste of een 25-jaar vaste canon, behouden Burgemeester en Wethouders zich de mogelijkheid voor, om als voorwaarde voor de splitsing te stellen, dat de te verdelen canon wordt verhoogd met de factor, waarmee de canon, naar verwachting, aan het einde van de lopende 10-jaars- of 25-jaarstermijn zal worden aangepast
Artikel 2 d. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten ongewijzigd blijven, geven Burgemeester en Wethouders toestemming tot de wijziging van de splitsing, onder de voorwaarde dat de nieuwe gebruiksoppervlak per apparte-

Met opmerkingen [en49]: Toelichting volgt desgewenst; dit punt is om te voorkómen, dat de nieuwe canon in jaar 24, net voor de 25-jr aanpassing, converteert naar een ander betaalregime, zonder de 25-jrs stijging

mentsrecht in de akte opgenomen worden. De canon en de verdeling ervan over de appartementsrechten blijft ongewijzigd, tenzij erfpachters aangeven de canonverdeling te willen wijzigen. In dat geval verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter een voorstel te doen om de canon te verdelen over de appartementsrechten.
Artikel 2 e. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigt, doen Burgemeester en Wethouders aan de Vereniging van Eigenaren (VVE) een schriftelijke aanbieding voor de wijziging van het erfpachtrecht en voor de (gewijzigde) canon, alsmede voor de verdeling van de (gewijzigde) canon over de appartementsrechten.
Artikel 2 f. Indien er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders een gemeentelijk belang is dat zich tegen het in het onder 2a. en 2d. bedoelde verdeelvoorstel verzet, behouden Burgemeester en Wethouders zich het recht voor, de erfpachter te verzoeken het verdeelvoorstel aan te passen.
Artikel 2 g. Indien specifieke wensen van de erfpachter leiden tot uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.
Artikel 2 h. a. vervallen zie artikel 3a.

Artikel 3
a. Op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing verklaard met in achtneming van het bepaalde in lid c. van dit artikel;
b. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd.
c. Indien op het tijdstip van verlening van toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten de procedure is aangevangen tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, heeft de reeds aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente Algemene bepalingen;
d. overgangsbepaling; Indien de AB2000 bij een canonherzieningsprocedure zijn aangezegd, zal deze aanzegging wijzigen in een aanzegging van de AB 2013.
e. Indien de bestemming van het appartementsrecht "wonen" of overwegend "wonen" is, is art. … van het Conversiebeleid, vastgesteld op … 2013, van toepassing.
f. De bijzondere bepalingen welke van toepassing zijn op het te splitsen erfpachtrecht, blijven na de splitsing in appartementsrechten onverkort van toepassing.

artikel 4
Indien en voor zover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:
a. In de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "woning" en het aantal vierkante meter bruto-vloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
b. Elk van de in dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
1. de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,
2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,
3. een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

Met opmerkingen [e50]: Sluit dit aan bij de transactieprijs formule?

Met opmerkingen [e51]: [redacted] Kan deze bepaling eruit?

Artikel 5

Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de erfpachter de in artikel 2 van dit besluit bedoelde aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd en nadat, indien van toepassing, Burgemeester en Wethouders van de erfpachter het in artikel 2a dan wel 2d. van dit besluit bedoelde verdeelvoorstel hebben ontvangen in de vorm van een concept-akte, die is opgesteld met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van dit besluit.

Artikel 6
De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt in ieder geval voor elk appartementsrecht vermeld:

- de kadastrale aanduidingen, de oppervlakten en de plaatselijke aanduiding van de appartementsrechten;
- de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
- de bedragen van de canon en van de grondwaarde, en, indien de canon is vooruitbetaald (afgekocht), de betaalde afkoopsom en de einddatum van de vooruitbetaalde periode;
- Indien de bestemming van het appartementsrecht wonen is: de wijze van toepassing van het Conversiebeleid, zoals bedoeld in art. 3e van dit besluit
- de bestemming en het toegestane gebruik;
- de maximaal toegestane bebouwing met ingeval van woonbestemming: het gebruiksoppervlakte *van elk der woningen;*
- de toepasselijke algemene en bijzondere erfpachtbepalingen.

Art. 7 ongewijzigd
De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 8
Indien er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders zich een bijzondere situatie voordoet, kan in bepaalde gevallen van dit beleid afgeweken worden.

Met opmerkingen [en52]: Wellicht verdwijnt de grondwaarde in de AB2013

11.G. Concept beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 heeft vastgesteld.
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 een wijziging inhouden wat betreft de samenvoeging van erfpachtrechten met de bestemming "wonen".
- Dat er thans geen beleid is dat er na van toepassing verklaring van de AB 2013 in voorziet.

Besluiten:
Per @@@ 2013 in te laten gaan:

Samenvoeging erfpachtrechten

Artikel 1
Onder samenvoeging in de zin van dit besluit wordt verstaan: het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht, waarbij de erfpachter van alle samen te voegen rechten van erfpacht dezelfde natuurlijke persoon dan wel dezelfde rechtspersoon is.

Artikel 2 ongewijzigd
Toestemming tot samenvoeging 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 samenvoeging verzet.

Artikel 3 + 4 ongewijzigd
Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van de samen te voegen percelen en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is;
c. de ingangsdatum van de samenvoeging;
d. de bestemming van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing + vloeroppervlak;
f. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht, en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
g. indien op het samengevoegde erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of van 2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het perceel na samenvoeging
h. de vervaldata van de canon;
i. de van toepassing zijnde algemene en overige bijzondere bepalingen.

Met opmerkingen [en53]: Wellicht verdwijnt de GW uit de AB2013, maar in de AB1994 en AB2000 staat wel dat in de akte de grondwaarde moet staan.

Artikel 5 (wordt 4)
a. Indien op de samen te voegen rechten van erfpacht uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing

b. Indien er op de samen te voegen rechten van erfpacht verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, worden op het nieuw te vormen recht van erfpacht de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die de gemeente Amsterdam heeft vastgesteld van toepassing verklaard.
c. Indien één of meer van de samen te voegen rechten van erfpacht tijdelijk is of zijn, en één of meer voortdurend is of zijn, dienen de tijdelijke rechten van erfpacht te worden geconverteerd naar voortdurende rechten van erfpacht, conform het daartoe vastgestelde gemeentelijke beleid, alvorens deze rechten samengevoegd worden.

Artikel 5
a. Als einddatum van het lopende tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht wordt de einddatum gehanteerd van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt. Ook de vervaldata van de canon van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het nieuw te vormen recht van erfpacht.
b. In het geval dat de canon van het langstlopende recht van erfpacht is vooruitbetaald, zal het deel van de reeds betaalde afkoopsom, dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht, aan de erfpachter gerestitueerd worden, indien voldaan is aan alle in dit besluit genoemde voorwaarden, en na verrekening van eventuele openstaande vorderingen.
c. Indien de bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht wonen is, en de AB2013 op het samengevoegde recht van toepassing zijn, is art. … van het Conversiebeleid, vastgesteld op … 2013, van toepassing.

Artikel 7
a. Indien de afzonderlijke rechten van erfpacht dezelfde betalingswijze hebben, wordt de canon voor het nieuw te vormen recht van erfpacht bepaald door de op het moment van samenvoeging geldende canon van de afzonderlijke rechten van erfpacht bij elkaar op te tellen.
b. Indien van één of meer afzonderlijke rechten, doch niet van alle, de canon is vooruitbetaald, dient de canon van de canonbetalende rechten van erfpacht te worden vooruitbetaald tot de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht, alvorens deze rechten samengevoegd worden.
c. Indien de bestemming van het samengevoegde recht (overwegend) "wonen" is, behouden Burgemeester en Wethouders zich de mogelijkheid voor om van het in lid b. bepaalde af te wijken.
d. Indien één of meer van de samen te voegen rechten heeft met een 10-jaar vaste of een 25-jaar vaste canon, behouden Burgemeester en Wethouders zich de mogelijkheid voor, om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen, dat de samengevoegde canon wordt verhoogd met de factor, waarmee de canon, naar verwachting, aan het einde van de lopende 10-jaars- of 25-jaarstermijn zal worden aangepast.

Met opmerkingen [en54]: Toelichting volgt desgewenst; dit punt is om te voorkómen, dat de nieuwe canon in jaar 24, net voor de 25-jr aanpassing, converteert naar een ander betaalregime, zonder de 25-jrs stijging

Artikel 8 ongewijzigd
Een besluit tot samenvoeging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Artikel 9 ongewijzigd
De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de ingangsdatum van de samenvoeging;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;

d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing; alsmede ingeval van (overwegend) woonbestemming: << *de oppervlakte in de eenheid zoals die voor de transactieprijsformule wordt gebruikt* >>
e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
f. indien op het samengevoegde erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of van 2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het perceel na samenvoeging
g. de vervaldata van de canon;
h. de van toepassing zijnde algemene en overige bijzondere bepalingen.

Met opmerkingen [en55]: De AB2013 kennen wellicht geen grondwaarde meer, maar de AB1994 en AB2000 schrijven wel voor dat er een grondwaarde in de akte staat.

Artikel 10 ongewijzigd
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.

Artikel 11
Indien er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders zich een bijzondere situatie voordoet, kan er in bepaalde gevallen van dit beleid afgeweken worden.

11.H. Concept afkoopinstructie

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Besluiten,

I In te trekken per 1-1-2014 het besluit van het College van B&W inzake de instructie voor de vooruitbetaling van de canon van 16 oktober 2012 (Gemeenteblad … oktober 2012, afd. 3B, nr. ……), zij het dat het toen ingetrokken besluit van 30 november 2010 (Gemeenteblad 3 december 2010, afdeling 3B, nr. 189) ingetrokken blijft;

II Vast te stellen en per 1-1-2014 in te laten gaan:de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (afkoopinstructie) per* 1-1-2014

III Vast te stellen dat aanvragen voor afkoopsommen die vóór 1-1-2014 door de gemeente ontvangen zijn, volgens de instructie voor de vooruitbetaling van de canon van 16 oktober 2012 (Gemeenteblad … oktober 2012, afd. 3B, nr. ……) behandeld worden.

IV De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam te machtigen om:
   a. de bedragen verschuldigd wegens vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, overeenkomstig het bepaalde in de instructie, vastgesteld onder onder punt II van dit besluit te doen berekenen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij deze vooruitbetaling wordt geregeld;
   b. de jaarlijkse aanpassing van de in punt 2., 3., 4. en 6 van bijgaande instructie genoemde factoren i., d., f. en M., overeenkomstig het dienaangaande in de instructie bepaalde, te doen vaststellen;
   c. de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon per* 1-1-2014 op de website www.amsterdam.nl/erfpacht te publiceren.

V In te stemmen met het ter kennisname verzenden van de informatie uit deze voordracht en van de bijlage bij deze voordracht aan de raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat van …… 2013 *<< iets over inspraak >>*?

Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (afkoopinstructie) per 1-1-2014

1. Wie mag er vooruitbetalen?

a. Deze instructie is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties onder de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van 1985 (AB1985) of onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1998 (AB1998), van de gemeente Amsterdam, op grond waarvan vooruitbetaling van de canon mogelijk is.
b. Vooruitbetaling van de canon is mogelijk voor alle erfpachtrechten in de volgende categorieën:
   - Erfpachtrechten met de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van

1937 (AB1937), 1955 (AB1955), 1966 (AB1966), 1994 (AB1994) en 2000 (AB2000);

- Erfpachtrechten met de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2013 (AB2013), voorzover de in het erfpachtcontract vastgelegde bestemming anders is dan "woning" dan wel "koopwoning";

c. Vooruitbetaling van de canon is ***niet*** mogelijk voor erfpachtrechten met de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2013 (AB2013) waarvan in het erfpachtcontract als bestemming is vastgelegd: "woning" dan wel "koopwoning";

Met opmerkingen [redacted] Weglaten wanneer Motie [redacted] wordt uitgevoerd

Met opmerkingen [redacted]: Alleen wanneer motie [redacted] NIET wordt uitgevoerd

2. Vooruitbetaling bij aanvang en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar.

a Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de vooruitbetalingsperiode die betrekking heeft op het lopende tijdvak van 50 jaar voor erfpachtrechten, behalve voor erfpachtrechten met de AB2000 waarvoor een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon is overeengekomen, met de AB2013, wordt berekend door toepassing van de formule:

Met opmerkingen [ERN58]: Er van uitgaande dat in AB2013-contracten geen "grondwaarde" meer wordt opgenomen.

$$AT = \frac{C * f}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1},$$

waarin voorstelt:
AT = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het lopende tijdvak voor een periode van t jaar;
C = het bedrag van de jaarcanon, zoals dat 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling (afkoop) verschuldigd is (indien sprake is van toepassing van de ingroeiregeling na canonherziening, wordt voor C het bedrag van de niet-gereduceerde jaarcanon genomen)
f = de correctiefactor voor niet-jaarlijkse canonsprongen; deze factor is voor erfpachtrechten met de AB1937, AB1955, AB2000 indexcanon alsmede voor erfpachtrechten met AB1966 en AB1994 waarvoor de canonindexatie is uitgesloten: 1,00. Voor erfpachtrechten met AB1966 en AB1994 waarvoor de canonindexatie niet is uitgesloten, wordt deze factor per kalenderjaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd) voor de Algemene Bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van afkoop;
t = het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak.

Indien vooruitbetaling plaatsvindt voor een erfpachtrecht met (overwegend) de bestemming "wonen", waarop de AB2013 van toepassing zijn, wordt voor de bovengenoemde factor t met 50 jaar gerekend.

Met opmerkingen [redacted]: Alleen indien motie [redacted] wordt uitgevoerd

b Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de vooruitbetalingsperiode die betrekking heeft op het lopende tijdvak van 50 jaar voor erfpachtrechten met de AB2000 waarvoor een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon is overeengekomen, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AT = \frac{B * d}{2} * \frac{(1 + i)^{t} - 1}{(1 + i)^{t}} * \frac{(1 + i)^{½}}{(1 + i)^{½} - 1}.$$

waarin voorstelt:
AT = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het lopende tijdvak voor een periode van t jaar;
B = de schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling (afkoop);
d = het canonpercentage voor gebruik in deze instructie, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van vooruitbetaling (afkoop);
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling in het lopende tijdvak.

3. Bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een verlengd tijdvak.
a Verlenging van een tijdvak in de zin van artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is slechts mogelijk voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn, en is slechts éénmaal mogelijk .

b Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de periode van vooruitbetaling, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het lopende tijdvak, zoals berekend in punt 2a van dit besluit, en wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

$$AV = A_{50} * (v/50) * 0{,}25^{((50-n)/50)} * 1{,}045^{n}$$

waarin voorstelt:
AV = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het verlengde tijdvak;
v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;
A_{50} = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van ingang van het tijdvak;
n = het aantal jaren dat binnen het lopende erfpachttijdvak is verstreken;
Indien “n” hoger is dan 50, wordt de uitkomst van de factor “$0{,}25^{((50-n)/50)}$“ gemaximeerd op 1,00.

c Het bedrag in het voorgaande lid, bedoeld met AV, mag niet lager uitvallen dan een jaarlijks door B&W vast te stellen minimumbedrag M; voor het kalenderjaar 2014 wordt dit minimumbedrag M vastgesteld op € 1.657; voor de jaren 2015 en verder wordt dit minimumbedrag M jaarlijks door Burgemeester en Wethouders bepaald door het bedrag van € 1.657 te vermenigvuldigen met de volgende factor:
het consumentenprijsindexcijfer (reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar voorafgaand aan de aanpassing, zoals de waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal bureau voor de statistiek of, bij gebreke daarvan, door

een ander onafhankelijk instituut) in het jaar voorafgaande aan de aanpassing, gedeeld door het consumentenprijsindexcijfer in de maand juni van het jaar 2013.

Met opmerkingen [redacted] Dit is een nieuw punt.

d Bij verlengde afkoop van een erfpachtrecht waarvan de canon tussentijds is verhoogd als gevolg van een wijziging van de bebouwing, de bestemming of de perceelsomvang, wordt de (verlengde) afkoopsom voor de canonverhoging berekend door voor de eerste 50 jaren sinds de wijziging, de onder punt 2a van dit besluit genoemde formule te hanteren, en voor de meerdere jaren sinds de wijziging, de onder punt 3b van dit besluit genoemde formule te hanteren.

4. Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor tussentijdse wijziging van een reeds vooruitbetaald (afgekocht) tijdvak

a. Indien de canon vooruitbetaald is en er tijdens het erfpachttijdvak een wijziging van het recht van erfpacht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, dan dient ook de canonverhoging bij vooruitbetaling te worden voldaan.

Met opmerkingen [redacted] Is dit nog zo, of wijzigt dit door "2 betaalwijzen op 1 recht"?

b. Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor de canonverhoging wordt, indien de resterende duur van het tijdvak niet langer is dan 50 jaar, berekend door toepassing van de formule:

$$AW = \frac{C}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}$$

waarin voorstelt:
AW = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor de canonverhoging als gevolg van de wijziging;
C = de canonverhoging als gevolg van de tussentijdse wijziging;
i = het afkooppercentage zoals dat door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd) voor de Algemene Bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van vooruitbetaling (afkoop);
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling, met een maximum van 50;

c. Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor de canonverhoging wordt, indien de resterende duur van het tijdvak langer is dan 50 jaar, berekend door toepassing van de formule:

$$AW = P + P * (w-50)/50 * 0{,}25$$

waarin voorstelt:
AW = het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor de canonverhoging als gevolg van de wijziging;
P = de stijging van de grondwaarde, waarop de canonverhoging gebaseerd is;
w = het aantal jaren van de vooruitbetaling, indien dit aantal jaren groter is dan 50;

5. Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak.

a Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak komen ook erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) berekend volgens punt 1. van deze instructie wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

Met opmerkingen [redacted]: Blijft nodig zolang er herzieningen zijn, waarop de ingroeiregeling van toepassing is

b Deze netto contante waarde van de reductie wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = \frac{(k-h)}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{½}}{(1+i)^{½}-1} + \frac{(k-m)}{2} * \frac{(1+i)^{u}-1}{(1+i)^{u}} * \frac{(1+i)^{½}}{(1+i)^{½}-1} * \frac{1}{(1+i)^{t}}$$

Met opmerkingen [redacted]: Deze formule is wel vrij complex voor een berekening met zo weinig impact

waarin voorstelt:
R = netto contante waarde van de reductie;
k = de herziene canon zoals verschuldigd bij aanvang van het nieuwe erfpachttijdvak op basis van jaarlijkse canonaanpassing;
h = ingroeicanon 1e jaar;
m = ingroeicanon 2e jaar;
t = nog resterende duur van de ingroeicanon 1e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
u = nog resterende duur van de ingroeicanon 2e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend zes maanden vóór het moment van gemeentelijke aanbieding dan wel van aanzegging door de gemeente na canonvaststelling door drie deskundigen

Met opmerkingen [redacted]: Dit zou dan ook allemaal kunnen verdwijnen.

OF:
*R = h1 * 0,97 + h2 * 0,94 + h3 * 0,91 + h4 * 0,88 + h5 * 0,85.*

waarin voorstelt:
R = netto contante waarde van de reductie;
h1 = het bedrag van ingroeireductie in het eerste jaar na het moment van vooruitbetaling
h2 = het bedrag van ingroeireductie in het tweede jaar na het moment van vooruitbetaling
h3 = het bedrag van ingroeireductie in het derde jaar na het moment van vooruitbetaling
h4 = het bedrag van ingroeireductie in het vierde jaar na het moment van vooruitbetaling
h5 = het bedrag van ingroeireductie in het vijfde jaar na het moment van vooruitbetaling

Met opmerkingen [redacted]: Alternatief, vereenvoudigd, voorstel.

c Wanneer betaling van het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een nieuw tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak verschuldigd is, wordt het verschuldigde bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) verlaagd met reductie die wordt berekend door toepassing van de formule:
$V = (AT - R) / (1 + i)^{tx}$

waarin voorstelt:
V = de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de verschuldigde betalingsdatum

AT = het onder punt 2a dan wel 2b bedoelde bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor het nieuwe tijdvak;
R = de onder punt 5b bedoelde reductie;
i = het onder punt 5b bedoelde afkooppercentage.
tx = het aantal jaren tussen het moment waarop betaling van het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) voor een nieuw tijdvak verschuldigd is, en de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak.

Met opmerkingen [redacted]: Dit zou dan weg kunnen in het vereenvoudigde voorstel

6. Verrekening van vooruitbetaalde bedragen bij Canonherziening bij Overdracht

a. Indien een erfpachtrecht met (overwegend) de bestemming "wonen", waarop de AB2013 van toepassing zijn, waarvan de canon is vooruitbetaald, vóór het einde van de vooruitbetaalde periode wordt herzien als gevolg van een overdracht, bedoeld in art. … van de AB2013, wordt het restant van het vooruitbetaalde bedrag op de eerste dag van de eerstvolgende maand na overdracht door de gemeente geretourneerd aan de erfpachter die de canon heeft vooruitbetaald.

Met opmerkingen [redacted] Alleen nodig indien uitvoering wordt gegeven aan de motie [redacted]

b. Het in punt 6a bedoelde bedrag van retournering wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AR = AV * \frac{(1 + i)^{tv} - 1}{(1 + i)^{tv}} * \frac{(1 + i)^{tr}}{(1 + i)^{tr} - 1}$$

Waarin voorstelt:
AR = het bedrag van retournering
AV = het destijds betaalde bedrag van vooruitbetaling
i = het afkooppercentage zoals dat door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd) voor de Algemene Bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van verrekening;
tv = het aantal jaren waarvoor, aan het begin van de periode van vooruitbetaling, de canon is vooruitbetaald
tr = het verschil tussen het aantal jaren waarvoor is vooruitbetaald, en het aantal jaren dat, op het moment van verrekening, sinds het moment van vooruitbetaling is verstreken.

c. Het in punt 6b berekende bedrag wordt binnen … dagen via … geretourneerd *<< nader uit te werken met PIN en BA >>*

7. Afronding

Het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) dan wel van verrekening, zoals volgt uit de formules in deze instructie, wordt afgerond op hele euro's.

8. Renteberekening

a. Indien de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) wordt voldaan na aanvang van de periode van vooruitbetaling (afkoopperiode) is de erfpachter wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van die periode. Wanneer de wettelijke

rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de indexcanon dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.

b. Indien het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) wordt ontvangen na de aanvang van de in de afkoopofferte vermelde datum dan wordt de overeenkomst tot vooruitbetaling van de canon geacht niet te zijn tot stand gekomen dan na betaling van de verschuldigde rente als bedoeld in punt 8a van deze instructie. Indien deze betaling achterwege blijft, is de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bevoegd het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de canontermijn ingevolge van de toepasselijke Algemene bepalingen geacht onmiddellijk opeisbaar te zijn.

9. Aanvangsdatum van de periode van vooruitbetaling (afkoopperiode)

Het is niet toegestaan een bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de eerste nog niet verschenen vervaldag van de canontermijn; de periode van vooruitbetaling kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn.

Met opmerkingen [redacted]: Ook voor AB2013?

11.I. Concept beleid inzake het delen van aktekosten

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van @datum@ hebben besloten:

I in te trekken per 1 januari 2014 het besluit van het College van B&W inzake het delen van aktekosten van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, volgnummer 115);

II vast te stellen en per 1 januari 2014 in te laten gaan het navolgende:

Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten

1. Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties en van de Algemene Voorwaarden van de Haven Amsterdam.

2. Ter uitvoering van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, alsmede art. @ van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 Amsterdam te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte dan wel notariële verklaring, en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte danwel verklaring in de openbare registers, voor rekening van de erfpachter komt, tenzij er sprake is van een van de navolgende activiteiten:
   a. Een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel;
   b. Een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel;
   c. Vooruitbetaling van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom), voorzover de afkoopsom hoger is dan het bedrag van de gemeentelijke bijdrage in de notariële kosten, bedoeld onder punt 3 van dit besluit bedoelde bedrag;
   d. Uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag;
   e. Conversie van tijdelijke rechten van erfpacht, niet-zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een voortdurend recht van erfpacht;
   f. Beëindiging van rechten van erfpacht bij wijze van akte van afstand als bedoeld in art. 27, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
   g. Herziening van het recht van erfpacht aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen en/of canon, niet zijnde

een herziening van het recht van erfpacht en/of de canon bij overdracht van een woning aan een derde, zoals bedoeld in art. @ van de AB2013, onder voorwaarde dat de akte binnen @ maanden na @ is gepasseerd,

Herziening van het recht van erfpacht bij overdracht van de woning aan een derde, zoals bedoeld in art. @ van de AB2013;

h. Vervroegde herziening van het recht van erfpacht, waaronder wordt verstaan dat een nieuw tijdvak aanvangt, de alsdan geldende algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;

i. Conversie van een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming, waarbij de van toepassing zijnde algemene bepalingen worden omgezet naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 Amsterdam dan wel de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die geacht worden een herziening daarvan in te houden

3. Van de notariële kosten voor een van de onder 2 a t/m i genoemde handelingen zal 50% voor rekening van de gemeente komen, waarbij de gemeentelijke bijdrage in de notariële kosten, zoals vermeld onder punt 2, gemaximeerd wordt tot een maximum van € 1.000,-- per akte (incl. BTW).

4. In aanvulling op de bovenstaande punten 2g en 2i te bepalen dat, indien aan de navolgende voorwaarden is voldaan:
   - de akte is binnen @ maanden na @ gepasseerd;
   - de akte is verleden bij een door de gemeente Amsterdam aangewezen notaris
   - de notariële kosten bedragen niet meer dan € 2.000,-- per akte (incl. BTW).

   de notariële kosten voor 100% voor rekening van de gemeente komen, ingeval van de volgende handelingen:
   a Herziening van een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming (zoals bedoeld in art. … van de AB2013) aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen en/of canon, voorzover op het nieuw aangevangen tijdvak de AB2013 van toepassing zijn;
   b *Herziening van het recht van erfpacht bij overdracht van de woning aan een derde, zoals bedoeld in art. @ van de AB2013;*
   c Conversie van een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming (zoals bedoeld in art. @ van de AB2013), waarop de AB1937, AB1955, AB1966, AB1994 dan wel AB2000 van toepassing zijn, waarbij de van toepassing zijnde algemene bepalingen worden omgezet naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013;

5. Ingeval van samenloop in één akte van handelingen, bedoeld in punt 2 en/of 4 van dit besluit, met handelingen, niet bedoeld in punt 2 en/of 4 van dit besluit, zijn de punten 3 en 4 van dit besluit niet van toepassing, de gemeente zal in dit geval niet bijdragen in de aktekosten.

6. Indien de erfpachter kan aantonen dat de notariële kosten, als gevolg van de complexiteit van de erfpachtsituatie dan wel van de contractswijziging, groter dan € 2.000,-- zijn, kan de gemeente afwijken van het onder 3 genoemde maximum,

Met opmerkingen [redacted]: Er van uitgaande, dat voor CHBO geen aparte akte nodig is

Met opmerkingen [redacted]: Beleidsvoorstel, om de aktepassering bij CHET te bespoedigen

Met opmerkingen [redacted]: Alleen indien CHBO wel een aparte akte zou vereisen

Met opmerkingen [redacted]: Dit betreft zowel:
• CHET van huidige AB's naar AB2013
•CHET van een AB2013-woning na ongewijzigde woon/exploitatieduur van 50 jaar
•Notariële vastlegging van de aanzegging van de herziening van de Algemene Bepalingen van een recht van erfpacht met een woonbestemming (zoals bedoeld in art. van de AB2013), voorzover deze vastlegging notarieel nodig zal zijn (dit wordt nog uitgezocht).

Met opmerkingen [en73]: Alleen indien CHBO wel een aparte akte zou vereisen

onder de voorwaarde dat de gemeente hiermee vóór het opstellen van de akte ingestemd heeft.

7. Indien een van de onder 2 a t/m i genoemde activiteiten wordt gecombineerd met een uitgifte in erfpacht, of met een splitsing van het recht van erfpacht in rechten van erfpacht of in appartementsrechten, zullen de notariële kosten niet worden gedeeld, de gemeente draagt dan niet mee in de aktekosten.

11.J. Concept beleid Subsidieregeling voor de canonverhoging bij het einde van het tijdvak

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Besluiten,
I In te trekken:
De Beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht, vastgesteld bij B&W-besluit van 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgn. 7) en in werking getreden op 28 februari 2001.

II Vast te stellen:
Subsidieregeling voor de canonverhoging bij de canonherziening einde van het tijdvak

1. Definitiebepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. Canonlasten: het verschil tussen de erfpachtcanon betaald in het laatste jaar vóór de herziening van de erfpacht en de te betalen erfpachtcanon in het subsidiejaar;
b. Eigenaar-bewoner: erfpachter, die de canon verschuldigd is aan de gemeente Amsterdam en volgens de Gemeentelijke Basisadministratie op de betreffende woning is ingeschreven;
c. Erfpachtcanon: de periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond;
d. Gezamenlijk inkomen: het inkomen van de erfpachter en zijn huisgenoten, waarbij elk persoonlijk inkomen dat negatief is op nul wordt gesteld;
e. Gezamenlijk vermogen: gezamenlijk vermogen van de eigenaar-bewoner en de huisgenoten, als bedoeld in de Wet op de vermogensbelasting 1964, berekend op de peildatum, verminderd met de vermogensbestanddelen die betrekking hebben op de woning;
f. Huisgenoot: persoon die volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven op de betreffende woning en behorend tot het huishouden van de eigenaar-bewoner;
g. Inkomen: belastbaar inkomen op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001 vermeerderd met de eventuele huurinkomsten die de eigenaar-bewoner en/of diens huidgenoten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de woning, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van de erfpachtcanon buiten beschouwing worden gelaten;
h. Peildatum: 1 januari van het subsidiejaar, wanneer het erfpachtrecht voor 1 januari van het subsidiejaar is ingegaan of de ingangsdatum van het erfpachtrecht, wanneer dit recht na 1 januari van het subsidiejaar is ingegaan;
i. Peiljaar: het kalenderjaar voorafgaand aan het subsidiejaar;
j. Subsidie: tegemoetkoming in de canonlasten;
k. Subsidiejaar: het kalenderjaar waarover subsidie wordt toegekend;
l. Woning: de opstal, of het gedeelte van de opstal, behorende bij de grond waarop de erfpacht rust.

2. Rechthebbende

Met opmerkingen [redacted] Checken

De eigenaar-bewoner die, na herziening van de canon bij het einde van het tijdvak, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij niet over de middelen kan beschikken om de noodzakelijke kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, heeft recht op subsidie, tenzij het niet-beschikken over middelen het gevolg is van andere schulden.

3. Inkomen en vermogen

a. Subsidie wordt toegekend op basis van de verhouding, tussen de canonlasten en het inkomen, als bedoeld in artikel 5 en wordt niet toegekend als het gezamenlijke inkomen meer bedraagt dan € 60.000 per jaar
b. Geen subsidie wordt toegekend als het gezamenlijk vermogen meer bedraagt dan € 70.000
c. Het in het eerste en tweede lid genoemde bedrag geldt voor het kalenderjaar 2014 en kan op 1 januari van elk jaar door Burgemeester en Wethouders worden aangepast aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

4. Persoonsgebonden

a. Wanneer de eigenaar-bewoner in de loop van het subsidiejaar het genot van de erfpacht verliest, wordt de subsidie nader berekend naar evenredigheid van het aantal volle kalendermaanden dat hij in dat subsidiejaar, in het genot van de erfpacht is geweest.
b. Wanneer in het geval als bedoeld in het eerste lid, de eigenaar-bewoner in de loop van een kalendermaand het genot van de erfpacht verliest, wordt de kalendermaand als vol aangemerkt.
c. Uitgesloten van de subsidieregeling is eenieder, van wie de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, veroorzaakt wordt door andere schulden dan de hypotheekschuld (met inachtneming van art. 7 van dit besluit)

5. Berekening van de subsidie

a. De hoogte van de subsidie per maand wordt bepaald aan de hand van de canonlasten en gekort volgens onderstaande tabel. Het dan berekende bedrag wordt toegekend.

Inkomen in euro's	Subsidiebedrag als percentage van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon
€ 0,- tot € 30.000,-	100%
€ 30.000,- tot € 40.000,-	75%
€ 40.000,- tot € 50.000,-	50%
€ 64.000,- tot € 60.000,-	25%

b. Indien de canon in het oude tijdvak door vooruitbetaling was voldaan, wordt als bedrag van de oude canon genomen, de canon die verschuldigd was op het moment dat de vooruitbetaling werd voldaan.
c. Het toe te kennen bedrag, als bedoeld in het eerste lid, wordt afgerond op hele euro's.
d. De in het eerste lid genoemde bedragen kunnen op 1 januari van elk jaar door Burgemeester en Wethouders worden aangepast aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

6. Aanvraag en vaststelling subsidie

a. De erfpachtsubsidie dient ieder jaar opnieuw aangevraagd te worden en kan voor het eerst alleen na de ingang van een erfpachtverhoging worden aangevraagd.
b. De aanvraag dient binnen zes maanden na de peildatum, op een daartoe door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier, ten kantore van een daartoe door Burgemeester en Wethouders vastgestelde locatie te worden ingediend.
c. Voor het kalenderjaar 2014 is het Subsidieloket van de Gemeente Amsterdam ....., dan wel de opvolger daarvan, gevestigd te ..., de in lid 6c. bedoelde locatie.
d. Burgemeester en Wethouders kunnen de in het eerste lid genoemde termijn verlengen met ten hoogste zes maanden.

7. Hardheidsclausule, opschorting, herziening en terugvordering

a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze regeling naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager hiervan afwijken.
b. Burgemeester en Wethouders kunnen de uitbetaling van de subsidie uit de onderhavige regeling geheel of gedeeltelijk opschorten als redelijkerwijs kan worden vermoed dat de subsidie geheel of gedeeltelijk ten onrechte is toegekend.
c. Als de subsidie is toegekend in afwijking van in deze verordening opgenomen bepalingen, kan de toekenning worden herzien.
d. Burgemeester en Wethouders kunnen in voorkomende gevallen als bedoeld in lid 7c, de subsidie tot vijf jaar na het verstrekken, terugvorderen.

Met opmerkingen [redacted] DWZS of Subsidieloket?

11.K. Concept beleid voor tuin- en perceelsuitbreiding

n
Art kel 1. ongewijzigd
Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

Art kel 2. (tekstueel ongew jzigd (art 1 van PU en art. 2+3 van TU)

a. Onder perceelsuitbreiding in de zin van dit besluit wordt verstaan: het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding), niet- zijnde een tuinuitbreiding, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel.
b. Onder tuinuitbreiding in de zin van dit besluit wordt verstaan: het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woning, niet betreffende aan woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen.
c. Het in punt 2a genoemde in erfpacht uit te geven perceel mag slechts in erfpacht worden uitgegeven ten behoeve van een tuinuitbreiding indien het een reststrook van het openbaar areaal betreft. Onder reststrook wordt in dit verband verstaan een perceel dat niet in aanmerking komt om als zelfstandig perceel in erfpacht te worden uitgegeven en dat bovendien slechts gesch kt is om als tuin te worden gebru kt.

Art kel 3. ongewijzigd
Toestemming tot tuinuitbreiding of perceelsuitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtel jke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentel jk belang is dat zich tegen de uitbreiding verzet.

Art kel 4. ongewijzigd
Aan de tuinuitbreiding dan wel perceelsuitbreiding gaat een schriftel jke aanbieding vooraf. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het perceel van de tuin- of perceelsuitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduidingen;
- de term jn gedurende we ke de aanbieding geldt;
- de bestemming en het toegestane gebruik van het uitgebreide perceel;
- de ingangsdatum van de uitbreiding;
- indien het erfpachtrecht, na de uitbreiding, de bestemming heeft van (overwegend) wonen, de in punt 7 van dit besluit bedoelde keuzemogelijkheid;
- het bedrag van de jaarl jkse canon na de uitbreiding (met inachtneming van punt 7.1 van dit besluit)
- de totale grondwaarde van het reeds uitgegeven perceel alsmede van de uitbreiding;
- en de toepasselijke algemene en overige b jzondere bepalingen.

Art kel 5 (= 7+8 van TU en 6+7 van PU).

a. De canon voor de uitbreiding wordt berekend volgens het gemeentel jke grondprijsbeleid dat van toepassing is op het moment dat de gemeente de aanbieding doet.

Met opmerkingen [redacted] Woningcorporatie(rechten) staan in artikel 1. Kan hier weg? [redacted]

Met opmerkingen [redacted] Dit is nog niet zeker; wellicht willen we bij AB2013 in de akte alleen de canon noemen, en niet meer de grondwaarde.

b. Indien het bestaande erfpachtrecht de AB2000 heeft met een 10-jaar vaste of een 25-jaar vaste canon, behouden Burgemeester en Wethouders zich de mogelijkheid voor om de huidige canon, op het moment van de uitbreiding, te verhogen met de factor, waarmee de canon, naar verwachting, aan het einde van de lopende 10-jaars- of 25-jaarstermijn zal worden aangepast
c. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftel jk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en de rekenwijze, geldend op het moment dat de toestemming tot uitbreiding schriftel jk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van het prijspeil en de rekenwijze, geldend op het moment van de aanbieding. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot uitbreiding door de gemeente is genomen.

Met opmerkingen [redacted]: Toelichting volgt desgewenst; dit punt is om te voorkómen, dat de nieuwe canon in jaar 24, net voor de 25-jr aanpassing, converteert naar een ander betaalregime, zonder de 25-jrs stijging

Art kel 6 (= art. 5 van PU)
Indien het erfpachtrecht, na de uitbreiding, een andere bestemming heeft dan (overwegend) wonen, zoals bedoeld in art. … van de AB2013, vindt de erfpachtuitgifte van de uitbreiding plaats onder toepasselijk verklaring van de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam. De vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingsw jze van het reeds bestaande recht van erfpacht waarmee het vervolgens wordt samengevoegd blijft ongewijzigd.

Met opmerkingen [redacted]: Op dit moment is dit niet het beleid. Nu blijven de geldende AB van toepassing. Gaan we dit nu aanpassen en zo ja, waarom? [redacted]

Art kel 7 (= art. 9 van TU)
Indien het erfpachtrecht, na de uitbreiding, de bestemming heeft van (overwegend) wonen, zoals bedoeld in art. … van de AB2013, heeft de erfpachter bij de tuinuitbreiding dan wel de perceelsuitbreiding de keuze uit de volgende twee mogelijkheden:

1. Indien de erfpachter b j uitgifte van de tuinuitbreiding in erfpacht ervoor kiest om de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing te verklaren, leidt de perceels- of tuinuitbreiding niet tot een canonaanpassing, tenz j een canonaanpassing, naar het oordeel van de gemeente, om fiscale redenen nodig is. De ongewijzigde canon blijft van kracht tot het moment van overdracht, of tot de einddatum van het lopende t jdvak, ingeval zich vóór die datum geen overdracht voordoet. De uitgifte van de perceels – of tuinuitbreiding vindt plaats onder van toepassing verklaring van dezelfde vervaldata van de canon, einddatum van het lopende t jdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waarmee het vervolgens wordt samengevoegd.
2. Indien de erfpachter b j uitgifte van de perceels- of tuinuitbreiding in erfpacht ervoor kiest om de huidige Algemene Bepalingen die op het bestaande recht van erfpacht van toepassing zijn, ongewijzigd te houden, leidt de perceels- of tuinuitbreiding tot een canonaanpassing, welke wordt berekend volgens art kel 5a van dit besluit. De uitgifte van de perceels- of tuinuitbreiding vindt plaats onder van toepassing verklaring van dezelfde Algemene Bepalingen, vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waarmee het vervolgens wordt samengevoegd.

Met opmerkingen [e80]: Dit is de keuze van de wethouder. Nadelen: Bij eerstvolgend transactiemoment kan de canon buitenproportioneel verhoogd worden. Bij tuinuitbreiding om niet zal de fiscus 2% overdrachtsbelasting naheffen. De gemeente zal een deel van de BTW uit het compensatiefonds moeten restitueren indien de groenstrook recent is aangelegd en binnen 10 jaar wordt overgedragen? Dit kan ondervangen worden door binnen 10 jaar nadat de gemeente het stuk tuin heeft aangelegd dit niet over te dragen/ uit te geven.

Art kel 8 (= art. 5b van PU en art. 9b van TU)
Indien uit hoofde van punt 6 of punt 7 van dit besluit de meest recente Algemene Bepalingen van toepassing worden, en op het t jdstip van verlening van toestemming voor de uitbreiding de procedure is aangevangen tot herziening van de canon aan het einde van het t jdvak, heeft de reeds aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente Algemene bepalingen;

Art kel 9. ongewijzigd
Een besluit tot tuinuitbreiding dan wel tot perceelsuitbreiding wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Art kel 10.
De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding dan wel de perceelsuitbreiding en de samenvoeging met het bestaande recht van erfpacht worden vastgelegd in een notariele akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het perceel van de uitbreiding en, waar mogel jk de plaatselijke aanduidingen;
- de ingangsdatum van de uitbreiding
- het bedrag van de canon van het uitgebreide recht van erfpacht;
- de totale grondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en van de uitbreiding;
- de bestemming en het toegestane gebruik;
- de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- en de toepasselijke algemene en overige b jzondere bepalingen.

Met opmerkingen [redacted]: Dit is nog niet zeker; wellicht willen we bij AB2013 in de akte alleen de canon noemen, en niet meer de grondwaarde.

Art kel 11. ongewijzigd
Indien de uitbreiding nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, 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 genoemde tekening. De kosten, verbonden aan de kadastrale meting, komen voor rekening van de erfpachter.

Art kel 12. ongewijzigd
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 inschrijven 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.