Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 9 mei 2017 hebben besloten:

1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: "Overstapregeling") en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid").
2. Kennis te nemen van de volgende aanpassingen die zijn gedaan in het aanvullend beleid ten opzichte van het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen aanvullend beleid:
   1.1. De aanvullende beleidsstukken kennen een overgangstermijn tot 1 januari 2018. Dit betekent dat de nu voorliggende aanvullende beleidsstukken na instemming door de raad per 28 juni 2017 definitief worden, maar in werking zullen treden per 1 januari 2018, waarbij:
      1.1.1. erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, nog gebruik kunnen maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken (onder beslispunt 6);
      1.1.2. voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend het aanvullende beleid geldt, dat na instemming door de raad op 28 juni 2017 definitief wordt.
   1.2. In aanvulling op beslispunt 2.1. geldt voor de Afkoopinstructie dat deze definitief wordt op 28 juni 2017 en in werking treedt per 1 oktober 2017. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom voor 50 jaar berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 wordt alleen de nieuwe Afkoopinstructie toegepast.
   1.3. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling, zal het beleid Vervroegde wijziging in stand blijven voor erfpachters met niet-woonbestemmingen (bijlage 12 bij dit besluit).
   1.4. In de tweede helft van 2017 wordt nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld dat naar verwachting gereed is op 1 januari 2018. Tot het moment waarop het nieuwe Transformatiebeleid in werking treedt, blijft de "Experimentenregeling en transformatie" (college d.d. 21 oktober 2014) van kracht.
   1.5. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling blijft het beleid Vervroegde herziening vooralsnog in stand, in ieder geval tot het moment dat het nieuwe Transformatiebeleid wordt vastgesteld (naar verwachting 1 januari 2018).
   1.6. Er zijn veel zorgen bij erfpachters dat zij de canonsprong aan het einde van het tijdvak niet kunnen betalen en dat zij als gevolg daarvan hun huis zouden moeten verkopen. De zogenoemde vangnetregeling die de gemeente voor die gevallen heeft (Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak bijlage 10, ad II) wordt onvoldoende als oplossing gezien. De vangnetregeling wordt binnen de geldende wet- en regelgeving uitgebreid met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt. Hieraan stelt de gemeente strikte voorwaarden. De vangnetregeling evenals de voorwaarden ervan zijn nog onderwerp van uitwerking en worden na uitwerking binnen de strekking van dit besluit nog ter vaststelling aan het college voorgelegd (bijlage 10, ad III).

1.7. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten (bijlage 2 bij dit besluit) is aangepast aan het besluit dat alleen woonbestemmingen kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling.
1.8. De Afkoopinstructie is aangepast met als belangrijkste wijziging dat de voorwaarde dat de afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij overstap is komen te vervallen.
1.9. In het beleid delen aktekosten zijn de Vervroegde Wijziging voor niet-woonbestemmingen en de Vervroegde herziening toegevoegd nu deze van toepassing blijven.
1.10. Een aantal tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen zonder inhoudelijke veranderingen, zodat de intentie scherper staat verwoord.

2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten:
2.1. Zo min mogelijk afzonderlijke aanvullende beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.
2.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt.
2.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk.

3. Vast te stellen het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 12 bij dit besluit), bestaande uit:
3.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde beleidsstukken:
3.1.1. De vier bestaande beleidsstukken over dit onderwerp worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
3.1.2. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen.
3.1.3. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
3.1.4. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging in plaats van in een separaat beleidsstuk.
3.1.5. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
3.1.6. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.
3.1.7. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is teruggebracht tot één artikel.
3.1.8. De mogelijkheid om na twee maanden na aanvraag te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van het indienen van de volledige schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.
3.1.9. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijziging.
3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
3.2.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
3.2.2. Een hardheidsclausule is toegevoegd waarmee de gemeente maatwerk kan verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen dat de uitvoering van dit beleid naar oordeel van de gemeente zou leiden tot onwenselijke gevolgen voor de erfpachter.
3.3. Het beleid verticale splitsing van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
3.3.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
3.3.2. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden.
3.3.3. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen.

3.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
  3.4.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
  3.4.2. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet.
  3.4.3. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing.
3.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
  3.5.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
  3.5.2. Toevoeging van de reserveringsvergoeding.
  3.5.3. Het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk.
3.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
  3.6.1. Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid.
  3.6.2. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.
  3.6.3. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-.
  3.6.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het laatst vastgestelde beleid worden voortgezet.
3.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
  3.7.1. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
  3.7.2. Erfpachters van tijdelijke rechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.
  3.7.3. Bij conversie geldt voor niet-woonbestemmingen geen verplichting de canon af te kopen.
3.8. Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
  3.8.1. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
  3.8.2. Bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom gelden bijzondere voorwaarden. Zoals de voorwaarde dat bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit vol eigendom, partijen eerst overeenstemming moeten hebben bereikt over de overdracht van het vol eigendom aan de gemeente onder voorbehoud van een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht voor de verkoper, tenzij het terrein in totaal voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat.
  3.8.3. Er is geen verplichting de canon af te kopen voor niet-woonbestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht.
3.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
  3.9.1. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling bij CHET, met een maximum van € 2.000 per akte.
  3.9.2. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels een akte van afstand danwel wegens algemeen belang, met een maximum van € 2.000 per akte.
  3.9.3. Nieuw zijn de volgende erfpachtwijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt: a. overstap naar eeuwigdurende erfpacht, de AB 2016; b. conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016; c. conversie van

vicarierechten naar de AB 2016; d. vervroegde herziening van erfpachtrechten en e. vervroegde wijziging van erfpachtrechten.

3.9.4. De "hardheidsclausule" die inhoudt dat de gemeente in uitzonderingssituaties meer dan € 1.000,- aan aktekosten kan vergoeden wordt geschrapt uit het beleid, aangezien gebleken is dat hier bijna nooit gebruik van wordt gemaakt.

3.9.5. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat voor erfpachters die vóór de ingangsdatum van het nieuwe beleid een volledige aanvraag hebben ingediend, het huidige beleid nog geldt. Voor CHET geldt daarnaast een aparte regeling.

3.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

3.10.1. Uitbreiding van het laatst vastgestelde beleid ten behoeve van erfpachters met woonbestemmingen die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak.

3.10.2. De uitgangspunten van het laatst vastgestelde beleid voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn: a. dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling (genoemd onder beslispunt 6.1.15; b. dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling; c. hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling; d. tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is en e. het beleid is geactualiseerd in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd.

3.10.3. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk.

3.10.4. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën.

3.10.5. De tegemoetkoming (ook wel "vangnetregeling" genoemd) wordt uitgebreid (voornemen per 1 januari 2018) met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt (zie beslispunt 2.6).

3.11. De Afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde instructie:

3.11.1. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934.

3.11.2. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016).

3.11.3. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen.

3.11.4. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde.

3.11.5. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 is alleen de nieuwe Afkoopinstructie geldig (zie ook beslispunt 2.2.).

4. Nu niet-woonbestemmingen geen gebruik kunnen maken van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vast te stellen:

4.1. Het voorstel aan de gemeenteraad om ermee in te stemmen het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" alleen voor erfpachters te laten gelden van de bestemmingen, die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling (bijlage 12).

4.2. Het voorstel aan de gemeenteraad om in te trekken het besluit "Algehele herziening van de erfpacht", zoals genoemd in beslispunt 6.2.4 van dit besluit.
4.3. Het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de "Experimentenregeling en transformatie" wordt ingetrokken.

5. Vast te stellen:
5.1. Het intrekken van de volgende besluiten van het college van B&W per 1 januari 2018:
5.1.1. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;
5.1.2. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;
5.1.3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;
5.1.4. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23;
5.1.5. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;
5.1.6. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25;
5.1.7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor nietwoningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;
5.1.8. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;
5.1.9. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58;
5.1.10. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;
5.1.11. "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;
5.1.12. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;
5.1.13. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;
5.1.14. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649;
5.1.15. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7;
5.1.16. "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30;
5.1.17. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.
5.2. Het voorstel aan de gemeenteraad in te trekken per 1 januari 2018:
5.2.1. Het besluit van de gemeenteraad "Vervroegde wijziging in de erfpacht", zoals vastgesteld op 4 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20;
5.2.2. Het besluit van de gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende;
5.2.3. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914);

5.1.4. Het artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689).

6. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 6 ter instemming worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd besluiten 4, 5 en 6 van deze collegevoordracht vast te stellen, maar wordt gevraagd in te stemmen met deze collegebesluiten.

7. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.

8. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.

9. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en alle bijlagen bij de voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

E.E. van der Laan, burgemeester A.H.P. 5.1.2e, secretaris

Bijlagen:

1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

I. In te trekken per 1 januari 2018:

1. Het erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113) ingetrokken blijft.
2. Het erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 5) ingetrokken blijft.
3. Het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 juli 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 116), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 7) ingetrokken blijft.

4. Het erfpachtbeleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing is , vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3B, nr. 23).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **bebouwingswijziging:**
      een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel;
   b. **bestemming**:
      de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
   c. **bestemmingswijziging:**
      een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
   d. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

e. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 9). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De wijziging van het erfpachtrecht wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.
3. In afwijking van wat is bepaald in lid 2 sub b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

1. Als in de erfpachtakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond.
2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

1. Toestemming tot bebouwingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:
   a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.
   b. andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:
      - het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
      - de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en
      - de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
      - in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

   Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.
2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan en toestemming is verleend, dan is artikel 6 tot en met 12 van dit beleid niet van toepassing.

C. Financieel

Artikel 6 Wijziging van de canon

1. De waarde van een erfpachtrecht kan door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing toenemen. Op grond van de algemene bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot deze betreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing.
2. In afwijking van wat is bepaald in lid 1 geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 7 Berekening van de canon

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

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

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;

C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- De verhoging van de canon naar aanleiding van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt beperkt tot de hoogte van de canon die volgt uit de berekening van een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

Artikel 8 Betaling gewijzigde canon

De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel 7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:

a. met de wijziging van de bebouwing en/of de bestemming is gestart, of
b. van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de huidige bestemming, het huidige toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   c. voor zover dat van toepassing is de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de nieuwe maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   d. de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, de aanvullende afkoopsom;
   e. de eventuele toename van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
   f. de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden;
   g. de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot wijziging;

h. de geplande ingangsdatum van de wijziging;
i. de termijn dat de aanbieding geldt;
j. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
k. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging is slechts mogelijk tot het moment dat de bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).

Artikel 10 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijk besluit over de toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 11 Erfpachtakte

1. De bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
   c. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
   d. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
   e. de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) erfpachtgrondwaarde en als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
   f. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Artikel 13 Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing

Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:

- voor de erfpachter onredelijk bezwarend is, of
- een wijziging volgens de geldende publiekrechtelijke regelgeving niet permanent is toegestaan,

kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of de bebouwing onder daarbij door de gemeente te bepalen voorwaarden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 6 en 7 voor de looptijd van de tijdelijke afwijking dan wel een daarmee vergelijkbare vergoeding.

2. Beleid samenvoeging van erfpachtrechten

I. In te trekken per 1 januari 2018:

Het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 117), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 26) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht:**
b. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
c. **erfpachtakte:**
d. de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
d. **erfpachtgrondwaarde:**
e. de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
f. samenvoeging:
g. het samenvoegen van twee of meer bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor samenvoeging. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 9). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De samenvoeging wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een samenvoeging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
2. Als op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, geldt als voorwaarde vóór samenvoeging dat op de samen te voegen erfpachtrechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn. Hiervoor geldt het volgende:
   a. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen

erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.

b. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.
c. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
d. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging:
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn; en
   - de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
e. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging:
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht; en
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.
f. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor tijdelijke rechten die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak

Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, is er geen sprake van (een einddatum van) een tijdvak. In alle andere gevallen geldt als einddatum van het lopende tijdvak voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat het volgende: de einddatum van het erfpachtrecht waarvan het tijdvak als eerste eindigt.

C. Financieel

Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Nadat de overstap/conversie heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 4, wordt de canon voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat, bepaald door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten bij elkaar op te tellen.
2. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden de vervaldata van de canon van het samen te voegen erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
3. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon.
4. Als de canon van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten is afgekocht, is artikel 7 van toepassing.

Artikel 7 Eén of meer erfpachtrechten afgekocht

1. Als van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde voor de samenvoeging stellen dat de canon van de canonbetalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht. Als het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat andere algemene bepalingen heeft dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, betekent dit afkoop tot de einddatum van het lopende tijdvak.
2. Als op grond van artikel 5 van dit beleid een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht waarvan de canon was afgekocht tot de einddatum van het tijdvak, wordt aan de erfpachter terugbetaald het deel van de al betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat. Dat gebeurt nadat:
    - de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid 1 van dit artikel is verrekend, en
    - als voldaan is aan alle voorwaarden die zijn genoemd in dit beleid, en
    - nadat eventuele openstaande vorderingen zijn verrekend.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van de gemeente één of meerdere van de bepalingen in artikel 4, 5, 6 en 7 van dit beleid onevenredig bezwarend is/zijn voor de erfpachter, kan de gemeente aan de erfpachter voorstellen om - in zijn voordeel - voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat maatwerk toe te passen met betrekking tot:

a. de algemene bepalingen die van toepassing worden verklaard;
b. de looptijd van het tijdvak;
c. het canontype;
d. de betaalwijze van de canon;
e. de vervaldatum van de canon.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan het verlenen van de toestemming tot samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van de samen te voegen erfpachtrechten;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   e. de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   g. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   h. de opbouw van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   i. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot samenvoeging;
   k. de administratieve ingangsdatum van de samenvoeging;
   l. de termijn dat de aanbieding geldt;
   m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
   n. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.
3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot samenvoeging van erfpachtrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot samenvoeging van erfpachtrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).

Artikel 10 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit over de toestemming tot samenvoeging nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 11 Erfpachtakte

1. De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;

c. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
d. de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
e. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
f. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
g. de opbouw van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
i. de ingangsdatum van de samenvoeging.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

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

3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

I. In te trekken per 1 januari 2018

Het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, volgnummer 25), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 14 januari 1997 nummer 96/278/9 SO/GZ (Gemeenteblad 1997 afdeling 3 volgnummer 28) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **erfpachtakte**
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **erfpachtgrondwaarde:**
   de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
   c. **verticale splitsing:**
   het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.
   d. **WOZ-waarde:**
   de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor verticale splitsing. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De verticale splitsing van het erfpachtrecht wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor verticale splitsing als:

a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
b. de bestemming, het gebruik en de bebouwing overeenkomen met dat wat daarover in de erfpachtakte is opgenomen, en
c. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

3. Als de bestemming, het gebruik en de bebouwing niet overeenkomen met dat wat is opgenomen in de erfpachtakte, moeten deze – om in aanmerking te kunnen komen voor de toestemming voor verticale splitsing - eerst gewijzigd worden op grond van het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging en notarieel zijn vastgelegd.

Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

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

Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

1. De algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.
2. De bijzondere bepalingen van het verticaal te splitsen erfpachtrecht blijven van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan, voor zover ze op die erfpachtrechten betrekking hebben.
3. In het geval dat een voortdurend erfpachtrecht verticaal wordt gesplitst, zal de einddatum van het lopende tijdvak van het verticaal te splitsen erfpachtrecht gehandhaafd blijven voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

A. Financieel

Artikel 6 De canon na verticale splitsing

De canon van het verticaal te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. De gemeente stelt deze verdeling vast.

Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.

Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

B. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan het verlenen van de toestemming tot verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht. Voor zover mogelijk worden deze gegevens ook opgenomen voor elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het verticaal te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   d. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zullen zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan welke voortvloeien uit de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het ongesplitste erfpachtrecht;
   e. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;
   f. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   g. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   h. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   i. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
   j. de erfpachtgrondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   k. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
   l. de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;
   m. de termijn dat de aanbieding geldt;
   n. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.
3. Als in verband met de verticale splitsing (kadastrale) percelen gecreëerd worden, voegt de gemeente bij de aanbieding een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van de (te creëren) percelen. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.
4. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of

opzeggen van de overeenkomst tot verticale splitsing in erfpachtrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot verticale splitsing in erfpachtrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de verticale splitsing in erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit

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

Artikel 9 Erfpachtakte

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

4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

I. In te trekken per 1 januari 2018:

Het Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 6 september 2011 (Gemeenteblad 16 september 2011, afd. 3B, nr. 96), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 12 januari 1999 nummer 98/485/1 (Gemeenteblad 20 januari 1999, afdeling 3, volgnummer 10) ingetrokken blijft;

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **erfpachtgrondwaarde:**
      de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
   c. **omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten:**
      het omzetten van lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging (als gerechtigde tot het erfpachtrecht) naar appartementsrechten met een vereniging van eigenaren;
   d. **ondersplitsing in appartementsrechten:**
      een splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;
   e. **splitsing in appartementsrechten:**
      de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
   f. **vloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO);

g. **wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten:**
een wijziging van de splitsing in onderappartementsrechten van een appartementsrecht, dat ontstaan is door splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht;

h. **wijziging van de splitsing in appartementsrechten:**
een wijziging van de splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten;

i. **WOZ-waarde:**
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartementsrechten. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De splitsing in appartementsrechten wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. Voor de toepassing van dit beleid wordt met een splitsing in appartementsrechten gelijkgesteld:
   a. het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   b. het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties door de erfpachter.
   Wat in dit lid is opgenomen, geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. De gemeente verleent alleen toestemming voor splitsing in appartementsrechten als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Aanvullende bepalingen voor woonbestemmingen

1. Wanneer het erfpachtrecht waarvoor de toestemming tot splitsing wordt gevraagd een woonbestemming heeft en één van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden aan de te verlenen toestemming de volgende aanvullende voorwaarden verbonden:
   a. In de erfpachtakte wordt de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd en zal voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter vloeroppervlakte worden vastgelegd;
   b. Als in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, zal de canon worden herzien op basis van het actuele gemeentelijke grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning."

Artikel 5 Algemene, bijzondere en overige bepalingen

1. Wanneer een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, in appartementsrechten gesplitst wordt, zullen de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam op dat erfpachtrecht van toepassing worden verklaard.
2. Wanneer ten aanzien van een erfpachtrecht, waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, op het moment van verlening van de toestemming tot splitsing in appartementsrechten de procedure aangevangen is tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, dan heeft de al aangevangen herzieningsprocedure voorrang boven de procedure zoals die neergelegd is in de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die ná de splitsing in appartementsrechten van toepassing worden op het erfpachtrecht.
3. Als een voortdurend erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten, zal de einddatum van het tijdvak van het in appartementsrechten te splitsen erfpachtrecht ongewijzigd blijven.

C. Financieel

Artikel 6 De canon bij splitsing in appartementsrechten

1. De gemeente stelt bij splitsing in appartementsrechten de verdeling van de canon vast. Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.
   Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte.
   Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.
2. Als de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van het betreffende erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging. De canon, erfpachtgrondwaarde en (eventuele) afkoopsom zoals die gelden na realisatie van de naast de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en) worden verdeeld volgens lid 1 van dit artikel.

3. Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan de toestemming voor splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal maximaal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en het maximaal aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   d. de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in dit beleid genoemde wijziging van het erfpachtrecht;
   e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   f. de afkoopsom van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   g. de vervaldata van de canon van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   h. de einddatum van het tijdvak van het gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
   i. de erfpachtgrondwaarde van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot splitsing in appartementsrechten;
   k. de geplande ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
   l. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8;
   n. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.
3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het te splitsen erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk door de splitsing te vormen appartementsrecht;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het te splitsen erfpachtrecht;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en het maximaal aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
   d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
   e. de afkoopsom van het gesplitste erfpachtrecht en van elk van de door splitsing gevormd appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon van het gesplitste erfpachtrecht en van elk door de splitsing gevormd appartementsrecht (als dat van toepassing is);
   g. de einddatum van het tijdvak van het gesplitste erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
   h. de erfpachtgrondwaarde van het gesplitste erfpachtrecht en elk door de splitsing gevormd appartementsrecht;
   i. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het gesplitste erfpachtrecht;
   j. de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte

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

E. Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Artikel 11 Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Als er sprake is van wijziging van de splitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1, 2, 4 en 12 tot en met 17 van dit beleid van (overeenkomstige) toepassing.

Artikel 12 Voorwaarden voor toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 14). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de

overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 15). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 16).

2. De gemeente verleent alleen toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de (eventuele) voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden:
      - als de gemeente een aanbieding voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft gedaan, moet deze overeenstemming blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van voornoemde gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming;
      - als door de aard van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten naar het oordeel van de gemeente geen gemeentelijke aanbieding vereist is, dan blijkt de toestemming van de gemeente (en daarmee de overeenstemming) uit het schriftelijke verzoek van de erfpachter en het daarop volgende besluit van de gemeente.

Artikel 13 De canon bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten zal er geen herverdeling van de canon, erfpachtgrondwaarde en (eventuele) afkoopsom plaatsvinden, tenzij:
   c. de erfpachter daar uitdrukkelijk bij de gemeente om verzoekt; of
   d. de specifieke situatie – naar het oordeel van de gemeente – daartoe aanleiding geeft.

   De gemeente zal in dergelijke situaties de erfpachter verzoeken om een voorstel tot herverdeling te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor om het verdeelvoorstel aan te (laten) passen of om zelf een verdeelvoorstel te doen als dat naar haar oordeel nodig is.
2. Als wijziging van de splitsing in appartementsrechten gelijktijdig plaatsvindt met een andere wijziging van het erfpachtrecht, zoals bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging, doet de gemeente voorafgaand aan of tegelijkertijd met de wijziging van de splitsing in appartementsrechten een schriftelijke aanbieding voor de andere door te voeren wijziging en de daardoor (eventueel) te wijzigen canon, erfpachtgrondwaarde en (als dat van toepassing is) afkoopsom.
   De canon, erfpachtgrondwaarde en (eventuele) afkoopsom die gelden na doorvoering van de naast wijziging van de splitsing in appartementsrechten door te voeren wijziging(en) worden (eventueel) herverdeeld volgens lid 1 van dit artikel;
3. Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

Artikel 14 Aanbieding bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Aan de toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf, tenzij naar het oordeel van de gemeente met een besluit kan worden volstaan.
2. In de aanbieding staat in ieder geval:

a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal maximaal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het erfpachtrecht;
c. de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal maximaal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
d. de voorwaarde dat toestemming uitsluitend wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van het doorvoeren van de in dit beleid genoemde wijziging van het erfpachtrecht;
e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
f. de afkoopsom van erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
g. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
h. de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
i. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
k. de geplande ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten;
l. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 15;
n. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 16).

Artikel 15 Besluit bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

Als aan de toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten een gemeentelijke aanbieding voorafgegaan is, neemt de gemeente pas het bestuurlijke besluit tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 16 Erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Een wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:

a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en -voor zover mogelijk - van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en het huidig aantal maximaal toegestane vierkante meters vloeroppervlakte van het erfpachtrecht;
c. de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal maximaal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht;
d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
e. de afkoopsom van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
f. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
g. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht na wijziging van de splitsing (als dat van toepassing is);
h. de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht en elk appartementsrecht na wijziging van de splitsing;
i. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht na wijziging splitsing;
j. de ingangsdatum van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten.

Artikel 17 Niet passeren erfpachtakte bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. De gemeente kan de overeenkomst tot wijziging van de splitsing in appartementsrechten ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
2. Als de gemeente haar toestemming voor wijziging van de splitsing in appartementsrechten heeft verleend door middel van het nemen van een gemeentelijk besluit zonder dat daaraan een gemeentelijke aanbieding is voorafgegaan, kan zij haar besluit tot toestemming intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

F. Ondersplitsing en wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten

Artikel 18 Ondersplitsing en wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten

1. Als er sprake is van ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1 tot en met 4 en 6 tot en met 10 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.
2. Als er sprake is van wijziging van de ondersplitsing in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1, 2, 4 en 12 tot en met 17 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.

G. Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Artikel 19 Omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten

Als er sprake is van omzetting van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten, dan zijn de artikelen 1

tot en met 10 van dit beleid van overeenkomstige toepassing.

5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpacht rechten

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Het beleid inzake tuinuitbreidingen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 april 2005 en 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 12 januari 2001 nummer ROIB 2000/13229, nummer 9 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 28) ingetrokken blijft.
2. Het beleid inzake perceeluitbreidingen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 14 januari 1997 nummer 90/278/11 SO/GZ (Gemeenteblad 1997,afdeling 3, volgnummer 30) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

a. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn

uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **erfpachtgrondwaarde:**
      de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
   c. **perceeluitbreiding:**
      de vergroting van het perceel waarop een erfpachtrecht betrekking heeft.
      Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van een perceel met de bestemming "tuin" (tuinuitbreiding).
      De perceeluitbreiding vindt plaats in de volgende stappen:
      - de uitgifte in erfpacht van het perceel waarmee een bestaand erfpachtrecht wordt uitgebreid (de uitbreiding);
      - de samenvoeging van die uitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor perceeluitbreiding

1. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 6). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 7). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De perceeluitbreiding wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 8).
2. De gemeente gaat alleen over tot perceeluitbreiding als:
   a. de perceeluitbreiding past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de perceeluitbreiding zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot perceeluitbreiding.
      Onder deze voorwaarden is in ieder geval begrepen de samenvoeging van de perceeluitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

Artikel 4 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot perceeluitbreiding

1. Bij de uitgifte in erfpacht van een perceel ten behoeve van een perceeluitbreiding verklaart de gemeente op het te vestigen erfpachtrecht van toepassing:
   a. dezelfde algemene bepalingen die gelden voor het reeds bestaande erfpachtrecht dat wordt uitgebreid,
   b. dezelfde vervaldata van de canon die gelden voor het reeds bestaande erfpachtrecht dat wordt uitgebreid, en
   c. in het geval van een perceeluitbreiding van een voortdurend erfpachtrecht, dezelfde einddatum van het lopende tijdvak, die geldt voor het bestaande erfpachtrecht.
3. Het behoeve van de perceeluitbreiding nieuw gevestigde erfpachtrecht wordt vervolgens samengevoegd met het reeds bestaande erfpachtrecht.
4. Het canontype dat van toepassing is op het bestaande erfpachtrecht wordt van toepassing op het erfpachtrecht dat door uitbreiding ontstaat. Als de canon van het reeds bestaande erfpachtrecht is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde stellen dat de canon voor het nieuw te vestigen erfpachtrecht ten behoeve van de uitbreiding, ook wordt afgekocht.
   De gemeente zal aan de uitgifte in erfpacht van het perceel ten behoeve van de perceeluitbreiding, bijzondere bepalingen verbinden. Deze bijzondere bepalingen worden afgestemd op de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht.

C. Financieel

Artikel 5 Canon

1. De canon voor een perceeluitbreiding wordt berekend op grond van de erfpachtgrondwaarde(n) en het canonpercentage die gelden op het moment van de volledige schriftelijke aanvraag door de erfpachter. De berekening wordt gemaakt conform het gemeentelijke beleid grondwaardebepaling dat op dat moment geldt.
2. Na samenvoeging van het reeds bestaande erfpachtrecht en het nieuw gevestigde erfpachtrecht ten behoeve van de uitbreiding, wordt de canon van het daardoor ontstane erfpachtrecht vastgesteld op de optelsom van de geldende canon van het reeds bestaande erfpachtrecht en de in lid 1 bedoelde canon voor het erfpachtrecht ten behoeve van de perceeluitbreiding.
3. De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop de perceeluitbreiding:
   a. aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of
   b. de erfpacht daarop wordt gevestigd.

   Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 6 Aanbieding

1. Aan een perceeluitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. de erfpachtgrondwaarde(n)
   d. de jaarlijkse canon en het canontype;
   e. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon (als die van toepassing zijn);
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   h. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   i. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.
3. Daarnaast staat in ieder geval in de aanbieding:
   a. het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding;
   b. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan de uitbreiding, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel;
      - de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bebouwing klaar moet zijn (voor zover dat van toepassing is);
      - de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten (voor zover dat van toepassing is);
   c. een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden;
   d. de geplande ingangsdatum van de uitbreiding;
   e. de termijn dat de aanbieding geldt;
   f. de termijn waarbinnen de uitbreiding in erfpacht uitgegeven en samengevoegd moet zijn met het bestaande erfpachtrecht of het perceel van uitbreiding aan de erfpachter moet zijn geleverd (economische verkrijging). Bij overschrijding van deze termijn is de gemeente bevoegd om:
      - de (financiële) voorwaarden te veranderen, of
      - de overeenkomst tot uitbreiding te ontbinden;
   g. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7;
   h. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.
4. Bij de aanbieding tot uitbreiding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.
5. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot perceeluitbreiding. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot perceeluitbreiding is slechts mogelijk tot het moment dat de perceeluitbreiding wordt vastgelegd in een notariële akte (artikel 8).

Artikel 7 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot de perceeluitbreiding nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 8 Erfpachtakte

1. De uitgifte in erfpacht van de perceeluitbreiding en de samenvoeging daarvan met het bestaande erfpachtrecht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
   c. de erfpachtgrondwaarden van de erfpachtrechten, die zijn samengevoegd;
   d. de jaarlijkse canon en het canontype;
   e. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata (als die van toepassing zijn);
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
3. Daarnaast staat in ieder geval in de akte:
   a. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht, dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat;
   b. de ingangsdatum van de uitbreiding.

Artikel 9 Niet passeren erfpachtakte

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

6. Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak

I. In te trekken per 1 januari 2018:

1. Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789, in werking getreden per 1 januari 2001;
2. De wijziging van bovengenoemd besluit inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2016 (Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het volgende beleid met betrekking tot de canonherziening einde tijdvak:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - Die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - Waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.
2. Dit beleid is aanvullend op dat wat bepaald is over de herziening einde tijdvak zoals omschreven in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. In een enkel geval is dit beleid een wijziging van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht naar aanleiding van een gerechtelijk vonnis. Waar dit beleid afwijkt van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, is dit duidelijk aangegeven.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:

   a. **AB:**

      algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht

   b. **AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB 1994 en AB 2000:**

      waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt respectievelijk bedoeld:
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

   c. **bouwblok:**

      een in de akte van vestiging van het erfpachtrecht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

   d. **canonherziening einde tijdvak:**

      bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien. Tevens worden bij het einde van het tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;

e. **college:**

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;

f. **erfpachtakte:**

de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:

- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd.

g. **erfpachtgrondwaarde:**

de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In de AB 2000 en oudere AB wordt onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde";

h. **erfpachtrecht:**

het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

i. **perceel:**

de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

j. **rechtbank Amsterdam:**

de arrondissementsrechtbank te Amsterdam;

k. **vervaldatum:**

de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan.

B. Procedure canonherziening bij het einde van het tijdvak

Artikel 3 Kennisgeving nieuwe AB

Waar in de AB staat opgenomen dat voor het einde van het tijdvak een kennisgeving wordt verzonden van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe algemene bepalingen, moet gelezen worden dat er kennis gegeven wordt van eventuele nieuwe voortdurende algemene bepalingen.

Artikel 4 Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, wordt op de volgende wijze door de erfpachters van in één bouwblok gelegen percelen waarvan de herziening van de canon bij einde tijdvak door deskundigen aan de orde is, een deskundige aangewezen:
   a. de erfpachters van in een bouwblok gelegen percelen waarvan de canons dienen te worden herzien volgens de op hun rechten van toepassing zijnde AB, worden opgeroepen in een aangetekende brief van het college om binnen zes weken na dagtekening van deze oproep schriftelijk een deskundige voor te dragen;

b. bij aanwijzing van een deskundige hebben erfpachters met meer dan één erfpachtrecht binnen het betreffende bouwblok, net zoveel stemmen als dat zij erfpachtrechten hebben binnen het bouwblok;
c. de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangedragen, wordt als aangewezen beschouwd;
d. als niet door meer dan 50% van de erfpachters, binnen 6 weken schriftelijk eenzelfde deskundige is aangedragen, stuurt de gemeente een brief waarin alle erfpachters nogmaals wordt verzocht om (alsnog) binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven een deskundige voor te dragen. Hierbij wordt vermeld welke deskundige(n) al door erfpachters uit het bouwblok is/zijn aangedragen en het aantal keer dat de deskundige(n) is/zijn aangedragen;
e. als de onder d vermelde brief niet leidt tot eenzelfde, door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk aangedragen deskundige, wordt de deskundige die het meest aangedragen is, met een minimumaantal van 25%, als aangewezen beschouwd;
f. indien het onder e vermelde minimumaantal stemmen (25%) niet gehaald wordt, of als er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam een deskundige namens de erfpachters aan te wijzen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 en naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
g. als de situatie zoals opgenomen onder sub f van dit artikel zich voordoet, geldt het volgende voor het aanwijzen van de derde deskundige. De beide aangewezen deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na aanwijzing een derde deskundige aanwijzen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 25 lid 6 AB 1915, artikel 26 lid 6 AB 1934, artikel 27 lid 6 AB 1937, artikel 27 lid 6 AB 1955 en artikel 24 lid 6 AB 1966 en volgt de leden 4 van deze artikelen.

2. Voor erfpachtrechten waarop AB van vóór 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub f en g van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub f:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub g:) de derde deskundige door de Gemeenteraad wenst te laten geschieden.

Artikel 5 Procedure voor taxatie door deskundigen voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn

1. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 of AB 2000 van toepassing zijn en een herziening van de canon bij einde tijdvak door deskundigen aan de orde is, geldt dat, als de erfpachter niet binnen de in de AB daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter, en die van de derde deskundige, op de volgende wijze plaatsvindt:
   a. na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter een deskundige had moeten aanwijzen en die aanwijzing schriftelijk bij het college ter kennis had moeten brengen stuurt de gemeente een rappelbrief. Hierin wordt de erfpachter verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven een deskundige aan te wijzen;
   b. als de erfpachter niet binnen de onder sub a genoemde termijn van vier weken schriftelijk een deskundige heeft aangewezen bij het college, dan verzoekt de gemeente de rechtbank Amsterdam dit zo spoedig mogelijk te doen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3,

sub d AB 1994, en ter uitvoering van artikel 34 lid 3 sub d AB 2000. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;

c. als de rechtbank een deskundige aanwijst namens de erfpachter, wordt de derde deskundige aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit is in afwijking van het gestelde in artikel 33, lid 3, sub d AB 1994 en ter uitvoering van het gestelde in artikel 34, lid 3, sub d AB 2000. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000;
d. voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn, is een uitzondering op sub b en c van dit artikel mogelijk als de erfpachter schriftelijk aangeeft dat hij de aanwijzing van (sub b:) de deskundige namens de erfpachter(s) en/of (sub c:) de derde deskundige door het college wenst te laten geschieden.

Artikel 6 Eventuele wijziging vervaldatum

1. Bij sommige erfpachtrechten loopt de vervaldatum van de canonbetaling niet gelijk met de einddatum van het tijdvak. Als dat het geval is, wordt de vervaldatum van de canonbetaling gewijzigd. De vervaldatum wordt dan vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak.
2. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling die betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het door de erfpachter te betalen bedrag voor de eerstvolgende vervaldatum.

Artikel 7 Ingangsdatum canon

1. De erfpachter is de nieuwe canon verschuldigd met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak, maar niet eerder dan de eerstvolgende vervaldatum één jaar na verzending van de aanzegging van de nieuwe canon. Dit naar aanleiding van het vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000.
2. Als de erfpachter benadeeld wordt door lid 1 van dit artikel, omdat de canon voor het nieuwe tijdvak lager is dan de canon van het lopende tijdvak, gaat met ingang van de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak de nieuwe canon in.
3. Indien lid 2 van dit artikel zich voordoet, zal het verschil tussen de door de erfpachter reeds betaalde oude (hogere) canon voor het nieuwe tijdvak verrekend worden met de verschuldigde nieuwe canon, met vergoeding van de samengestelde wettelijke rente.

Artikel 8 Wijziging erfpachtrecht tijdens procedure canonherziening einde tijdvak

Als een wijziging van een erfpachtrecht tijdens de gestarte procedure canonherziening einde tijdvak is overeengekomen, wordt de procedure canonherziening einde tijdvak verder uitgevoerd volgens deze nieuwe juridische situatie. Hierbij zal de procedure gevolgd worden op basis van de AB zoals van toepassing bij start van de procedure. Een procedure canonherziening einde tijdvak gaat in bij kennisgeving van de toepasselijkheid van (eventuele) nieuwe AB. Afhankelijk van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde AB is dit drie of vier jaar voor einde tijdvak.

C. Notariële akte

Artikel 9 De erfpachtakte

1. De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers;
2. In de erfpachtakte staan in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de AB die van toepassing zijn (geworden) op het erfpachtrecht;
   c. het bedrag van de jaarlijkse canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
   d. de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht;
   e. de vervaldata van de canon;
   f. de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
   g. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing.

Artikel 10 Kosten die verband houden met de notariële akte

De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan de canonherziening einde tijdvak verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.

III. Vast te stellen per 31 mei 2017 de Overgangsregeling

Voor erfpachtrechten waarvan de procedure canonherziening einde tijdvak op 1 januari 2018 reeds gestart is, blijft het beleid vastgesteld op 8 maart 2016 (zoals genoemd onder I.) gelden.

7. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B (gemeenteblad 1967, afd. 3, volgnr. 37),
2. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, artikel IV, inzake de conversie van erfpachtrechten.
3. Het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgnr. 29).
4. De wijziging van het artikel II van het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, bij besluit van 9 november 2004, nr. 2004/13558 SB.

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018het beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten:

B. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op de volgende erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van de gemeente Amsterdam:
   - erfpachtrechten waarop de 'Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955' van toepassing zijn.
2. Uitzondering hierop zijn de tijdelijke erfpachtrechten die onder de hiervoor bedoelde algemene bepalingen zijn uitgegeven en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **AB 2016:**
      de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
   b. **conversie:**
      de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk erfpachtrecht;
   c. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
      - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
      - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;
   d. **erfpachtgrondwaarde**:
      de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van

de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 in onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde".

C. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie

1. Erfpachters van percelen, die zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht, die een verzoek indienen voor conversie, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De erfpachter zal een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werken. De conversie wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte (artikel 9).
2. De gemeente gaat alleen over tot conversie als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die zijn vastgelegd in de meest recente erfpachtakte;
   b. zich naar het oordeel van de gemeente geen gemeentebelang zich verzet tegen conversie;
   c. het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter;
   d. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht;
   e. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de conversie zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot conversie.

Artikel 4 Nadere voorwaarden voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten waar de AB1896 op van toepassing zijn

Als op het tijdelijke erfpachtrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896" (AB1896), (en zonder dat de toepasselijkheid van artikel 22 hiervan is uitgezonderd), wordt bij conversie een vergoeding gevorderd van de erfpachter. Deze vergoeding is gelijk aan een toeslag van 7% over alle betalingstermijnen van de canon, tot op de datum van de conversie, met inachtneming van een rentevoet van 6% (samengestelde rente).

Artikel 5 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden

1. Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de AB 2016 van toepassing.
2. De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren, waaronder in ieder geval:
   a. De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieu-hygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband

waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.

b. De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

D. Financieel

Artikel 6 Canon

1. Voor de conversie wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht bepaald zoals staat beschreven in het beleid dat is vastgesteld voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten.
2. De canon na conversie wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
3. De erfpachter is, met ingang van de datum van de conversie, een canon verschuldigd, berekend op basis van de op de datum van volledige aanvraag geldende erfpachtgrondwaarde.

E. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. de erfpachtgrondwaarde;
   d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   e. de vervaldata van de canon;
   f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
   h. de ingangsdatum van de conversie;
   i. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   j. de aanvaarding van het perceel;
   k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.
2. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie is slechts mogelijk tot het moment dat de conversie wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot conversie nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De conversie en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de conversie;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van tijdelijke erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31 AB 2016, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
   e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd is;
      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de conversie van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
   f. de ingangsdatum van de conversie;
   g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
   h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte

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

Artikel 11 Kosten erfpachtakte

De gemeente bepaalt in het beleid 'aktekosten' of, en tot welk bedrag, de kosten verbonden aan de vastlegging van de conversie en de inschrijving daarvan in de openbare registers, door de gemeente wordt betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

8. Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Het besluit van het College van B&W van 18 september 2012, inzake Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit is van toepassing op alle tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, waarvan in de canonbetaling is voorzien tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **Vicarie-erfpacht:**
   tijdelijke erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, maar waarop geen Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Bij deze tijdelijke erfpachtrechten is in de canonbetaling voorzien tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld;
   b. **AB 2016:**
   de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
   c. **conversie:**
   c. de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk Vicarie-erfpachtrecht;
   d. **erfpachtakte:**
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
      - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
      - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;
   e. **erfpachtgrondwaarde:**
   de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van

de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 is onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde".

f. **Overstapregeling:**
Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie

1. Erfpachters van percelen, zoals genoemd in artikel 1, die een verzoek indienen voor conversie, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De erfpachter zal een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuurd (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De conversie wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. De gemeente gaat alleen over tot conversie als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die zijn vastgelegd in de meest recente erfpachtakte,
   b. zich naar het oordeel van de gemeente geen gemeentebelang daartegen verzet,
   c. het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter,
   d. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht,
   e. erfpachters bij conversie af zien van mogelijke claims op een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld,
   f. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de conversie zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot conversie.

Artikel 4 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden

1. Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de AB 2016 van toepassing.
2. De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren, waaronder in ieder geval:
   a. De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
   b. De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

Artikel 5 Perceel dat deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom

1. Indien het terrein (bijvoorbeeld de woning en de tuin) deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit vol eigendom, hanteert de gemeente de volgende voorwaarden in de aanbieding tot conversie:
   a. De gemeente en de eigenaar van het perceel grond dat in vol eigendom is, hebben overeenstemming bereikt over de overdracht van de bloot-eigendom van dat perceel aan de gemeente onder voorbehoud van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht voor de verkoper waarop de AB 2016 van toepassing zijn.
   b. De canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald met inachtneming van artikel 6 van dit beleid.
   c. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een eeuwigdurend erfpachtrecht (sub b), wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 1, sub a beschreven erfpachtrecht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 Amsterdam van toepassing zijn.
2. Indien het oppervlak van beide percelen tezamen (het perceel Vicarie-erfpacht en het perceel vol eigendom) voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, stelt de gemeente overdracht van de bloot-eigendom niet als voorwaarde voor de conversie. In dat geval is de gemeente bereid de bloot-eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde ervan) over te dragen aan de erfpachter. Indien het door de gemeente Amsterdam te verkopen bloot eigendom in zijn geheel de bestemming 'tuin' heeft en tevens minder dan 10 m² omvat, wordt het bloot eigendom om niet overgedragen.
3. Indien het terrein deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit erfpacht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht, is conversie mogelijk onder de volgende voorwaarden:
   a. Het erfpachtrecht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht wordt omgezet naar de AB2016, conform de Overstapregeling respectievelijk het conversiebeleid. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling;
   b. Bij de conversie/overstap worden de canon en de overige financiële voorwaarden bepaald door wat conform respectievelijk het conversiebeleid dan wel de Overstapregeling geldt.
   c. De canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald met inachtneming van artikel 6 van dit beleid.
   d. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd naar een eeuwigdurend erfpachtrecht zoals in artikel 5, lid 3, sub c omschreven, wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 3, sub a en b beschreven recht, mits dit is toegestaan op basis van het Beleid 'Samenvoeging van erfpachtrechten.' Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

1. Voor Vicarie-erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door

wat op grond van de Overstapregeling geldt voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald.

2. Voor Vicarie-erfpachtrechten met een niet-woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het onder de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten" geldt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing;
   c. de erfpachtgrondwaarde;
   d. de jaarlijkse canon, het bijbehorende canonpercentage, de ingangsdatum van de canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   e. de uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke erfpachtrecht met betrekking tot de financiële rechten en plichten die blijven gelden tot de einddatum van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht;
   f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
   g. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   h. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
   i. de ingangsdatum van de conversie;
   j. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   k. de aanvaarding van het perceel;
   l. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8;
   m. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie is slechts mogelijk tot het moment dat de conversie wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot de conversie nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De conversie en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
   c. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de wijziging van het Vicarie-erfpachtrecht in eeuwigdurende erfpacht;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel: de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van Vicarie-erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
   e. De financiële voorwaarden van het Vicarie-erfpachtrecht die tot de oorspronkelijke einddatum blijven gelden:
      - de financiële voorwaarden uit de algemene bepalingen van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het recht;
   f. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden;
      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de conversie van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
   g. de ingangsdatum van de;
   h. de data waarop de canon moet zijn betaald;
   i. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte

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

Artikel 11 Kosten erfpachtakte

De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan notariële akte verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.

9. Beleid aktekosten

I. In te trekken per 1 januari 2018

Het Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, volgnr. 115).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid inzake aktekosten:

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofderfpachtrecht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofderfpachtrecht voor het havengebied Amsterdam 2013.

artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **AB2000:**
   Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
b. **AB2016:**
   Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
c. **aktekosten:**
   Het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten maken hiervan geen onderdeel uit;

d. erfpachtakte:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.

B. Voorwaarden

artikel 3 Aktekosten die voor 100% door de gemeente worden gedragen

1. Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarden, aan de erfpachter de aktekosten tot 100%, met een maximum van € 2.000, zal vergoeden:
   a. herziening van een voortdurend erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak (CHET), waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en/of de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
   b. beëindiging van erfpachtrechten bij wijze van akte van afstand, alsmede
   c. beëindiging om redenen van algemeen belang;
2. Op het bepaalde in lid 1 onder a en b van dit artikel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
   a. de erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de akte binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd, dan wel
   b. de erfpachter verleent medewerking aan het passeren van de CHET-akte binnen zes maanden nadat de canon definitief is vastgesteld (acceptatie aanbieding of oordeel deskundigen).

   Als de erfpachter de vereiste medewerking aan aktepassering niet verleent, dan komen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter, onverminderd diens verplichting om alsnog aan aktepassering medewerking te verlenen.
3. Als de wijziging zoals genoemd in lid 1 onder a van dit artikel gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 4 dan wel artikel 5 van dit besluit, bepaalt de gemeente in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.

artikel 4 Aktekosten die voor 50% door de gemeente worden gedragen

1. Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen, dat de gemeente in de hierna te noemen gevallen, en onder de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarde, aan de erfpachter de aktekosten tot 50%, met een maximum van € 1.000, zal vergoeden:
   a. vooruitbetaling (afkoop) van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);
   b. een wijziging van de in de erfpachtakte maximaal toegestane vloeroppervlakte van een perceel;
   c. een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en gebruik van een perceel;
   d. uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door het college te bepalen vaste toeslag als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, dan wel bedoeld in beslispunt III van het Moderniseringsbesluit erfpachtstelsel 1990 (besluit 28 november 1990, Gemeenteblad, afd. 1, nr. 942);
   e. tuinuitbreiding, waaronder wordt verstaan het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin" aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met een woonbestemming;

2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt uitsluitend als de erfpachter aan het passeren van de akte medewerking verleent binnen zes maanden nadat de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd. Als de erfpachter de vereiste medewerking aan aktepassering niet verleent, dan komen de aktekosten geheel voor rekening van de erfpachter, onverminderd diens verplichting om alsnog aan aktepassering medewerking te verlenen.
3. Als één van de in dit artikel genoemde wijzigingen gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging, bedoeld in artikel 5 van dit besluit, bepaalt de gemeente in hoeverre zij een gedeelte van de aktekosten vergoedt.

artikel 5 Aktekosten die voor 100% door de erfpachter worden gedragen

Mede ter uitvoering van artikel 36 van de AB2016 en van artikel 41 van de AB2000 te bepalen dat in de hierna te noemen gevallen, de aktekosten voor 100% voor rekening van de erfpachter komen:

a. nieuwe gronduitgifte in erfpacht;
b. perceelsuitbreiding;
c. overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar de AB2016
d. conversie van tijdelijk erfpachtrechten naar de AB2016;
e. conversie van een vicarie-erfpachtrecht naar de AB2016;
f. splitsing (of wijziging van een splitsing) van een erfpachtrecht in appartementsrechten;
g. splitsing van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten;
h. samenvoeging van erfpachtrechten;
i. vervroegde herziening van erfpachtrechten
j. vervroegde wijziging van erfpachtrechten
k. andere beëindigingen dan genoemd in artikel 3 van dit besluit, waaronder beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling;
l. andere dan in de artikelen 3, 4 en 5 van dit besluit genoemde wijzigingen;

artikel 6 Notariskeuze

In de gevallen dat is voorgeschreven dat de notariële akte verleden dient te worden door een in de gemeente Amsterdam gevestigd notaris, zijn daaronder mede begrepen notarissen behorend tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). In dit verband geldt, dat:

a. de vestigingsplaats van de notaris kan zijn voorgeschreven
   - in de algemene bepalingen die op een erfpachtrecht van toepassing zijn en/of
   - het beleid dat van toepassing is bij een wijziging van een erfpachtrecht;
b. de grenzen van ring Amsterdam van de KNB overeen komen met de grenzen van het arrondissement van de rechtbank Amsterdam.

artikel 7 Overgangsbeleid

Voor erfpachtaanbiedingen met betrekking tot de in de artikelen 3, 4 en 5 van dit beleid genoemde wijzigingen waarbij een volledige aanvraag is ingediend vóór de ingangsdatum van dit beleid , geldt het beleid zoals genoemd onder beslispunt I.

Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de ingangsdatum van het beleid zijn gestart (1 januari 2018), is van toepassing:

- als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige erfpachtbeleid (onder I.);
- als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het nieuwe

erfpachtbeleid (onder II.).

10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914);
2. Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 7);

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak:

A. Algemeen

Artikel 1 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **canon:**
      het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd, als vergoeding voor het erfpachtrecht;
   b. **canonherziening einde tijdvak:**
      aanpassing van de canon bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht. Hierbij wordt de canon herzien op basis van de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en het dan geldende gemeentelijk beleid;
   c. **canonherziening overstap einde tijdvak:**
      aanpassing van de canon bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht;
   d. **canonverhoging:**
      het verschil tussen de verschuldigde jaarcanon in het jaar voorafgaand aan de verhoging van de canon door canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap einde tijdvak en de nieuwe canon die na deze herziening verschuldigd is. Als de canon in het oude tijdvak bij vooruitbetaling was voldaan, dan geldt voor de hoogte van de oude canon het canonbedrag dat met toepassing van de oude algemene bepalingen zou hebben gegolden als de canon niet was vooruitbetaald;
   e. **eeuwigdurende erfpacht:**
      een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak en op welk recht de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn;

f. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

g. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

h. **erfpachter -bewoner:**
erfpachter die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht dat volgens de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen' en volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van deze woning staat ingeschreven;

i. **erfpachter -neringdoende:**
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht waar hij zijn bedrijf, zijnde een eenmanszaak, heeft gevestigd en welk bedrijf als zodanig bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven;

j. **erfpachter -verhuurder:**
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht dat betrekking heeft op een woning of meer woningen die door hem wordt/worden verhuurd aan één of meer derden die volgens de Basisregistratie Personen op het adres van betreffende woning/woningen staan ingeschreven;

k. **huisgenoot:**
persoon die volgens de Basisregistratie Personen staat ingeschreven op het woonadres van erfpachter-bewoner en deel uitmaakt van het huishouden van de erfpachter-bewoner;

l. **huishouden:**
twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszins;

m. **inkomen:**
het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter-bewoner en zijn huisgenoten op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van erfpachtcanon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter-bewoner en/of zijn huisgenoten huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) het perceel, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;

n. **onroerende zaak:**
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen of het appartementsrecht;

o. **overstap:**
de omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht als bedoeld in de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

p. **peiljaar:**
het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de tegemoetkoming wordt toegekend;

q. **perceel:**
onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven;

r. **vermogen:**
het gezamenlijk vermogen van de erfpachter-bewoner en zijn huisgenoten als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar;

s. **voortdurende erfpacht:**
een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar, op welk recht de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien.

B. Voorwaarden

Artikel 2 Voorwaarden voor tegemoetkoming erfpachtpachter-bewoner

1. De erfpachter-bewoner die uitsluitend als gevolg van verhoging van de canon door:
   a. canonherziening einde tijdvak, of
   b. canonherziening overstap einde tijdvak;
   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor het eerst verschuldigd is, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij niet over de middelen kan beschikken om de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.
2. De erfpachter-bewoner komt alleen in aanmerking voor deze tegemoetkoming als:
   a. het inkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,- en hij niet kan bijlenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie;
   b. het vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-;
   c. de canonherziening alsmede het bedrag van de nieuwe canon zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster);
   d. de erfpachter-bewoner aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan.
3. Indien de financiële onmacht om de verhoogde canon te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door andere schulden dan een hypotheekschuld, komt de erfpachter-bewoner niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.

Artikel 3 Voorwaarden met betrekking tot erfpachter-neringdoende en erfpachter- verhuurder.

1. De erfpachter-neringdoende of erfpachter-verhuurder die uitsluitend als gevolg van verhoging van de canon door:
   a. canonherziening einde tijdvak, of
   b. canonherziening overstap einde tijdvak;
   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor het eerst verschuldigd is, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij dientengevolge tot verkoop van het erfpachtrecht zou moeten overgaan, waarbij het aannemelijk is dat bij verkoop van het erfpachtrecht de opbrengst lager is dan de hypotheek die er op rust, kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.
2. Indien het vermogensverlies als bedoeld in lid 1 het gevolg is van andere schulden dan een hypotheekschuld, komt de erfpachter-neringdoende of erfpachter-verhuurder niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.
3. De artikelen 1, 2 lid 2 en de artikelen 4 tot en met 9 van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in plaats van erfpachter-bewoner, gelezen dient te worden erfpachter-verhuurder of erfpachter-neringdoende al naar gelang de toepasselijke situatie.

C. Financieel

Artikel 4 De hoogte van de tegemoetkoming

1. De tegemoetkoming wordt berekend aan de hand van de canonverhoging.
2. Het bedrag van de tegemoetkoming in een jaar bedraagt een percentage van de in lid 1 bedoelde canonverhoging. Dit percentage is afhankelijk van de hoogte van het inkomen van erfpachter-bewoner en bedraagt op basis van de volgende tabel:

Inkomen in euro's prijspeil 2015	tegemoetkoming als percentage van de canonverhoging
€ 0 tot € 19.508,--	100%
€19.509,- tot € 29.264,--	75%
€ 29.265,- tot € 39.018,---	50%
€ 39.019,-- tot 53.152,-	25%

3. Wanneer erfpachter-bewoner het erfpachtrecht in het jaar dat de tegemoetkoming is toegekend, overdraagt, wordt de tegemoetkoming berekend naar rato over het gedeelte van het jaar, waarvoor de erfpachter-bewoner voor de tegemoetkoming in aanmerking komt.

Artikel 5 Aanpassing bedragen

De bedragen in de artikelen 2 en 4 van dit besluit zijn weergegeven op basis van het prijspeil 2015. De gemeente kan deze bedragen jaarlijks aanpassen aan de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

D. Aanvraag en uitvoering van de tegemoetkoming

Artikel 6 Aanvraag

1. De tegemoetkoming wordt steeds toegekend voor één jaar en dient ieder jaar opnieuw te worden aangevraagd door middel van een door de gemeente vastgesteld formulier.
2. Een eerste aanvraag voor de tegemoetkoming kan alleen worden ingediend binnen zes maanden na de datum met ingang waarvan de nieuwe canon door de canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap einde tijdvak voor het eerst verschuldigd is.

3. De vervolgaanvraag dient steeds te worden ingediend binnen zes maanden na de eerstvolgende vervaldatum van de canon van ieder jaar volgend op het jaar waarover de tegemoetkoming is toegekend.

Artikel 7 Opschorting, herziening en terugvordering

1. De gemeente kan de uitbetaling van de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk opschorten als redelijkerwijs wordt vermoed dat de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk ten onrechte is toegekend.
2. Als de tegemoetkoming ten onrechte is toegekend, kan de toekenning geheel of gedeeltelijk worden herzien.
3. De gemeente kan in het geval als bedoeld in lid 2 de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk terugvorderen.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van de gemeente de toepassing van dit besluit onevenredig bezwarend is voor de erfpachter-bewoner, kan de gemeente, ten gunste van de erfpachter-bewoner, afwijken van het bepaalde in dit besluit.

Artikel 9 Uitvoering van de tegemoetkoming

De gemeente stelt nadere regels vast omtrent de uitbetaling van de tegemoetkoming.

III. Vast te stellen de mogelijkheid tot uitgestelde betaling bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

Artikel 1 principe van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling

1. Voor erfpachters met een woonbestemming die aan het einde van het tijdvak niet in staat zijn de canonverhoging te financieren, anders dan wanneer zij hun erfpachtrecht zouden moeten verkopen gaat de gemeente de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling aanbieden. Hiervoor gelden strikte voorwaarden waaruit moet blijken dat de canonverhoging daadwerkelijk niet kan worden gefinancierd.
2. Op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt zal de uitgestelde canon alsnog, vermeerderd met de wettelijke rente, moeten worden voldaan.
3. Voor de gevallen genoemd onder lid 1 gelden in ieder geval dezelfde voorwaarden als genoemd onder ad II van dit besluit. Uitzondering hierop is dat het vermogen zoals genoemd onder artikel 2 lid 2 sub b niet wordt meegenomen in de vermogenstoets bij de uitgestelde betaling.

Artikel 2 uitwerking van de regeling

De regeling evenals de nadere voorwaarden zullen binnen de strekking van deze uitgangspunten nader worden uitgewerkt en worden na uitwerking ter besluitvorming voorgelegd, voordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling (1januari 2018).

11. Afkoopinstructie

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. De afkoopinstructie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2015 (Gemeenteblad 30 juli 2015, afd. 3B, nr. 185).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 oktober 2017 het beleid voor de afkoop van de canon :

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.
2. Dit besluit is ook van toepassing op erfpachtrechten, waarvan in de algemene bepalingen geen bepalingen zijn opgenomen over de mogelijkheid van afkoop van de canonverplichting voor de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht dan wel tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **afkoopsom:**
      een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s). Bij voortdurende erfpacht wordt de canon afgekocht tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij tijdelijke erfpachtrechten wordt de canon afgekocht tot de einddatum van het erfpachtrecht. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de oneindige duur van het erfpachtrecht;
   b. **AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955, AB 1966, AB1994 en AB 2000:**
      waar gesproken wordt over respectievelijk de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955,

AB 1966, AB1994 of AB 2000 wordt bedoeld:

- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c. **AB 2016:**

de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

d. **canon:**

het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

e. **CHET (Canonherziening einde tijdvak):**

bij het einde van het (in de erfpachtakte vermelde) tijdvak wordt de canon herzien. Bij de canonherziening worden de nieuwste AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard;

f. **discontovoet:**

het percentage dat wordt gebruik om de contante waarde van een toekomstige canonstroom te berekenen;

g. **erfpachtakte:**

de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

h. **erfpachtgrondwaarde:**

de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de AB 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daar onder verstaan "erfpachtgrondwaarde";

i. **indexpercentage:**

het percentage waarmee de canon, naar een op de doelinflatie van de ECB gebaseerde verwachting, de komende jaren zal worden geïndexeerd, gelet op de in de vigerende Algemene Bepalingen opgenomen artikelen inzake canonindexering;

j. **overstap:**

de omzetting van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;

k. **projectontwikkelaarsregeling:**

de regeling, die kopers van nieuwbouwwoningen de keuze biedt het van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht tegen canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen. Voor eeuwigdurende erfpacht is deze regeling opgenomen in het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016.

l. **schaduwgrondwaarde:**

de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

B. Afkoop van de canon van eeuwigdurende erfpachtrechten

Artikel 3 Afkoop van de canon

1. Als op een erfpachtrecht algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = \frac{C}{P}$$

waarin voorstelt:
A.. : de afkoopsom;
C...: het op het moment van aanvraag geldende bedrag van de canon;
P...: het op het moment van aanvraag geldende canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.

2. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.

3. Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven in voortdurende dan wel in eeuwigdurende erfpacht, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

4. Wanneer sprake is van een "projectontwikkelaarsregeling" zoals bedoeld in artikel 3 van het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016, vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 juni 2016, is, gedurende de looptijd van deze "projectontwikkelaarsregeling", de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd. Wanneer de afkoopsom wordt voldaan voordat de periode waarvoor de canon is betaald is verstreken, wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarvoor de canon is voldaan.

5. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarvoor tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, een andere canon van toepassing is dan de eeuwigdurende canon, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = AT + C / P \times \frac{(1 + i)^t}{(1 + d)^t}$$

waarin voorstelt:
A.. : de afkoopsom;
AT.: de afkoopsom voor de resterende periode tot de einddatum van het oude tijdvak, zoals bedoeld in artikel 4 van dit besluit. Indien de afkoopsom voor het oude tijdvak was afgekocht, is AT gelijk aan nul.
C...: het voor inflatie gecorrigeerde bedrag van wat de eeuwigdurende canon zou zijn op het moment van afkoop;
P...: het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht;
i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
d...: de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

t....: het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling, en de datum wanneer de eeuwigdurende canon gaat gelden

Indien AT niet gelijk is aan nul, kan de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in dit lid niet lager uitvallen, dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.

6. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB2016 overgestapt erfpachtrecht, waarbij alleen de canon wordt afgekocht voor de periode vanaf de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule, zoals is opgenomen in lid 5 van dit artikel, waarbij voor AT een bedrag gelijk aan nul wordt genomen.

7. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1a van de AB 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Wanneer de canon vóór deze herziening voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging als gevolg van de door de erfpachter gevraagde wijziging van het erfpachtrecht. De aanvullende afkoopsom is gelijk aan de wijziging van de erfpachtgrondwaarde, die ten grondslag ligt aan de canonwijziging.

8. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt, zoals bedoeld is in lid 7, waarbij de canon tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht was afgekocht, maar waarbij de canon voor de periode daarna niet is afgekocht, moet voor de canonwijziging, voor de periode waarvoor is afgekocht, een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend op de wijze van artikel 4 lid 3 van deze instructie.

C. Afkoop van de canon van tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten

Artikel 4 Afkoop voor de resterende looptijd van een tijdvak van 50 of 75 jaar onder algemene bepalingen voor tijdelijke en voor voortdurende erfpacht

1. De afkoopsom die de erfpachter is verschuldigd bij vooruitbetaling van de canon voor de resterende periode van het lopende tijdvak van 50 of 75 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AT = C \times f \times \frac{1 - \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} \times J$$

waarin voorstelt:

AT : de afkoopsom voor het lopende tijdvak;

C...: het bedrag van de jaarlijkse canon die geldt zes maanden voor het moment van de afkoop. In de volgende gevallen wordt hiervan afgeweken:

- als sprake is van toepassing van de ingroeiregeling bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, wordt voor de factor "C" het bedrag van de niet-gereduceerde jaarlijkse canon genomen;
- als sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB 2000, wordt voor de factor "C" genomen: de schaduwgrondwaarde, vermenigvuldigd met het canonpercentage ten behoeve van de afkoop van 10- of 25-jaar vaste canons onder de AB2000; dit canonpercentage wordt door de gemeente vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan

f....: een factor voor de correctie van de afwijkende canonindexering. De factor f = 1,00 voor de indexcanons onder AB 1937, 1955, 2000 en vaste canon onder AB1966 en AB1994. Voor canons onder AB 1966 en 1994 stelt de gemeente de factor f jaarlijks vast;
i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
d... : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;
t....: het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende tijdvak
J... : een correctiefactor voor het gegeven dat de canon voor voortdurende erfpacht in twee halfjaarlijkse termijnen wordt geïnd. Deze factor wordt berekend door toepassing van de formule:

$$J = 0,5 + \frac{0,5}{(1+d)^{0,5}}$$

2. De onder lid 1 genoemde afkoopsom kan niet lager uitvallen dan een minimumgrens. Dit wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AR = B \frac{t}{x \quad L}$$

waarin voorstelt:
AR : de minimumgrens voor de afkoopsom AT zoals bedoeld onder lid 1;
B...: de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de administratie van de gemeente Amsterdam;
t....: het aantal jaren van vooruitbetaling in het lopende erfpachttijdvak;
L... : de totale looptijd van het voortdurende tijdvak, dan wel van het tijdelijke erfpachtrecht.

3. Als een voortdurend of tijdelijk erfpachtrecht tijdens het erfpachttijdvak respectievelijk de looptijd van het recht wijzigt, kan dit een herziening van de canon tot gevolg hebben. Dit is bijvoorbeeld het geval als de bestemming of bebouwing wijzigt. Als de canon is afgekocht, moet voor de periode waarvoor is afgekocht, voor de canonwijziging een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend door toepassing van de formule, genoemd in lid 1 van dit artikel, waarbij voor C de canonwijziging wordt genomen. Bij toepassing van lid 1 kan de factor "t" groter zijn dan 75 indien sprake is van wijziging van een verlengd afgekocht recht onder AB1994.

4. Wanneer sprake is van een nieuwe gronduitgifte onder AB2000, waarvan de AB2000 zijn overeengekomen vóór 1 juli 2016, is de afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak gelijk aan de in de uitgifte-akte opgenomen erfpachtgrondwaarde. Indien sprake is van de bestemming "koopwoning" en in de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de Projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, dan prevaleert de overeengekomen Projectontwikkelaarsregeling boven hetgeen in deze instructie is opgenomen.

5. Wanneer sprake is van toepassing van de ingroeiregeling bij CHET naar een nieuw AB2000-tijdvak, wordt de afkoopsom, bedoeld in lid 1, verlaagd met de factor R. Dit kan alleen in de eerste twee jaren na ingang van een nieuw voortdurend tijdvak, wanneer de ingroeiregeling onderdeel uitmaakte van de aanzegging en/of aanbieding tot canonherziening. De factor R wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = h1 \times 0,97 + h2 \times 0,94$$

waarin voorstelt:
R...: de reductie op de afkoopsom vanwege de ingroeikorting;
h1. : het bedrag van ingroeikorting in het eerste jaar na het moment van canonherziening. Dit bedrag kan niet kleiner dan 0 euro zijn;

h2. : het bedrag van ingroeikorting in het tweede jaar na het moment van canonherziening. Dit bedrag kan niet kleiner dan 0 euro zijn

indien de in dit lid bedoelde afkoop plaatsvindt binnen de eerste twee jaren van het herziene tijdvak, wordt de in dit lid bedoelde formule toegepast voor dat gedeelte van de ingroeikorting, waarop de erfpachter, op het moment van afkoop, nog recht heeft.

Artikel 5 Afkoopsom voor een verlengd tijdvak onder AB 1994

1. Verlenging van een tijdvak volgens artikel 11 van de AB 1994 is alleen mogelijk voor erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts eenmaal mogelijk. Bij verlenging moet de canon worden afgekocht tot de nieuwe einddatum van het tijdvak.

2. De afkoopsom die is verschuldigd bij het ingaan van de periode van vooruitbetaling over een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij de afkoopsom voor het lopende tijdvak door toepassing van de volgende formule:

$$AV = EPGW \times p \times \frac{1 - \frac{(1+i)^{tv}}{(1+d)^{tv}}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} - EPGW \times p \times \frac{1 - \frac{(1+i)^{n}}{(1+d)^{n}}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}}$$

waarin voorstelt:

AV……: de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;

EPGW : de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht, die volgt uit het gemeentelijke grondprijsbeleid en geldt zes maanden voor het moment dat de afkoopsom wordt voldaan;

p…… : het canonpercentage met betrekking tot de verlengde afkoop, zoals de gemeente heeft vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

i…… : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;

d…… : de disconteringsvoet, geldend zes maanden voor het moment van de afkoop;

tv…… : het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van de verlengde afkoopperiode;

n…… : het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak;

3. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak (AV) zoals bedoeld in lid 2, mag niet lager uitvallen dan een drempelbedrag dat de gemeente jaarlijks vaststelt. Voor het kalenderjaar 2017 is dit drempelbedrag vastgesteld op € 1.738. Voor de daarop volgende jaren wordt dit drempelbedrag bepaald door de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.

De gemeente berekent de drempel door toepassing van de volgende formule:

$$drempel_n = € 1.738 \times \frac{CPI_{juni\ n-1}}{CPI_{juni\ 2016}}$$

waarin voorstelt:

$Drempel_n$: het in het kalenderjaar van toepassing geldende drempelbedrag

€ 1.738…… : het voor kalenderjaar 2017 geldende drempelbedrag

$CPI_{juni\ n-1...}$: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het toepassingsjaar

$CPI_{juni\ 2016..}$: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van 2016

D. Van toepassing op alle erfpachtrechten

Artikel 6 Afkoop vóór aanvang nieuw tijdvak door overstap of canonherziening

Wanneer de erfpachter de afkoopsom bij overstap, conversie of canonherziening einde tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak voldoet, zodat afkoop en ingaan nieuw tijdvak in één akte door de notaris kan worden opgesteld, wordt het verschuldigde bedrag verlaagd met een bedrag dat wordt berekend door toepassing van de formule:

$$V = AT - AT \times \frac{(1+i)^{tx}}{(1+d)^{tx}}$$

waarin voorstelt:

V... : de verlaging van de afkoopsom als gevolg van de eerdere datum waarop de afkoopsom is verschuldigd;

AT : de afkoopsom zoals bedoeld in lid 1 van artikel 4 van dit besluit;

i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

d... : de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;

tx.. : het aantal jaren tussen het moment waarop de afkoopsom verschuldigd is en de ingangsdatum van de nieuwe eeuwigdurende erfpachtperiode.

Artikel 7 Afronding verschuldigde afkoopsom

De afkoopsom wordt afgerond op hele euro's.

Artikel 8 Aanbieding, besluit en notariële vastlegging van de afkoop

1. Aan een eeuwigdurende afkoop, dan wel een afkoop tot einde tijdvak, dan wel een verlengde afkoop, gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. Dit is een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 8 lid 2). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 8 lid 3). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De afkoop wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte of een notariële verklaring.
2. In deze aanbieding staan in ieder geval:
   a. het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
   b. de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
   c. het bedrag van de afkoopsom;
   d. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   e. indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
   f. de ingangsdatum van de afkoop;
   g. de geldigheidsduur van de aanbieding;

h. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

3. De gemeente neemt pas een bestuurlijke besluit tot afkoop nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk, volledig en onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd.
4. Indien sprake is van eeuwigdurende afkoop onder de AB2016, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte
5. Indien sprake is van een afkoop tot het einde van het lopende erfpachttijdvak van een tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht, kan de afkoop worden vastgelegd in een notariële verklaring.
6. Indien sprake is van een verlengde afkoop onder de AB1994, waarbij de einddatum van het lopende erfpachttijdvak wijzigt, wordt de afkoop vastgelegd in een notariële akte.
7. De onder leden 4, 5 of 6 genoemde notariële akte of notariële verklaring kan niet eerder worden gepasseerd, dan nadat het bedrag van de afkoopsom door de gemeente is ontvangen.
8. In de onder leden 4, 5 of 6 genoemde notariële akte of notariële verklaring, worden opgenomen:
   - het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding
   - de algemene bepalingen, de jaarlijkse canon en het canontype;
   - het bedrag van de afkoopsom;
   - de ingangsdatum van de afkoop;
   - indien sprake is van verlengde afkoop onder de AB1994: de verlenging van het tijdvak, en de nieuwe einddatum van het tijdvak
   - en, indien andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 van toepassing zijn: de einddatum van het tijdvak (dan wel de einddatum van het erfpachtrecht).

Artikel 9 Ingangsdatum van de periode van de afkoop

1. De periode van afkoop kan, voor erfpachtrechten met de AB 2016, alleen ingaan op de eerste dag van een maand.
2. De periode van afkoop kan voor erfpachtrechten met andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 alleen ingaan op een vervaldag van een canontermijn. Het is alleen toegestaan om een afkoopsom overeen te komen voor een periode die ingaat op een vervaldag binnen zes maanden na het accepteren van de aanbieding.

Artikel 10 Renteberekening voor alle algemene bepalingen

1. Als de afkoopsom wordt voldaan na het verstrijken van de vervaldatum op basis waarvan de afkoopsom is berekend, is de erfpachter rente verschuldigd vanaf de ingangsdatum van die periode. Daarbij geldt wat over rentebetaling is opgenomen in de algemene bepalingen die van toepassing zijn dan wel het rentebeleid dat de gemeente ter uitvoering daarvan heeft vastgesteld.
2. Als de gemeente de afkoopsom ontvangt na de ingangsdatum die in de aanbieding met betrekking tot de afkoop is vermeld, is de gemeente Amsterdam gemachtigd om de overeenkomst tot afkoop van de canon te ontbinden, indien betaling van de verschuldigde rente zoals bedoeld in het vorige lid achterwege blijft. Als de erfpachter nalaat om deze rente te betalen, is de gemeente Amsterdam bevoegd:
   - de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten, en
   - betaling van de (halfjaarlijkse) canontermijn die overeenkomstig de algemene en/of bijzondere bepalingen van toepassing is onmiddellijk op te eisen. Daarbij behoudt de gemeente het recht om deze canontermijn in te houden op de terugstorting.

III. Vast te stellen als overgangsregeling:

Voor alle afkoopsommen, waarvoor de volledige aanvraag na 1 oktober 2017 en voor 1 januari 2018 is ontvangen, zal de Gemeente zowel de afkoopsom volgens de Afkoopinstructie onder ad I, als volgens de Afkoopinstructie onder ad II berekenen, en krijgt de erfpachter de laagste afkoopsom van die twee aangeboden.

12. Beleid inzake de vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Het besluit van de Gemeenteraad van 4 februari 1998, Gemeenteblad nr 20, in werking getreden per 1 maart 1998.

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het volgende beleid met betrekking tot de vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen:

Het besluit vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld op 4 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20, te wijzigen zodat dit besluit alleen geldt voor erfpachters die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.