Gemeente Amsterdam

Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten

Onderwerp

Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpacht rechten

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 9 mei 2017:

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

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. **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.
2. Het behoeve van de perceeluitbreiding nieuw gevestigde erfpachtrecht wordt vervolgens samengevoegd met het reeds bestaande erfpachtrecht.
3. 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.