Gemeente Amsterdam

12. Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen

Onder embargo tot 8 mei 2017

Versie met wijzigingen bijhouden t.o.v. het voorgenomen aanvullend beleid zoals vastgesteld door het college op 20 december 2016. Op 20 december 2016 was het voornemen dit beleid in te trekken. Nu alleen woonbestemmingen kunnen overstappen, blijft dit beleid in stand voor niet-woonbestemmingen.

Onderwerp

Beleid inzake de vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 2 mei 2017:

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 7 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.

Art. 1
In dit besluit wordt verstaan onder:
a Algemene bepalingen: de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, welke bij erfpachtuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties;
b tijdvak: elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;
c vervroegde wijziging: wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar v¢¢r het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
d afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

Art. 2
Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde wijziging in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene bepalingen overeenkomen met inachtneming van het in dit besluit bepaalde:
a de erfpachter kan niet eerder dan in het dertiende jaar v¢¢r en uiterlijk tot in het vijfde jaar v¢¢r het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om de erfpacht vervroegd te wijzigen;
b het schriftelijk verzoek als bedoeld onder a van dit artikel, dient te worden ingediend door middel van een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier. Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen;
c Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde wijziging af, indien:
1ø het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
2ø er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;

3ø de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt;
d in afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen;
e overigens wijzen Burgemeester en Wethouders vervroegde wijziging af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
f de vervroegde wijziging treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als bedoeld in art. 3, onder h, van dit besluit;
g indien de erfpachter na het indienen van het verzoek als bedoeld onder a, van dit artikel afziet van vervroegde wijziging en/of niet bereid is mee te werken aan de constatering van de vervroegde wijziging bij notari%le akte als bedoeld in art. 4, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen, benevens alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

Art. 3
De canon voor het nieuwe tijdvak wordt als volgt vastgesteld:
a de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor als bedoeld onder f van dit artikel;
b de erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde wijziging ,,n deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen ,,n maand na ontvangst van dit verzoek ,,n deskundige aan;
c de beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen;
d indien binnen de termijn als bedoeld onder c van dit artikel de aangewezen deskundigen geen derde deskundige hebben aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;
e de deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld, te worden gehoord;
f de canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging in de erfpacht plaatsvindt, vermenigvuldigd met een reductiefactor. Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks de reductiefactoren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgestelde canon;
g de gemotiveerde beslissing van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht;
h de herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de gemeente;
i de totale kosten van deskundigen worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

Art. 4
1. Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 3, onder h, van dit besluit, dient de vervroegde wijziging bij notari%le akte geconstateerd dient te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;

e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
2. De kosten van de notari%le akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

Art. 5
1. Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom zal worden verrekend met een aantal betalings-termijnen van de canon van het nieuwe tijdvak.
2. De restant van de afkoopsom zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom.

Art. 6
Het hiervoren staande zal geacht worden te gelden als Algemene bepalingen, zoals bedoeld in bijlage A, onderdeel III, sub 1 B, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1994, nr. 34 (Gemeenteblad 1994, afd. 3, nr. 30), en zoals die nadien is gewijzigd.

Art. 7
De reductiefactoren als bedoeld in art. 3, onder f, van dit besluit voor het kalenderjaar 1998 als volgt vast te stellen:
Aantal jaren dat herziening plaatsvindt Reductiefactor voor expiratiedatum lopende tijdvak
12 jaar voor expiratie 0,65
11 jaar voor expiratie 0,69
10 jaar voor expiratie 0,72
9 jaar voor expiratie 0,76
8 jaar voor expiratie 0,78
7 jaar voor expiratie 0,81
6 jaar voor expiratie 0,83
5 jaar voor expiratie 0,86
4 jaar voor expiratie 0,88

Art. 8
Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1998.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

M. Sint S. Patijn
secretaris burgemeester

Verschenen 18 februari 1998.

Bijlage, behorende het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben bij hun besluit van 14 november 1997, conform art. 2, onder b, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, besloten vast te stellen het volgende Formulier Vervroegde wijziging in de erfpacht.
Ondergetekende (n)
handelend namens
krachtens zijn/haar/hun hoedanigheid van
krachtens

erfpachter(s) van de erfpacht,
plaatselijk bekend :
kadastrale aanduiding :
gemeente :
sectie, nummer, oppervlakte : , nr. , m2,
verzoekt/verzoeken om een vervroegde herziening van de erfpacht, met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855 (1997);
Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n):
I in te stemmen met een vervroegde wijziging van de erfpacht, conform de voorwaarden het bepaalde in Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855;
II bekend te zijn met de mogelijkheid dat Burgemeester en Wethouders weigeren om tot vervroegde herziening over te gaan, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;
III als deskundige in de zin van art. 3, onder b, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, te benoemen:
naam:
beroep:
adres:
woonplaats:
IV de voorkeur te geven om de akte te laten passeren ten overstaan van de hierna genoemde in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris:
naam:
adres:
woonplaats:
V hierbij een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de gemeente Amsterdam om de notaris de opdracht te geven tot het opmaken en het laten passeren van de notari%le akte van de vervroegde wijziging;
VI binnen 14 dagen na de eerste uitnodiging van de notaris zijn/hun aandeel in de kosten van de deskundigen, van de notari%le akte en inschrijving in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belasting te voldoen.
Aldus verklarende op .. ..
te.....
ondergetekende (n),

handtekening(en).