Gemeente Amsterdam

Kabinet

Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Versie voor Bestuurlijk Team d.d. 11 februari 2016 bij 80% versie stukken bestuursdienst met 'wijzigingen bijhouden' tov Bestuurlijk Team d.d. 16 december 2015 voor vooroverleg met Belastingdienst. De wijzigingen worden voor het BT van 11 februari 2016 nog in een korte notitie toegelicht.

Onderwerp

Vaststellen erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in eeuwigdurende erfpacht,

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in haar vergadering van @ 2016 onder nummer @ besloten:

A I In te trekken per @@

het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld in haar besluit van 6 april 1994 onder nummer 275 onder I.

II Vast te stellen en in te laten gaan per @@ het volgende beleid:

Erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van percelen in eeuwigdurende erfpacht:

Artikel 1 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. afkoopsom:
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

b. bijzondere bepalingen:
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast, of in afwijking van de op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren algemene bepalingen en met die algemene bepalingen zullen worden opgenomen in de erfpachtakte;

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

d. canonpercentage:
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

e. erfpachtakte:
de notariële akte waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd. In de erfpachtakte zijn de rechten en plichten vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.

f. 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;

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

h. onroerende zaak:
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

i. openbare registers:
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

j. opstallen:
gebouwen, werken en beplantingen;

k. perceel:
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

l. uitgifte in erfpacht:
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;

m. vloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

Artikel 2 Aanbieding tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

1. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan een verbindend onderdeel zijn van een meeromvattende gebiedsovereenkomst.

2. In de aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de splitsingsstructuur die zal gelden als sprake is van uitgifte van appartementsrechten die de gemeente heeft gevormd. Of hiervan sprake is wordt bepaald op basis van het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld;
   c. de uitgiftestructuur die zal gelden als sprake is van de vestiging van meer dan een erfpachtrecht op basis van de te sluiten erfpachtovereenkomst. De uitgiftestructuur wordt in onderling overleg bepaald met inachtneming van het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld;
   d. een verwijzing naar de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
   e. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn, waaronder in ieder geval bepalingen over:
      1° de aanvaarding van het perceel;
      2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
      3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
      4° het verbod het perceel geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven;
      5° het verbod het erfpachtrecht:
         - door overdracht of toedeling te splitsen en/of
         - in appartementsrechten te splitsen en/of
         - op te zeggen;
      6° 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 tekortkoming of om redenen van algemeen belang;

f. de financiële voorwaarden, waaronder:
   1° de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
   2° het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage;
   3° het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de vestiging van het erfpachtrecht vooruit te betalen;

g. de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht;

h. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;

i. de termijn waarbinnen de onder lid 2f bedoelde financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is gevestigd of door de aankomend erfpachter economisch is verkregen. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken;

j. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten. Als binnen deze termijn niet met de bouw is gestart, is de gemeente bevoegd om:
   1° de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen, of
   2° de erfpachtovereenkomst te ontbinden
   zo lang het erfpachtrecht nog niet is gevestigd;

k. de verplichting voor de aankomend erfpachter om een waarborgsom aan de gemeente te betalen. Dit bedrag betaalt de erfpachter na acceptatie van de aanbieding. De erfpachter voldoet de waarborgsom als zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst zal nakomen;

l. een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding:
   1° te reserveren onder de voorwaarden die in de aanbieding zijn bepaald, en
   2° de reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbieding is opgenomen;

m. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de erfpachtovereenkomst mag:
   1° opschorten, of
   2° geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
   3° opzeggen;

n. voor zover van toepassing een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 3 van dit beleid.

3. Bij de aanbieding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst van het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het perceel op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Artikel 3 Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte

1. De gemeente neemt pas een besluit tot uitgifte nadat de aankomend erfpachter:
   a. de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd, en
   b. zijn verplichtingen is nagekomen die staan in de erfpachtaanbieding voor zover deze betrekking hebben op de fase tot de vestiging van het erfpachtrecht of de economische verkrijging daarvan.

2. Als de aanbieding in de vorm van een model-erfpachtbevestiging een verbindend onderdeel is van een meeromvattende gebiedsovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst is dan namelijk al bij de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst gesloten. In dat geval vestigt de gemeente het erfpachtrecht zodra de aankomend erfpachter zijn verplichtingen uit die gebiedsovereenkomst is nagekomen. Als basis voor de vestiging geldt:
   a. de erfpachtbevestiging aan de aankomend erfpachter, die de uitwerking vormt van de model-erfpachtbevestiging;
   b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
   c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.

3. Als de aanbieding in de vorm van een model-erfpachtaanbieding een onderdeel is van een optieovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst komt dan tot stand als de aankomend erfpachter zijn optie licht door het onvoorwaardelijk accepteren van de erfpachtaanbieding.
   Zodra de aankomend erfpachter zijn verplichtingen uit die optieovereenkomst is nagekomen, stelt de gemeente deze erfpachtaanbieding op op basis van:
   a. de model-erfpachtbevestiging;
   b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
   c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.