Nummer BD2015-001886
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen beleid tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per @@:

1. Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding van erfpachtrechten, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58), zij het dat het toen ingetrokken besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 28) ingetrokken blijft;
2. Het Erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreidingen, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27), zij het dat het toen ingetrokken besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997 (Gemeenteblad 1997, afdeling 3, volgnummer 30) ingetrokken blijft;

II Vast te stellen en samen te voegen per @@ en in te laten gaan per @@ het navolgende:

Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten

Artikel 1. Toepassingsbereik
Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van ①de erfpachtrechten uitgegeven onder algemene bepalingen voor woningcorporaties, ② erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die namens de gemeente worden beheerd door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en ③ erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2. Definities

a. *Perceelsuitbreiding*: het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding), niet zijnde een tuinuitbreiding, aan een reeds bestaand erfpachtrecht.
b. *Tuinuitbreiding*: het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds bestaand erfpachtrecht met een woonbestemming, niet betreffende aan woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen. Het in erfpacht uit te geven perceel mag slechts in erfpacht worden uitgegeven ten behoeve van een tuinuitbreiding indien het een reststrook van het openbaar areaal betreft.
c. *Reststrook openbaar areaal*: een perceel dat niet in aanmerking komt om als zelfstandig perceel in erfpacht te worden uitgegeven en dat bovendien slechts geschikt is om als tuin te worden gebruikt.
d. *(erfpacht)grondwaarde*: de erfpachtgrondwaarde dan wel de grondwaarde zoals bedoeld in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen;
e. *Bijzondere bepalingen*: de bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in

afwijking van de Algemene Bepalingen, zoals vermeld in de erfpachtakte.

f. *AB1994*: de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 april 1994, nummer 275;
g. *AB2000*: de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689
h. *AB2016*: de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld @@@
i. *het Overstapbeleid*: @@@
j. *het Conversiebeleid*: @@@
k. *afkoopsom*: een eenmalige betaling die in de plaats komt van nog niet vervallen canon;
l. *afkopen*: het voldoen van een afkoopsom. Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon afgekocht worden tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de gehele duur van het erfpachtrecht.

Artikel 3 Toestemming tot uitbreiding

a. Toestemming tot tuinuitbreiding en/of perceelsuitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er daarnaast naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen tuinuitbreiding en/of perceelsuitbreiding verzet;
b. De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de toestemming tot uitbreiding.
c. Toestemming tot uitbreiding wordt verder slechts verleend als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de toestemming te stellen voorwaarden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Aanbieding tot uitbreiding

Aan de tuinuitbreiding dan wel perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van zowel het reeds uitgegeven erfpachtrecht als van het perceel van de tuin- of perceelsuitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding(en);
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is;
c. de ingangsdatum van de uitbreiding;
d. de bestemming en het toegestane gebruik van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
e. de op het erfpachtrecht maximaal toegestane bebouwing en vloeroppervlak en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing en vloeroppervlak;
f. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht, en, indien de canon is afgekocht, de einddatum van de periode van vooruitbetaling voor zover er sprake is van een einddatum met betrekking tot de afkoopsom;
g. de (erfpacht)grondwaarde van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
h. de vervaldata van de canon (indien van toepassing);
i. de einddatum van het tijdvak van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht (indien van toepassing);
j. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Artikel 5
De uitgifte in erfpacht van de uitbreiding vindt plaats onder van toepassing verklaring van dezelfde Algemene Bepalingen, dezelfde betalingswijze van de canon, (voor zover van toepassing) dezelfde vervaldata van de canon en (voor zover van toepassing) dezelfde einddatum van het lopende tijdvak zoals die van toepassing zijn op het reeds bestaande erfpachtrecht, waarmee het vervolgens wordt samengevoegd.

Artikel 6

a. De canon voor de uitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende erfpachtgrondwaarde en de op het moment van aanbieding geldende canonpercentage.
b. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de uitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en de rekenwijze, geldend op het moment dat de toestemming tot uitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van het prijspeil en de rekenwijze, geldend op het moment van de aanbieding. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot tuinuitbreiding door de gemeente is genomen.

Artikel 7 Besluit tot uitbreiding
Een besluit tot tuinuitbreiding dan wel tot perceelsuitbreiding wordt niet genomen dan nadat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de toestemming te stellen voorwaarden, overeenkomstig artikel 3 van dit beleid.

Artikel 8 Akte van uitbreiding
De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding dan wel de perceelsuitbreiding en de samenvoeging met het bestaande erfpachtrecht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven erfpachtrecht als van het perceel van de uitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding(en);
b. de ingangsdatum van de uitbreiding;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
d. de op het erfpachtrecht maximaal toegestane bebouwing en vloeroppervlak en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing en vloeroppervlak;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht, en, indien de canon is afgekocht, de einddatum van de periode van vooruitbetaling voor zover er sprake is van een einddatum met betrekking tot de afkoopsom;
f. de (erfpacht)grondwaarde van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
g. de vervaldata van de canon (indien van toepassing);
h. de einddatum van het tijdvak van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht (indien van toepassing);
i. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

*Artikel 9. Inmeting*Ten behoeve van de uitbreiding wordt het perceel van de uitbreiding ingemeten door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Als op het moment van uitbreiding dit perceel nog niet kadastraal is gemeten, hechten partijen een gewaarmerkte tekening van het perceel van uitbreiding aan de akte van uitbreiding. Op deze tekening staan de grenzen en de ligging van het perceel van uitbreiding. Ook zijn de hoekpunten van de grenzen met coördinaten opgenomen.

a. *Artikel 10 Aktekosten*De gemeente kan de toestemming tot de uitbreiding intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de in dit besluit bedoelde uitbreiding alsmede de daartoe – volgens dit besluit – eventueel benodigde betaling van (een) afkoopsom(en).
b. Als op grond van hetgeen in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald dat een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om 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.

Bestuurlijke achtergrond

In de Algemene Bepalingen voor erfpacht is vastgelegd dat erfpachtrechten kunnen worden uitgebreid (AB2000 artikel …).
Ter uitwerking hiervan heeft het College van B&W op @@ 2010 vastgesteld: Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding van erfpachtrechten, vastgesteld door het College van B&W op 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58) en het erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreidingen, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27)

Onderbouwing besluit

Ad I. en II.
In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor tuin- en perceelsuitbreiding aanpast en waar nodig verduidelijkt. Ook zijn de beleidsdocumenten voor tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding samengevoegd tot één beleidsdocument. Inhoudelijk is het beleid niet veranderd, behoudens de onderstaande wijzigingen.

Artikel 2
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen, conform de werkwijze bij de AB2015 om de leesbaarheid te vergroten.

Artikel 3 (toestemming)
Toegevoegd zijn de punten:

- *Toestemming wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel.*
- De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de toestemming tot uitbreiding;

Artikel 4 en 8:
De “grondwaarde” zal bij perceels- en tuinuitbreidingen alleen nog opgenomen worden in aanbiedingen en akten m.b.t. erfpachtrechten met AB1994 en AB2000. Het opnemen van de “schaduwgrondwaarde zal niet meer in aanbiedingen en akten terugkomen.

Artikel 10 (akte)

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Er is toegevoegd dat de gemeente de toestemming tot de uitbreiding kan intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente
DMC: .....
BA: .....

Buiten de gemeente
n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente
Opnemen in de besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Buiten de gemeente
Publiceren op de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Stukken

Meegestuurd
n.v.t.

Ter inzage gelegd
n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, E. (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, tel. (10)(2e) (10)(2e)

Besluit college van burgemeester en wethouders