Onderwerp
Vaststellen beleid tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@
Het erfpachtbeleid @oud@, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op @ (Gemeenteblad @datum@, afdeling 3B, nr @), @ eventueel toevoegen: zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van @datum@ (Gemeenteblad @, afdeling @, volgnummer@) ingetrokken blijft.

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

Erfpachtbeleid @@@@@@

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de 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 Voorwaarden voor toestemming tot uitbreiding

De gemeente verleent alleen toestemming tot tuinuitbreiding en/of perceelsuitbreiding als:

a. de erfpachter de vereiste publiekrechtelijke toestemming heeft verkregen, en
b. er geen gemeentelijke belang is dat zich tegen tuinuitbreiding en/of perceelsuitbreiding verzet, en
c. de erfpachter voldoet aan de extra voorwaarden die de gemeente aan de uitbreiding heeft verbonden . Deze extra voorwaarden staan vermeld in de aanbieding die de erfpachter voorafgaand aan de uitbreiding ontvangt, en
d. *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 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

Aan de tuinuitbreiding dan wel perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

Artikel 5 Besluit
De gemeente neemt het besluit tot @wijziging@ als er volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de @toestemming/vrijstelling@ zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke aanvaarding van de gemeentelijke aanbieding.

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.

Artikel5 Erfpachtakte

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 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 6 @optioneel: Canon@

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 vanaf het moment dat het besluit tot uitbreiding door de gemeente is genomen.

Artikel 7 Kosten notariële akte

De gemeente bepaalt of, zo ja tot welk bedrag, zij de kosten voor het opmaken van de notariële akte betaalt. 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.

a. Artikel 10 AktekostenDe 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, zo ja tot welk bedrag, zij de kosten voor het opmaken van de notariële akte betaalt. 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.

Artikel 9. InmetingTen 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.

III Overgangsbeleid
@@

Toelichting conceptbeleid tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten

I. Algemeen

Doel van het beleidsstuk
Het beleid over tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten heeft als doel invulling te geven aan wat in de AB2016 is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor tuinuitbreiding en/of perceelsuitbreiding voor erfpachtrechten waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn .

Samenhang met andere stukken
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

-

De belangrijkste wijzigen ten opzichte van het oude beleidsstuk
@
@
@
Hierna wordt per artikel een korte toelichting gegeven.

II. Artikelen

Artikel 1: Toepasselijkheid
@@

Artikel 2: Begripsbepaling
@@

Etc.

III. Niet opgenomen in het beleid
@hier kan een vergelijking worden gemaakt met artikelen die vanuit het huidige beleid niet zijn overgenomen.

IV Overgangsbeleid

Er is geen overgangsbeleid nodig, aangezien het beleid inhoudelijk niet ten nadele van de erfpachter wordt gewijzigd.