Gemeente Amsterdam

Kabinet

Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Met wijzigingen bijhouden tov het inspraakdocument

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. algemene bepalingen
de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn

c. 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;

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

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

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

g. 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;

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

i. koper
de eerste erfpachter/bewoner die een tot koopwoning bestemd erfpachtrecht van een projectontwikkelaar verwerft;

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

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

l. opstallen:
gebouwen, werken en beplantingen;

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

n. projectontwikkelaarsregeling
de in artikel 3 opgenomen regeling, die kopers van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoning de mogelijkheid biedt het tot koopwoning bestemde erfpachtrecht tegen canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen.

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

p. 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 van het perceel;
   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° 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 2 sub f van dit artikel 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 uitwerking van de projectontwikkelaarsregeling , die bedoeld is in artikel 3 van dit beleid.

o. voor zover van toepassing een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 4 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 Projectontwikkelaarsregeling bij tot koopwoning bestemde erfpachtrechten

1. *Doel:*

   De gemeente wil haar erfpachters voor koopwoningen bij eerste uitgifte een in beginsel vrije keuze bieden uit betaling van een ① canon of ② afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter toe. Dat houdt in, dat als de eerste erfpachter kiest voor:
   a. betaling van een afkoopsom, waarna zijn rechtsopvolger niet meer kan kiezen voor canonbetaling.
   b. canonbetaling, waarna het mogelijk blijft de canonverplichting op enig moment af te kopen tegen betaling van een afkoopsom. De gemeente berekent de dan geldende afkoopsom op basis van:
      1° de dan geldende canon en
      2° het over afkoop bepaalde in de algemene bepalingen
      3° de uitwerking daarvan in de Afkoopinstructie.

   Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders, waaronder de eerste koper van een tot koopwoning bestemd erfpachtrecht bij verwerving van een projectontwikkelaar, een vrije keuze van de betalingswijze heeft.

2. *Toepassingsgebied projectontwikkelaarsregeling:*

   Als ① de bestemming meer dan 2 koopwoningen omvat en ② de erfpachter op het moment van gronduitgifte de projectontwikkelaar en niet de koper zal zijn, dan zal deze projectontwikkelaarsregeling voor wat betreft de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten worden verwerkt in de in artikel 2 bedoelde erfpachtaanbieding.

3. *Looptijd projectontwikkelaarsregeling*

   De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:
   a. de ingangsdatum erfpachtrecht.
      Als het erfpachtrecht in gaat of gerekend wordt te zijn ingegaan tussen:
      1° 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar [1)].
      2° 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar [2)].
   b. de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt (zie artikel 2 lid e onder onder 1°).
      De hiervoor bepaalde looptijden kunnen verlengd worden met:
      1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
      2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

4. *Canonbetaling door projectontwikkelaar*

   Voor de koopwoningen waarop de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, is de projectontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd:
   a. op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de in lid 3 onder a bepaalde looptijd [3)],
   b. op 1 januari van het opvolgende erfpachtjaar de over dat jaar verschuldigde, voor inflatie gecorrigeerde canon voor zover de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten nog onverkocht zijn en nog niet op naam van koper zijn gevestigd of over gegaan. De gemeente ziet daarbij af van de eerste inflatiecorrectie van de canon na de ingangsdatum van het erfpachtrecht, maar vanaf het einde van de in lid 3a bedoelde periode wordt de

geïndexeerde canon in rekening gebracht, op een niveau, alsof de canon wel geïndexeerd zou zijn [4].

5. *Keuze eerste koper voor afkoop / verrekening door projectontwikkelaar betaalde canon*
   Als de koper bij de vestiging of levering van het tot koopwoning bestemde erfpachtrecht gedurende de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling kiest voorafkoop van de canonverplichting voor de duur van het erfpachtrecht, dan:
   a. is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd en
   b. wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarover de canon is voldaan [5].

artikel 4 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, werkt de gemeente deze erfpachtaanbieding uit op basis van:
   a. de model-erfpachtaanbieding;
   b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
   c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.

1) Voorbeeld: als het erfpachtrecht in gaat op 1 maart 2017, dan geldt de regeling tot en met 31 december 2018

2) Voorbeeld: als het erfpachtrecht in gaat op 1 oktober 2017, dan geldt de regeling tot en met 31 december 2019

3) Voorbeeld 1 - als het erfpachtrecht in gaat op 1 maart 2017, dan is de projectontwikkelaar bij uitgifte de canon tot en met 31 december 2018 verschuldigd: bij een canonpercentage van 2,39% is dat gelijk aan:

$$\text{te betalen} = \frac{31\text{-}12\text{-}2018 \;-\; 01\text{-}03\text{-}2017}{365} \times 2{,}39\% = 4{,}39\% \quad \text{van de erfpachtgrondwaarde}$$

Voorbeeld 2 - als het erfpachtrecht in gaat op 1 oktober 2017, dan is de projectontwikkelaar bij uitgifte de canon tot en met 31 december 2019 verschuldigd: bij een canonpercentage van 2,39% is dat gelijk aan:

$$\text{te betalen} = \frac{31\text{-}12\text{-}2019 \;-\; 01\text{-}10\text{-}2017}{365} \times 2{,}39\% = 5{,}38\% \quad \text{van de erfpachtgrondwaarde}$$

4) Voorbeeld 1 - als het erfpachtrecht in gaat op 1 maart 2017 en de projectontwikkelaarsregeling loopt tot en met 31 december 2018, dan is de op 1 januari 2019 verschuldigde canon gelijk aan de voor inflatie gecorrigeerde aanvangscanon; bij een inflatie van 2,00% per jaar bedraagt deze canon 102,00% van de aanvangscanon. Per 1 januari 2018 wordt de canon niet aangepast.

Voorbeeld 2 - als het erfpachtrecht in gaat op 1 oktober 2017 en de projectontwikkelaarsregeling loopt tot en met 31 december 2019, dan is de op 1 januari 2020 verschuldigde canon gelijk aan de voor inflatie gecorrigeerde van de aanvangscanon; bij een inflatie van 2,00% per jaar bedraagt deze canon 104,04% van de aanvangscanon. Per 1 januari 2018 wordt de canon niet aangepast.

5) Voorbeeld 1 - als de koper kiest voor afkoop bij levering van zijn erfpachtrecht op 1 februari 2018 en het erfpachtrecht is ingegaan op 1 maart 2017, dan:

- loopt de projectontwikkelaarsregeling tot en met 31 december 2018;
- is de afkoopsom gelijk aan 100% van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte
- heeft de projectontwikkelaar aan de gemeente 4,39% van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte aan canon betaald over de periode van 1 maart 2017 tot en met 31 december 2018;

dan is de koper op 1 maart 2019 aan de gemeente verschuldigd:

$$\text{Betaling} = \text{Afkoopsom} - \text{canon} \times \frac{\text{kalenderdagen tussen einde PO-regeling en afkoop}}{\text{kalenderdagen tussen einde PO-regeling en Ingang recht}}$$

$$\text{Betaling} = 100{,}00\% - 4{,}39\% \times \frac{31\text{-}12\text{-}2018 \;-\; 01\text{-}02\text{-}2018}{31\text{-}12\text{-}2018 \;-\; 01\text{-}03\text{-}2017}$$

$$\text{Betaling} = 100{,}00\% - 4{,}39\% \times \frac{333 \text{ dagen}}{670 \text{ dagen}}$$

$$\text{Betaling} = 100{,}00\% - 2{,}18\% = 97{,}82\% \quad \text{van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte}$$

Voorbeeld 2 - als de koper kiest voor afkoop bij levering van zijn erfpachtrecht op 1 april 2019 en het erfpachtrecht is ingegaan op 1 oktober 2017, dan:

- loopt de projectontwikkelaarsregeling tot en met 31 december 2019;
- is de afkoopsom gelijk aan 100% van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte
- heeft de projectontwikkelaar aan de gemeente 5,38% van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte aan canon betaald over de periode van 1 oktober 2017 tot en met 31 december 2019;

dan is de koper op 1 april 2019 aan de gemeente verschuldigd:

$$\text{Betaling} = \text{Afkoopsom} - \text{canon} \times \frac{\text{kalenderdagen tussen einde PO-regeling en afkoop}}{\text{kalenderdagen tussen einde PO-regeling en Ingang recht}}$$

$$\text{Betaling} = 100{,}00\% - 5{,}38\% \times \frac{31\text{-}12\text{-}2019 \;-\; 01\text{-}04\text{-}2019}{31\text{-}12\text{-}2019 \;-\; 01\text{-}10\text{-}2017}$$

$$\text{Betaling} = 100{,}00\% - 5{,}38\% \times \frac{274 \text{ dagen}}{821 \text{ dagen}}$$

$$\text{Betaling} = 100{,}00\% - 1{,}79\% = 98{,}21\% \quad \text{van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte}$$