Onderwerp
Vaststellen beleid tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@
1. Het erfpachtbeleid met betrekking tot tuinuitbreiding van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 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 met betrekking tot perceelsuitbreidingen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 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 per @@ en in te laten gaan per @@ het volgende beleid

met betrekking tot tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten:

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
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) op basis van de bestemmingen en bebouwingen (de vloeroppervlakte) die in de erfpachtakte staan;

b. 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.

c. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van @@@;

d. Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht:
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 april 1994, nummer 275, en/of
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689, en/of;
<oudere versies.....>

e. bijzondere bepalingen:
de bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen, zoals vermeld in de erfpachtakte;

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

g. erfpachtgrondwaarde:
de erfpachtgrondwaarde of de grondwaarde, zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn;

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

i. perceelsuitbreiding:
het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding) aan een bestaand erfpachtrecht. Een tuinuitbreiding is hiervan uitgesloten.

i.reststrook openbaar perceel:
een perceel dat niet in aanmerking komt om als zelfstandig perceel in erfpacht uitgegeven te worden en dat bovendien alleen geschikt is om als tuin te gebruiken.

k. <huidige tekst>
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.

<redactie>
k. tuinuitbreiding:

het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceelmet de bestemming "tuin" (de uitbreiding) aan een bestaand erfpachtrecht met een woonbestemming. Percelen die aan woningcorporaties zijn uitgegeven zijn hiervan uitgesloten. Verder is uitbreiding alleen toegestaan als het gaat om een reststrook van het openbaar areaal.

<huide versie>
Artikel 3 Aanbieding
Aan de tuinuitbreiding dan wel perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

<eindredactie>
Artikel 3 Aanbieding
Aan de tuinuitbreiding of perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

<oude versie>
Artikel 4 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.

<eindredactie>
Artikel 4 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 als de gemeente die aan de uitbreiding heeft verbonden, en
d. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die de gemeente aan de toestemming stelt. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

<huidige versie>
Artikel 5 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.

<eindredactie>

Artikel 5 Besluit tot uitbreiding

Een besluit tot tuinuitbreiding of perceelsuitbreiding wordt pas genomen op het moment dat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn gesteld, overeenkomstig artikel 4 van dit beleid.

<huidig artikel>

Artikel5 Erfpachtakte

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.

<eindredactie>

Artikel 5 Erfpachtakte

Bij de uitgifte in erfpacht van de uitbreiding verklaart de gemeente dezelfde algemene bepalingen, en voor zover daar sprake van is, dezelfde:

- betalingswijze van de canon;
- vervaldata van de canon;
- einddatum van het lopende tijdvak

van toepassing zoals die van toepassing zijn op het bestaande erfpachtrecht. Daarmee wordt de uitbreiding vervolgens samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.

<huidig artikel>

Artikel 6 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.

<eindredactie>

Artikel 6 Akte van uitbreiding

De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding of de perceelsuitbreiding en de samenvoeging met het bestaande erfpachtrecht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte staat in ieder geval:

a. de oppervlakte van zowel het uitgegeven erfpachtrecht als van het perceel van de uitbreiding ,de kadastrale aanduiding(en) en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding(en);
b. de ingangsdatum van de uitbreiding;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het erfpachtrecht dat na de uitbreiding ontstaat;
d. het aantal maximaal toegestane vierkante meter bebouwing op het erfpachtrecht en, als dat van toepassing is, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van het erfpachtrecht dat na uitbreiding ontstaat;
f. de einddatum van afkoop als de canon is afgekocht en als een einddatum van toepassing is;
g. de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht dat na de uitbreiding ontstaat;
h. de vervaldata van de canon (als dat van toepassing is);
i. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat na de uitbreiding ontstaat (als dat van toepassing is);
j. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

<huidige tekst>

Artikel 7 Canon voor de uitbreiding

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.

<eindredactie>

Artikel 7 Canon voor de uitbreiding

a. De canon voor de uitbreiding wordt berekend op grond van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die gelden op het moment van de aanbieding.
b. Als de gemeente ~~door haar toedoen~~ de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de uitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter heeft verzonden, moet de canon voor de uitbreiding berekend worden op basis van het prijspeil en de rekenwijze die gelden op het moment dat de toestemming tot uitbreiding schriftelijk is aangevraagd. De erfpachter kan er ook voor kiezen dat de canon wordt berekend op basis van het prijspeil en de rekenwijze die gelden op het moment van de aanbieding. De canon voor de uitbreiding is in beide gevallen verschuldigd vanaf het moment dat de gemeente het besluit tot uitbreiding heeft genomen.

<huidige versie>

a. Artikel 8 Aktekosten

b. 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).
c. 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.

<eindredactie 1>

Artikel 8 Intrekken van toestemming tot uitbreiding

De gemeente kan de toestemming tot de uitbreiding intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte met betrekking tot de:

- uitbreiding zoals bedoeld in dit besluit, en
- de eventuele vereiste betalen van (een) afkoopsom(en).

<eindredactie 2>

Artikel 9 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.

<huidig artikel>
Artikel 10 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.

<eindredactie>
Artikel 10 Kadastrale inmeting
Als het perceel op het moment van uitbreiding nog niet kadastraal is ingemeten, 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. De Dienst van het kadaster en de openbare registers meet op basis van deze tekening het perceel van uitbreiding. Zodra dat is gebeurd, komen de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

III. Overgangsbeleid
@@

Toelichting conceptbeleid tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten

1. Algemeen

Doel van het beleidsstuk
Het beleid over tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding van erfpachtrechten heeft als doel invulling te geven aan wat in de Algemene Bepalingen 2016 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.

2. Artikelen

Artikel 1: Toepasselijkheid
@@

Artikel 2: Begripsbepaling
@@

Etc.

3. Niet opgenomen in het beleid

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

4. Overgangsbeleid

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