Gemeente Amsterdam

7f. Bijlage 5 Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Onderwerp

Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpacht rechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

In te trekken per @@

1. Het beleid inzake tuinuitbreidingen, 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 beleid inzake perceeluitbreidingen inclusief tuinuitbreiding, 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.

Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten:

B. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam

N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   b. **(erfpacht)grondwaarde:**
      de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;
   c. **perceeluitbreiding:**
      de vergroting van het perceel waarop een erfpachtrecht betrekking heeft.
      Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van een perceel met de bestemming "tuin" (tuinuitbreiding).
      De perceeluitbreiding vindt plaats in de volgende stappen:
      - de uitgifte in erfpacht van het perceel waarmee een bestaand erfpachtrecht wordt uitgebreid (de uitbreiding);
      - de samenvoeging van die uitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

C. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor perceeluitbreiding

1. De gemeente gaat alleen over tot perceeluitbreiding als:
   a. de perceeluitbreiding past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de perceeluitbreiding zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot perceeluitbreiding.
      Onder deze voorwaarden is in ieder geval begrepen de samenvoeging van de perceeluitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

Artikel 4 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot perceeluitbreiding

1. Bij de uitgifte in erfpacht van een perceeluitbreiding verklaart de gemeente van toepassing:
   a. dezelfde algemene bepalingen,
   b. dezelfde vervaldata van de canon en
   c. voor zover daar sprake van is, dezelfde einddatum van het lopende erfpachttijdvak, die gelden voor het bestaande erfpachtrecht.
2. De perceeluitbreiding wordt vervolgens samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.

3. Het canontype dat van toepassing is op het bestaande erfpachtrecht wordt van toepassing op het erfpachtrecht dat door uitbreiding ontstaat. Als de canon van het bestaande erfpachtrecht is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde stellen dat de canon voor de uitbreiding ook wordt afgekocht.
4. De gemeente zal aan de uitgifte in erfpacht van de perceeluitbreiding bijzondere bepalingen verbinden. Deze bijzondere bepalingen worden afgestemd op de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht.

D. Financieel

Artikel 5 Canon

1. De canon voor een perceeluitbreiding wordt berekend op grond van de (erfpacht)grondwaarde(n) en het canonpercentage die gelden op het moment van de schriftelijke aanvraag door de erfpachter. De berekening wordt gemaakt in overeenstemming met het gemeentelijke grondprijsbeleid dat op dat moment geldt.
2. Na samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht en de uitbreiding wordt de canon van het daardoor ontstane erfpachtrecht vastgesteld op de optelsom van de geldende canon van het bestaande erfpachtrecht en de in lid 1 bedoelde canon voor de perceeluitbreiding.
3. De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop de perceeluitbreiding:
   a. aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of
   b. de erfpacht daarop wordt gevestigd.

   Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

E. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 6 Aanbieding

1. Aan een perceeluitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. de (erfpacht)grondwaarde(n)
   d. de jaarlijkse canon en het canontype;
   e. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon (als die van toepassing zijn);
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   h. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   i. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.
3. Daarnaast staat in ieder geval in de aanbieding:

a. het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding;
b. de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de uitbreiding, waaronder:
- de aanvaarding van het perceel;
- de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bebouwing klaar moet zijn (voor zover dat van toepassing is);
- de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten (voor zover dat van toepassing is);

c. een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden;
d. de geplande ingangsdatum van de uitbreiding;
e. de termijn dat de aanbieding geldt;
f. de termijn waarbinnen de uitbreiding in erfpacht uitgegeven en samengevoegd moet zijn met het bestaande erfpachtrecht of het perceel van uitbreiding aan de erfpachter moet zijn geleverd (economische verkrijging). Bij overschrijding van deze termijn is de gemeente bevoegd om:
    - de (financiële) voorwaarden te veranderen, of
    - de overeenkomst tot uitbreiding te ontbinden;

g. eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot uitbreiding van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
h. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7.

4. Bij de aanbieding tot uitbreiding 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 voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Artikel 7 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot de perceeluitbreiding nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 8 Erfpachtakte

1. De uitgifte in erfpacht van de perceeluitbreiding en de samenvoeging daarvan met het bestaande erfpachtrecht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

2. In de akte staat in ieder geval met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:
    a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
    b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
    c. de (erfpacht)grondwaarden van de erfpachtrechten, die zijn samengevoegd;
    d. de jaarlijkse canon en het canontype;

e. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
f. de vervaldata (als die van toepassing zijn);
g. de einddatum (als dat van toepassing is);

3. Daarnaast staat in ieder geval in de akte:
a. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht, dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat;
b. de ingangsdatum van de uitbreiding.

Artikel 9 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot uitbreiding ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.