Gemeente Amsterdam

Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016

Bijlage bij raadsvoordracht "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" voor de gemeenteraad d.d. 22 juni 2016

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in haar vergadering van 22 juni 2016 besloten:

A I In te trekken

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 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. akte van vestiging:
de notariële akte waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd. In de akte van vestiging zijn de rechten en plichten vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

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

d. 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;

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

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 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 de keuze biedt het van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht koopwoning 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 akte van vestiging 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 , zoals bedoeld 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 bedoeld 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 voor 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 bestemming koopwoning

1. *Doel*

   De gemeente wil haar erfpachters bij eerste uitgifte bij woningen een keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste

erfpachter/bewoner toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De koper is dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de koper de woning afneemt van de projectontwikkelaar, de koper de keuze kan maken tussen betaling van canon en afkoopsom.
Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders waaronder de koper de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht met bestemming koopwoning.

2. *Toepassingsgebied projectontwikkelaarsregeling*

Als de bestemming van het erfpachtrecht meer dan 2 koopwoningen omvat en de projectontwikkelaar de erfpachter is op het moment van gronduitgifte, dan zal een uitwerking van deze projectontwikkelaarsregeling voor wat betreft de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten worden opgenomen in de erfpachtaanbieding zoals bedoeld in artikel 2.

3. *Looptijd projectontwikkelaarsregeling*

De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

a. de ingangsdatum van het erfpachtrecht van de projectontwikkelaar.
   Als het erfpachtrecht in gaat of geacht 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.
   2° 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
b. de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt (zie artikel 2 lid e onder 3°).
   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,
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 overgegaan.

5. *Keuze eerste koper / verrekening betaalde canon bij afkoop*

Als de koper bij de vestiging of levering van het tot koopwoning bestemde erfpachtrecht gedurende de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling kiest voor afkoop 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.

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.