Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten

Onderwerp

Vaststellen beleid perceeluitbreiding van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. 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 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 beleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten:

A. 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

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.

B. Voorwaarden

artikel 1 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 2 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.

C. Financieel

artikel 1 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.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

artikel 1 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 2 Besluit

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

artikel 3 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 4 Niet passeren erfpachtakte

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

III. Toelichting beleid perceeluitbreiding van erfpachtrechten

A. Algemeen

Inleiding

Een erfpachtrecht kan na uitgifte worden uitgebreid met een perceel of tuin.
Ter nadere uitwerking daarvan heeft het college van B&W:
1. op 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58) het beleid inzake tuinuitbreidingen vastgesteld; en
2. 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27) het beleid inzake perceeluitbreidingen vastgesteld.

In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, zijn de voornoemde beleidsstukken samengevoegd tot één beleidsstuk. Daarnaast is het beleid aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk:
1. Daar waar afgekochte erfpachtrechten worden samengevoegd met canonbetalende erfpachtrechten, is er samenhang met de afkoopinstructie.
2. Daar waar de uitbreiding gepaard gaat met een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing, is er samenhang met het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging.

Belangrijkste wijzigingen

Het beleid inzake tuinuitbreidingen en het beleid inzake perceeluitbreidingen worden samengevoegd tot één beleidsstuk. Deze beleidsstukken lenen zich daartoe vanwege de sterke gelijkenis. In verband hiermee zijn vergelijkbare artikelen uit beide beleidsstukken met elkaar samengevoegd. Ook de volgorde van de artikelen en de artikelnummering zijn aangepast met het doel de leesbaarheid te vergroten.

Het beleid blijft op hoofdlijnen ongewijzigd voor uitbreidingen waarbij geen erfpachtrechten betrokken zijn waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn.

Ten opzichte van het beleid inzake tuinuitbreidingen uit 2005 en het beleid inzake perceeluitbreidingen uit 2001 zijn er inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het beleid is hierop aangepast.

Verder zal een integriteitsclausule voortaan onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding. Daarnaast is een nieuw artikel aan dit beleid toegevoegd, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente de overeenkomst tot uitbreiding kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de uitbreiding.
Ook is in dit beleid de reserveringsvergoeding opgenomen. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter "gereserveerd" worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving omdat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

B. Toelichting per artikel

artikel 1 Toepasselijkheid

Dit artikel is volledig herschreven. Duidelijk staat nu vermeld wanneer het onderhavige beleid van toepassing is.

Onder andere is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

artikel 2 Definities

Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten.

Geschrapt is de bepaling dat een tuinuitbreiding slechts een reststrook van het openbaar areaal kan betreffen. Ook de definitie voor tuinuitbreiding is geschrapt. Een tuinuitbreiding is een bijzonder soort perceeluitbreiding. In de gewijzigde definitie voor perceeluitbreiding wordt dit tot uitdrukking gebracht.

De definitie van perceeluitbreiding is uitgebreid om beter inzicht te geven in de opvolgende transacties/handelingen die bij een perceeluitbreiding spelen.

artikel 3 Voorwaarden voor perceeluitbreiding

Dit artikel is herschreven. Uitbreiding is in feite een uitgifte van een perceel , gevolgd door samenvoeging met een bestaand erfpachtrecht. Daarom kan er niet gesproken worden van het verlenen van toestemming tot uitbreiding. De gemeente doet namelijk meer; ze geeft een perceel in erfpacht uit onder voorwaarde van samenvoeging van deze uitbreiding met een bestaand erfpachtrecht.

Toegevoegd is het punt dat er met de erfpachter volledige overeenstemming moet zijn bereikt over de voorwaarden die aan de uitbreiding zijn verbonden en dat deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot uitbreiding.

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

Dit artikel is volledig herschreven. Het is een samenvoeging van artikel 9 van het beleid inzake tuinuitbreiding en artikel 5 van het beleid inzake perceeluitbreidingen. Artikel 4 verschilt ten opzichte van deze artikelen op de volgende punten:

1. het canontype van het bestaande erfpachtrecht geldt ook voor de uitbreiding;

2. de mogelijkheid om hiervan af te wijken in het geval dat de canon van het bestaande erfpachtrecht afgekocht is;
3. er is een artikellid opgenomen waarin expliciet wordt bepaald dat de gemeente naast de aan de uitgifte in erfpacht van de uitbreiding te verbinden erfpachtvoorwaarden ook andere bijzondere bepalingen aan de perceeluitbreiding kan verbinden. In verband met de samenvoeging worden de bijzondere bepalingen van het al bestaande erfpachtrecht en de aanvullend te stellen voorwaarden voor de uitbreiding op elkaar afgestemd.

artikel 5 Canon

Dit artikel is herschreven. Er wordt voor de canonberekening expliciet verwezen naar het op dat moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid. Het vermelden van de tuinfactor (van 0,3) in het beleid zelf is niet wenselijk en met deze toevoeging ook overbodig geworden. De tuinfactor staat in het grondprijsbeleid. Het schrappen van deze bepaling heeft derhalve geen negatieve uitwerking voor erfpachters.

Aan dit artikel is een lid toegevoegd waarin expliciet wordt bepaald per wanneer de gewijzigde canon verschuldigd is. Dit is nieuw en stond niet met zoveel woorden in het beleid inzake tuinuitbreidingen uit 2005 en het beleid inzake perceeluitbreidingen uit 2001.

Daarnaast is verduidelijkt hoe de opbouw van de canon is voor het erfpachtrecht dat na uitbreiding ontstaat.

artikel 6 Aanbieding

Dit artikel is, mede in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, herschreven en verduidelijkt.

Het vereiste van het opnemen van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt, evenals het opnemen van de "minimaal voorgeschreven bebouwing" (m.b.t. perceeluitbreidingen).

Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat.

Daarnaast staat nu expliciet vermeld dat ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat het volgende moet worden opgenomen:

1. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
2. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
3. de jaarlijkse canon en het canontype;
4. de vervaldata van de canon (als die van toepassing zijn);
5. de (erfpacht)grondwaarde(n);
6. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
7. de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

a 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;

b het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7;
c een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden;
d 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;
e het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding.

Daarnaast is aan dit artikel een lid 4 toegevoegd, waarin de inmeting van de perceeluitbreiding wordt geregeld. Dit was voorheen opgenomen in een afzonderlijk artikel (artikel 12 van het beleid inzake tuinuitbreidingen en artikel 10 van het beleid inzake perceeluitbreidingen).

artikel 7 Besluit

Dit artikel is tekstueel aangepast.

artikel 8 Erfpachtakte

Dit artikel is, mede in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, herschreven en verduidelijkt.

Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt, evenals het opnemen van de "minimaal voorgeschreven bebouwing" (m.b.t. perceeluitbreidingen).

Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door uitbreiding ontstaat.

Ook staat nu expliciet vermeld dat ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat het volgende moet worden opgenomen:
1. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
2. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
3. de jaarlijkse canon en het canontype;
4. de vervaldata van de canon (als die van toepassing zijn);
5. de (erfpacht)grondwaarden van de erfpachtrechten die zijn samengevoegd;

Daarnaast staat vermeld dat in de akte moeten worden opgenomen de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht, dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat.

artikel 9 Niet passeren erfpachtakte

Dit is een nieuw artikel. Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

C. Niet opgenomen in het beleid

Artikel 13 van het beleid inzake tuinuitbreidingen en artikel 11 van het beleid inzake perceeluitbreidingen zijn geschrapt. Deze artikelen luiden hetzelfde, te weten:

"Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter."

De reden hiervoor is dat dit al in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen zelf is geregeld en er daarnaast afzonderlijk beleid voor wordt geschreven, te weten het beleid "delen aktekosten".

D. Overgangsbeleid

Er is geen overgangsbeleid nodig, aangezien er geen grote veranderingen zijn ten opzichte van het beleid inzake tuinuitbreidingen uit 2005 en het beleid inzake perceeluitbreidingen uit 2001.