**Onderwerp**
Vaststellen beleid met betrekking tot tuinuitbreiding en perceeluitbreiding 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 perceeluitbreidingen, 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:**

**Erfpachtbeleid met betrekking tot tuinuitbreiding en perceeluitbreiding 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). 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.

**b. (erfpacht)grondwaarde:**
@@;
**erfpacht)grondwaarde:** de waarde van het erfpachtrecht, 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 bebouwing van het erfpachtrecht. De bestemming, het

toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing blijkt uit wat daarover in een notariële is vastgelegd in samenhang met de betreffende algemene bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn. Hieronder valt niet de waarde van de op het perceel aanwezige opstal(len)."

**c. perceeluitbreiding:**
het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding) aan een bestaand erfpachtrecht, met uitzondering van een tuinuitbreiding.

**d. tuinuitbreiding:**
het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin" (de uitbreiding) aan een bestaand erfpachtrecht met een woonbestemming.

**Artikel 3 Aanbieding**

1. Aan een tuinuitbreiding of perceeluitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. Bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding verklaart de gemeente dezelfde algemene bepalingen, en voor zover daar sprake van is, dezelfde:
   - betalingswijze;
   - vervaldata van de canon;
   - einddatum van het lopende tijdvak

van toepassing zoals die gelden voor het bestaande erfpachtrecht.
De uitbreiding wordt vervolgens samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.
Of/
2. Bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding verklaart de gemeente dezelfde algemene bepalingen, en voor zover daar sprake van is, dezelfde:
   - vervaldata van de canon;
   - einddatum van het lopende tijdvak

van toepassing zoals die gelden voor het bestaande erfpachtrecht.
De uitbreiding wordt vervolgens samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.
De gemeente is bevoegd om op het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht het betalingsregime van toepassing te verklaren zoals dat geldt voor het bestaande erfpachtrecht voorafgaand aan de samenvoeging met de uitbreiding.
3. In deze aanbieding 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, het canonpercentage en de betaalwijze van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht,
f. als de canon is afgekocht, de afkoopsom, het bedrag van de canon waarop de afkoopsom is gebaseerd en (voor zover er sprake is van een einddatum) de einddatum van de periode van afkoop;

g. de (erfpacht)grondwaarde van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
h. de vervaldata van de canon (indien van toepassing);
i. de einddatum van het tijdvak van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht (indien van toepassing);
j. een verwijzing naar algemene bepalingen die op het na uitbreiding ontstane erfpacht van toepassing zijn;
k. de bijzondere bepalingen die op het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder;
   - de aanvaarding van het perceel;
   - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   - de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
l. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, op grond waarvan er na onvoorwaardelijke acceptatie van de aanbieding door de erfpachter door de gemeente een besluit dient te worden genomen;
m. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.

**Artikel 4 Voorwaarden met betrekking tot uitbreiding**

**1.** De gemeente gaat alleen over tuin- en/of perceeluitbreiding als:
   a. het verlenen ervan 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 tuin- en/of perceeluitbreiding zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

**Artikel 5 Besluit**

Een besluit tot tuin- en/of perceeluitbreiding wordt pas genomen op het moment dat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de tuin- en/of perceeluitbreiding zijn gesteld.

**Artikel 7 Canon**

1. De canon voor een tuin- en/of perceeluitbreiding wordt berekend op grond van het canonbedrag, de (erfpacht)grondwaarde(n) en het canonpercentage die gelden op het moment van de schriftelijke aanvraag door de erfpachter.
2. De door de tuin- en/of perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
   a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart of,
   b. van de tuin- en/of perceeluitbreiding gebruik kan worden gemaakt.

(aansluiten bij tekst art 20 lid 6 van de AB2016;
De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
- met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
- van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt. )

**Artikel 8 Akte**

De uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding en de samenvoeging daarvan 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 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, het canonpercentage en de betaalwijze van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
f. als de canon is afgekocht, de afkoopsom, het bedrag van de canon waarop de afkoopsom is gebaseerd en (voor zover er sprake is van een einddatum) de einddatum van de periode van afkoop;
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. verwijzing naar algemene bepalingen die op het na uitbreiding ontstane erfpacht van toepassing zijn;
k. bijzondere bepalingen die op het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder;
   - de aanvaarding van het perceel;
   - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   - de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;

**Artikel 9 Intrekken van toestemming tot uitbreiding**

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

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

**Artikel 10 Kosten**

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.

**Artikel 11 Kadastrale inmeting**

Bij een tuin- en/of perceeluitbreiding wordt het perceel ingemeten door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Als op het moment van uitbreiding dit perceel 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 uitkomsten van de inmeting door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

## II. Toelichting conceptbeleid tuinuitbreiding en perceeluitbreiding van erfpachtrechten

### 1. Algemeen

**Doel van het beleidsstuk**
Het beleid over tuinuitbreiding en perceeluitbreiding van erfpachtrechten heeft als doel invulling te geven aan wat in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor tuin- en/of perceeluitbreiding 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 afkoopinstructie: daar waar erfpachtrechten worden uitgebreid, waarvan de canon is afgekocht, zal de canon van de uitbreiding ook afgekocht moeten worden, ongeacht het bepaalde in de afkoopinstructie.

**De belangrijkste wijzigen ten opzichte van de oude beleidsstukken**
@
@
@
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.