Nummer BD2015-001886
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen beleid perceelsuitbreidingen en tuinuitbreidingen

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per @@:

1. Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding van erfpachtrechten, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam 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 inzake perceelsuitbreidingen, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam 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 en samen te voegen per @@ en in te laten gaan per @@ het navolgende:

Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding

Artikel 1. Toepassingsbereik
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de Gemeente Amsterdam van toepassing zijn, met uitzondering van erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor woningcorporaties of de Algemene Bepalingen van de Haven van toepassing zijn.

Artikel 2. Definities

a. Perceelsuitbreiding: Onder perceelsuitbreiding in de zin van dit besluit wordt verstaan: het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding), niet zijnde een tuinuitbreiding, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel.
b. Tuinuitbreiding: Onder tuinuitbreiding in de zin van dit besluit wordt verstaan: het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woning, 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.
c. Reststrook openbaar areaal: Onder reststrook wordt verstaan een perceel dat niet in aanmerking komt om als zelfstandig perceel in erfpacht te worden uitgegeven en dat bovendien slechts geschikt is om als tuin te worden gebruikt.
d. Gemeentelijk belang: @@
e. Publiekrechtelijke toestemming: @@
f. Bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging. Indien de algemene bepalingen strijdig zijn met de bijzondere bepalingen gaat

het in de bijzondere bepalingen gestelde voor
g. AB1994: de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 april 1994, nummer 275;
h. AB2000: de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689
i. AB2015: de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015/2016 Amsterdam, vastgesteld @@@
j. Overstapbeleid: @@@
k. Conversiebeleid: @@@
l. @@@

Artikel 3 Toestemming
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. Toestemming tot uitbreiding wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik overeenkomt met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel;
c. De gemeente kan daarnaast nadere voorwaarden verbinden aan de toestemming tot uitbreiding.

Artikel 4 Aanbieding tot uitbreiding ().
Aan de tuinuitbreiding dan wel perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van zowel het reeds uitgegeven perceel als van het perceel van de tuin- of perceelsuitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding(en);
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is;
c. de ingangsdatum van de uitbreiding;
d. de bestemming en het toegestane gebruik van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing en vloeroppervlak;
f. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht, en, indien de canon is vooruitbetaald tot een bepaalde datum, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
g. indien op het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht de AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het erfpachtperceel na uitbreiding en samenvoeging conform de definitie zoals opgenomen in de van toepassing zijnde AB1994 of AB2000;
h. de vervaldata van de canon (indien van toepassing);
i. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
j. de totale erfpachtgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel alsmede van de uitbreiding;

Artikel 5 De uitgifte in erfpacht van de uitbreiding vindt plaats onder van toepassing verklaring van dezelfde Algemene Bepalingen, betalingswijze van de canon, (voor zover van toepassing) vervaldata van de canon en (voor zover van toepassing) de einddatum van het lopende tijdvak als het reeds bestaande erfpachtrecht, waarmee

het vervolgens wordt samengevoegd.

Artikel 6

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 per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot tuinuitbreiding door de gemeente is genomen.

Artikel 7
Een besluit tot tuinuitbreiding dan wel tot perceelsuitbreiding wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Artikel 8 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 perceel als het perceel van de uitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de ingangsdatum van de uitbreiding;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht;
d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze van het na uitbreiding ontstane erfpachtrecht, en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
f. indien op het na uitgebreiding ontstane erfpachtrecht de AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het erfpachtperceel na uitbreiding en samenvoeging conform de definitie zoals opgenomen in de van toepassing zijnde AB1994 of AB2000;
g. de vervaldata van de canon (indien van toepassing)
h. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
i. de totale grondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en van de uitbreiding;

Artikel 9. 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. Zodra de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers de meting heeft verricht, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening. De kosten, verbonden aan de kadastrale meting, komen voor rekening van de erfpachter.

a. **Artikel 10**.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 (vooruit)betalingen.

b. 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 inschrijven 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.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Aanvragen voor tuin- en/of perceelsuitbreidingen, die vóór @@@ door de gemeente zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is.

Bestuurlijke achtergrond

In de Algemene Bepalingen voor erfpacht is vastgelegd dat erfpachtrechten kunnen worden uitgebreid (AB2000 artikel ...).
Ter uitwerking hiervan heeft het College van B&W op @@ 2010 vastgesteld: Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding van erfpachtrechten, vastgesteld door het College van B&W op 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58) en het erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreidingen, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27)

Onderbouwing besluit

Ad I. en II.
In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor tuin- en perceelsuitbreiding aanpast en waar nodig verduidelijkt. Ook zijn de beleidsdocumenten voor tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding samengevoegd tot één beleidsdocument. Inhoudelijk is het beleid niet veranderd, behoudens de onderstaande wijzigingen.

Artikel 2
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen, conform de werkwijze bij de AB2015 om de leesbaarheid te vergroten.

Artikel 3 (toestemming)
Toegevoegd zijn de punten:

- *Toestemming wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel.*
- De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de toestemming tot uitbreiding;

Artikel 4 en 8:
De “grondwaarde” zal bij perceels- en tuinuitbreidingen alleen nog opgenomen worden in aanbiedingen en akten m.b.t. erfpachtrechten met AB1994 en AB2000. Het opnemen van de “schaduwgrondwaarde zal niet meer in aanbiedingen en akten terugkomen.

Artikel 10 (akte)

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Er is toegevoegd dat de gemeente de toestemming tot de uitbreiding kan intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente
DMC: .....
BA: .....

Buiten de gemeente
n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente
Opnemen in de besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Buiten de gemeente
Publiceren op de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Stukken

Meegestuurd
n.v.t.

Ter inzage gelegd
n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, E. (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, tel. (10)(2e) (10)(2e)

Besluit college van burgemeester en wethouders