Onderwerp

Vaststellen erfpachtbeleid met betrekking tot:
- de uitgifte van terreinen in eeuwigdurende erfpacht, en
- de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016/

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in haar vergadering van @ 2016 onder nummer @ 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 en in te laten gaan het volgende

erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in eeuwigdurende erfpacht:

Artikel 1. Definities

De definities opgenomen in artikel 2 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam hebben in deze bepalingen dezelfde betekenis.[1)].

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;
   b. de splitsingsstructuur die zal gelden als sprake is van uitgifte van appartementen 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 erfpachtrechten 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:
      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;
   f. de financiële voorwaarden, waaronder:
      1° de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde ;
      2° het/de canonbedrag(en) met het bijbehorende canonpercentage(s) voor de in de Algemene Bepalingen onderscheiden canontypes,

3° het bedrag van de de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon ten tijde van de vestiging van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen;

g. de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht;

h. de termijn dat de aanbieding geldt;

i. de termijn dat de onder lid 2e bedoelde financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) 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) voorwaarden te veranderen, of
   2° de erfpachtovereenkomst te ontbinden
   3° 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 te reserveren onder de voorwaarden die in de aanbieding zijn bepaald en/of de reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbieding is opgenomen, en;

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.

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 van 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. 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 dan wel 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 aankomende 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 door de aankomend erfpachter ontwikkelde bouwplan, en
c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.

B Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ de volgende Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016:

<tekst AB2016>

1) relevante definities uit concept AB2016:
   a. *afkoopsom:*
   een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);
   b. *bijzondere bepalingen:*
   de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast, of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;
   c. *canon:*
   het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
   d. *canonpercentage:*
   het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;
   e. *erfpachtakte:*
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
      - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
      - de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard; en
      - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;
   f. *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;
   g. *erfpachtrecht:*
   het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
   h. *onroerende zaak:*
   de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen of het appartementsrecht;
   i. *openbare registers:*
   de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;
   j. *opstallen:*
   gebouwen, werken en beplantingen;
   k. *perceel:*
   de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;
   l. *uitgifte in erfpacht:*

de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;

m. *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).