Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Gemeentelijke besluiten erfpacht

Raadsbesluiten
Besluiten van B en W

Versie augustus 2001

INHOUDSOPGAVE

A. Besluiten van de gemeenteraad

		Verordening op de stadsdelen (onderdeel III Grondzaken, A-lijst)
01.02.1998	855	Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht

B. Besluiten van Burgemeester en Wethouders

12.01.2001	1	beleid inzake bebouwingswijzigingen
12.01.2001	2	beleid inzake bestemmingswijzigingen
12.01.2001	3	beleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming
12.01.2001	4	beleid inzake toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging in het gebruik of de bestemming
12.01.2001	5	beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering
12.01.2001	6	beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht
12.01.2001	7	beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht
12.01.2001	8	beleid inzake perceelsuitbreiding
12.01.2001	9	beleid inzake tuinuitbreidingen
12.01.2001	10	beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende
12.01.2001	11	beleid inzake het delen van aktekosten
12.01.2001	12	instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor de vooruitbetaling van de canon
31.10.2000	2000/10789	vaststelling beleid inzake de canonherziening einde tijdvak
11.07.2000	ROIB 2000/3545	vaststelling vergoedingsregeling erfpachtbeheer stadsdelen
15.06.1999	1999/6151/ROIB	uitkering stadsdelen bij canonherziening einde tijdvak
15.06.1999	1999/6151/ROIB	wijziging beleid inzake canonherziening einde tijdvak
12.01.1999	98/485/1	vaststelling beleid inzake de splitsing in appartementsrechten gewijzigd bij besluit van 16.02.2001 nummer 2001/1558 ROIB
01.09.1998	97/256	uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties
31.03.1988	97/221/1	aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles
14.01.1997	96/278/3 SO/GZ	aanwijzing inzake de reserveringsvergoeding en waarborgsom
14.01.1997	96/278/4 SO/GZ	aanwijzing inzake de aanbieding en aanvaarding van een erfpacht
14.01.1997	96/278/17 SO/GZ	vaststelling aanwijzing met betrekking tot het betalingsverkeer tussen het EAK en de stadsdelen
14.01.1997	96/278/18 SO/GZ	aanwijzing met betrekking tot de administratie van rechten van erfpacht

C. Afkoop-, canon-, toeslagpercentages, aanpassingscoëfficiënten en reductiefactoren

Raadsbesluit:

23.02.2000	92	vaststelling canonpercentage voor het jaar 2000 en delegatie bevoegdheid tot vaststelling van het canonpercentage

Burgemeester en Wethouders:

01.06.2001	2001/5238	vaststelling canonpercentages en afkooppercentages voor het derde kwartaal 2001
28.11.2000	ROIB 2000/11933	vaststelling canonpercentage en afkooppercentage voor het eerste kwartaal 2001
14.11.2000	ROIB 2000/11117	aanpassingscoëfficiënten, toeslagpercentages en reductiefactoren 2001 voor erfpachtcanons
14.11.2000	ROIB 2000/11158	afkoopsommen woningcorporaties voor 2001
30.11.1999	1999/11891/ROIB	aanpassingscoëfficiënten, toeslagpercentages en reductiefactoren 2000 voor erfpachtcanons
23.07.1999	1999/7879	vaststelling reductiefactoren 1999 inzake vervroegde wijziging in de erfpacht
18.12.1998	98/718/2 ROIB	toeslagpercentages erfpacht 1999
09.10.1998	98/568/1	aanpassingscoëfficiënten 1999 voor erfpachtcanons

D. Delegatie en Mandaat

Raadsbesluit:

03.03.1999	27	delegatie van bevoegdheden op het gebied van erfpacht

Burgemeester en Wethouders:

27.04.2001	2001/3926 ROIB	besluit van de directeur Grondbedrijf tot verstrekking van ondermandaat aan ambtenaren van het Grondbedrijf
15.06.1999	1999/6151 ROIB	uitkering stadsdelen bij canonherziening einde tijdvak (zie onder B) (machtiging aan directeur Grondbedrijf om de vergoeding per stadsdeel vast te stellen)
11.12.1998	98/563/1	mandaat van de directeur Gemeentelijk Grondbedrijf inzake erfpachtaangelegenheden en de vestiging/beëindiging van opstalrechten
14.01.1997	96/278	mandaat aan de directeur Gemeentelijk Grondbedrijf voor het maken van een werkinstructie inzake erfpacht

E. Overige besluiten

Raadsbesluit:

10.01.2001	914	Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht

Burgemeester en Wethouders:

02.03.2001	ROIB 2001/1122	mandateren bevoegdheden en nemen beslissingen aan de directeur van de SWD Amsterdam ter uitvoering van de subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht
20.02.2001	ROIB 2001/1122	Beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht
19.01.1999	98/537 ROIB	Wijziging beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning (publiekrecht)

A. Besluiten van de Gemeenteraad

Onderdeel III Grondzaken van de A-lijst uit: Verordening op de stadsdelen vastgesteld bij Raadsbesluit van 26 januari 1994, nummer 34 (Gemeenteblad 1994, afdeling 3, volgnummer 30); laatste wijziging 25 april 2001, nummer 211 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 54)

BIJLAGE A, BEHORENDE BIJ DE VERORDENING OP DE STADSDELEN.

Lijst A. Stedelijke bevoegdheden.

III. Grondzaken.

1. Erfpacht.

A. Financieel.

a Het beheer van het erfpachtvermogen.
b De inning van de canon, al of niet bij wijze van vooruitbetaling.
c Het vaststellen van de basisgrondprijzen als basis voor de canonberekenin-gen.
d Het vaststellen van:
percentages als het canonpercentage, het afkooppercentage, het toeslagpercentage wegens uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonindexering en het toeslagpercentage wegens verlenging van het eerste of lopende tijdvak;
de aanpassingscoëfficiënten;
de instructie ter berekening van de afkoopsom;
vergoedingen als die ter dekking van door de stadsdelen te maken kosten voor de canonherzieningen aan het einde van een tijdvak en als gevolg van een actief beleid van stadsdelen waarbij de erfpacht tussentijds wordt gewijzigd;
canonverlaging indien het gemeentelijk belang zulks vordert.

B. Algemene bepalingen.

Het vaststellen van algemene bepalingen die in acht dienen te worden genomen en van toepassing dienen te worden verklaard bij de uitgifte van percelen in erfpacht en de herziening daarvan.

C. Aanwijzingen.

Het geven van aanwijzingen door Burgemeester en Wethouders:

I die van belang zijn uit een oogpunt van uniforme behandeling van de (adspirant)erfpachter en ter handhaving van het stedelijk erfpachtbeleid, waaronder in ieder geval valt te rekenen het geven van aanwijzingen met betrekking tot:
a de reserveringsvergoeding en de waarborgsom;
b de aanbieding en de aanvaarding van een erfpacht;
c de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder vrijstelling, toestemming of anderszins (al of niet tijdelijke) medewerking door de gemeente wordt verleend;
d de voorwaarden waaronder perceelsuitbreiding wordt toegestaan;
e de (vooruit)betaling van erfpachtcanons;
f de uitsluiting van de indexering van erfpachtcanons;
g de voorwaarden waaronder conversie van tijdelijke in voortdurende rechten wordt toegestaan;
h de voorwaarden waaronder opzegging en beëindiging van erfpachten plaatsvinden;
i de canonherzieningen einde tijdvak;

II met betrekking tot:
a de mate waarin de stadsdelen gebruik dienen te maken van het diensten van het EAK (Erfpacht Administratiekantoor) van het Gemeentelijk Grondbedrijf;

b het betalingsverkeer tussen het EAK van het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen;
c de administratie van erfpachten.

D. Gerechtelijke procedures.

Het voeren van gerechtelijke procedures die consequenties kunnen hebben voor het stedelijk erfpachtsysteem.

E. Voorlichting en promotie.

Het vervaardigen van voorlichtings- en promotiemateriaal.

2. Eigendomsoverdracht.

Het in eigendom overdragen van onroerend goed, behoudens overdrachten op grond van onderwijswetgeving, afstand doen van eigendom in gemeenschappelijke muren en overdrachten van landbouwgrond aan rijks-/provinciale instellingen in het kader van het bufferzonebeleid e.d.

Ruiling waarbij de waarde van het door de gemeente af te stane goed meer bedraagt dan 250.000.

3. Grondexploitatie.

3.1. Het vaststellen van voorschriften met betrekking tot de voorbereiding, de opstelling, het comptabel beheer, de uitvoering, het bijstellen en het afsluiten van grondexploitaties.

3.2. Het toetsen van grondexploitaties waarbij het investerings- of opbrengstenniveau meer bedraagt dan 1.000.000 en het vaststellen van de hoogte van de bijdrage respectievelijk afdracht van die grondexploitaties aan, respectievelijk van de centrale middelen.

3.3. Het vaststellen van de stedelijke basisgrondprijzen, te hanteren bij grondexploitaties.

3.4. De uitvoering van de met de Inspectie van de Directe Belastingen te Amsterdam overeengekomen zogenaamde Roll-over-regeling ten behoeve van grondexploitaties en het overleg daarover.

3.5. Het overleg met het rijk en de provincie over het subsidie-instrumentarium ten behoeve van grondexploitaties, alsmede de coördinatie van overleg over en indiening van concrete subsidieaanvragen terzake.

4. Saneringsovereenkomsten.

De bevoegdheid tot het aangaan en sluiten van saneringsovereenkomsten met de Stichting Uitvoering Bodemsanering, Amovering Tankstations (SUBAT) voor objecten, vermeld in de bij de besluitvorming vertrouwelijk overgelegde lijst.

5. Het beheer van onroerende zaken met een stedelijke functie.

Toelichting.

Ad 1. Erfpacht.

A. Financieel.

De onder *a* en *b* vermelde bevoegdheden, het beheer van het erfpachtvermogen en de inning van de canons, waren vermeld op lijst E.

Een overdracht van deze bevoegdheden bergt het gevaar in zich, dat efficiencyverlies optreedt en de uniformiteit uit het zicht raakt. Dit zou weliswaar kunnen worden ondervangen door het geven van een omvangrijk aantal aanwijzingen, het verrichten van toetsingen en controles, maar daarmee is de doelmatigheid niet gediend. De bevoegdheden zijn dan ook definitief centraal gehouden, waardoor deze onderdelen op lijst E zijn komen te vervallen.

Onderdeel *c* (het vaststellen van de basisgrondprijzen) is van meet af aan een centrale bevoegdheid geweest. Deze bevoegdheid stond enigszins verscholen bij het onderdeel "grondexploitatie". Het komt de overzichtelijkheid ten goede deze te plaatsen bij het onderdeel "erfpacht". Het gaat hier om jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen basisgrondprijzen als grondslag voor de berekening van de aanvangscanon en voor een herziening van de canon tussentijds (anders dan die ten gevolge van de canonindexering) of aan het einde van een tijdvak.

Onderdeel *d*.
De bevoegdheden tot vaststelling van het canonpercentage, het afkooppercentage, de vijfjaarlijkse aanpassingscoëfficiënt zijn sedert jaar en dag bestaande centrale bevoegdheden. Achtergrond hiervan is een gelijke financiële behandeling van de erfpachters.
Op grond van dezelfde overweging is het van belang dat ook de bevoegdheden tot vaststelling van de genoemde toeslagpercentages, andere aanpassingscoëfficiënten dan de vijfjaarlijkse en de instructie ter berekening van de afkoopsom centraal worden gehouden.
Uitgangspunt blijft, dat het decentrale erfpachtresultaat ten goede van centraal komt. Een uitzondering wordt gevormd door de additionele canonopbrengsten als gevolg van een actief beleid van stadsdelen waarbij, als gevolg van een hogere economische aanwending, de canon tussentijds wordt gewijzigd. Voor deze inspanning mogen de stadsdelen volgens de geldende regeling, in het jaar van de canonverhoging, een bedrag van tweemaal de verhoging bij het Erfpachtbedrijf declareren. Deze regeling, die bekend staat als de vindersloonregeling, levert in de praktijk toepassingsproblemen op. In verband zullen Burgemeester en Wethouders, in samenspraak met de stadsdelen, hier een nadere invulling aan geven.
Een tweede uitzondering vormt de aan de stadsdelen toekomende vergoeding ter dekking van te maken kosten voor de canonherzieningen aan het einde van een tijdvak. De hoogte daarvan en de voorwaarden waaronder die beschikbaar wordt gesteld, worden door Burgemeester en Wethouders bepaald.
De redactie sub *d* voorziet er om praktische redenen in, dat bij het eventueel introduceren van soortgelijke percentage- en vergoedingsregelingen een formele aanpassing van de Verordening op de stadsdelen niet nodig zal zijn.

B. Algemene bepalingen.

Deze bevoegdheid is van belang om te bewerkstelligen, dat per doelgroep dezelfde erfpachtvoorwaarden van toepassing zullen zijn en is dan ook altijd een centrale geweest. De redactie is ten opzichte van de bestaande versie aangepast.

C. Aanwijzingen.

Uniformiteit in het erfpachtbeheer levert zowel een bijdrage aan de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel als aan de inzichtelijkheid van het stelsel voor de individuele erfpachter. Daarnaast is uniformiteit van belang uit een oogpunt van gelijke behandeling van de erfpachter. Het gelijkheidsbeginsel is immers een van de beginselen van behoorlijk bestuur die de overheid, ook als zij zich op het terrein van het privaatrecht begeeft, in acht dient te nemen.
Het instrument van het geven van aanwijzingen vormt voor die uniformiteit de beste waarborg.

Onderdeel II biedt onder andere de kapstok voor het geven van een centraal kader voor de canonherzieningen aan het einde van een tijdvak en voor regelgeving betreffende het gebruik maken van de diensten van het EAK van het Gemeentelijk Grondbedrijf in geval van capaciteitsgebrek bij de stadsdelen.

De aanwijzingen zullen na overleg met de stadsdelen worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en worden opgenomen in een jaarlijks te actualiseren handleiding erfpachtbeheer.

D. Gerechtelijke procedures.

Het belang hiervan behoeft naar de mening van Burgemeester en Wethouders geen nadere toelichting. De kosten, verbonden aan het voeren van die procedures, komen ten laste van de centrale stad.

E. Voorlichting en promotie.

Het is van belang, dat voorlichtings- en promotiemateriaal over (onderdelen van) het erfpachtstelsel ten behoeve van de erfpachter in de stad op een eenduidige manier wordt gepresenteerd. Het materiaal zal kosteloos ter beschikking van de stadsdelen worden gesteld.

Ad 2. Eigendomsoverdracht.

Gelet op het gemeentelijk gronduitgiftebeleid dient met name verkoop van onroerend goed als een uitzonderlijk geval aan de Gemeenteraad te blijven voorbehouden. Aangezien het bijzonder onderwijs recht heeft op eigendom van school en ondergrond, kan deze bevoegdheid tot verkoop decentraal worden uitgeoefend. Dit geldt ook voor het afstand doen van het gemeentelijke aandeel in gemeenschappelijke muren, indien door aansluitende nieuwbouw het eigendomsaandeel niet meer nodig is. Het kan voorts gewenst zijn snel te reageren op aanbiedingen van het rijk en de provincie om landbouwgronden aan te kopen in het kader van het bufferzonebeleid e.d. Van deze overdrachten dient vast te staan dat zij passen in het structuurplanbeleid. Het ligt voorts in de rede dat besluitvorming over ruiling van eigendommen met beperkte waarde door stadsdeelraden kan plaatsvinden. Het afstoten van gemeentelijk bebouwd onroerend goed, waarbij boven de canon, bepaald op de grondwaarde, een bedrag-ineens wordt bedongen (zogenaamd voor de opstal), valt volledig onder uitgifte in erfpacht.

Ad 3. Grondexploitatie.

Ad 3.1. In het kader van het zogenaamde nul-plus-model is beschreven op welke wijze en volgens welke procedure (zie het Plan- en Besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen, besluit van Burgemeester en Wethouders van 7 februari 1984) stedenbouwkundige plannen, leidend tot grondexploitaties met behulp van het zogenaamd EP-systeem, door de stadsdelen moeten worden ontwikkeld, respectievelijk moeten worden afgewikkeld.
De door Burgemeester en Wethouders voor te stellen richtlijnen en procedures dienen ervoor om eenduidige toetsing, toezicht en consolidatie mogelijk te maken.

Ad 3.2. Alle plannen boven 1.000.000 kosten/opbrengstenniveau dienen, voorts op basis van een zogenaamd fase-3-besluit te worden getoetst op soberheid en doelmatigheid, niveau van kosten- en opbrengstencomponenten, efficiënt grondgebruik en markttechnische en/of economische realiteit, bij

de toetsing waarvan tevens voor dat plan de bijdrage uit, respectievelijk afdracht aan het centrale Vereveningsfonds wordt bepaald. In geval van plannen met een kosten-/ opbrengstenniveau van meer dan 10 miljoen gulden vindt bovendien een toets plaats op basis van het zogenaamde fase-2-besluit van het Plan- en Besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen (besluit van Burgemeester en Wethouders van 7 februari 1984). De verrekening met het Vereveningsfonds vindt plaats op basis van het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde bedrag aan bijdrage van, respectievelijk afdracht aan het fonds, alsmede tijdens de planuitvoering opgetreden, respectievelijk optredende calculatieverschillen. Hierbij wordt het verschil tussen het laatst vastgestelde begrote saldo en het geconstateerde saldo bij planafsluiting met het stadsdeel zodanig verrekend, dat het daarbij ontstane voordeel of nadeel voor het stadsdeel wordt beperkt tot de laagste van de volgende twee grenzen:

10% van de totale kosten in de laatst vastgestelde begroting of

1 miljoen gulden.

Voor de nog actieve grondexploitatiebegrotingen die onder het Vereveningsfonds vallen en via de openingsbalans aan de stadsdelen zijn overgedragen, zal bij de afsluiting van die plannen hetzelfde gelden. Indien vanwege bijzondere omstandigheden strikte toepassing van de regelgeving naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing, kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van het bepaalde.

Voorzover grondexploitatieplannen vallen onder het zogenaamde stadsvernieuwingsregime, vindt jaarlijkse declaratie ten laste van dat fonds plaats.

Wijzigingen van bestaande plannen worden aangemerkt als nieuwe plannen;

voor wijzigingen gelden dezelfde eisen als voor nieuwe plannen. Het comptabel beheer, in samenhang met het EP-systeem, moet zodanig zijn ingericht dat jaarlijks uniforme gegevens worden aangeleverd ten behoeve van een stedelijke consolidatie in de vorm van de jaarlijkse Resultaat Actieve Grondexploitatie-gebieden (RAG). Analyse van deze consolidatie vormt een hulpmiddel bij voorstellen tot aanpassing van de grondprijzen, parameters, planningen e.d. en maakt met de zogenaamde Staat P deel uit van het algemene financiële toezicht op de stadsdelen en de rest van de gemeente. In het door Burgemeester en Wethouders jaarlijks vast te stellen RAG-rapport worden, zo nodig, ook de claims op, respectievelijk afdrachten aan het Vereveningsfonds aangepast als gevolg van geconstateerde aanmerkelijke afwijkingen, zodat voor elk stadsdeel jaarlijks de stand van zaken van de plannen ten opzichte van de feitelijke verrekening, die eerst bij het afsluiten van de plannen wordt geëffectueerd, eenduidig zichtbaar is.

Ad 3.3. In samenhang met de consolidatie is het centraal vaststellen van de richtlijnen voor de basisgrondprijzen, het zogenaamde richtprijzensysteem, ten behoeve van zowel de grondexploitatiebegrotingen als de berekening van de canons een logisch sluitstuk. Het systeem van richtprijzen, jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen, biedt de stadsdelen enige ruimte plus of min met betrekking tot de grondprijzen voor concrete uitgiften.

Ad 3.4. Met de Inspectie van de Omzetbelastingen is een regeling getroffen voor de BTW-verrekening, waarbij door "pooling" van alle grondexploitaties een per saldo gunstiger resultaat wordt verkregen dan bij afzonderlijke BTW-verrekening per plangebied. Deze zogenaamde Roll-over-regeling vergt wel een centrale aangifte op grond waarvan de stadsdelen verplicht zijn, maandelijks de BTW-gegevens over hun grondexploitaties op te geven ter centrale afwikkeling. Contacten daarover met de fiscus dienen eveneens centraal plaats te vinden.

Ad 3.5. Overleg met het rijk en de provincie over het algemene subsidiebeleid inzake grondexploitaties, zoals voor grote bouwlocaties, vergt centrale sturing en coördinatie. Dit sluit de stadsdelen niet uit van een subsidieoverleg over hun concrete plannen, maar vergt een gecoördineerd optreden naar buiten (zware coördinatie) ter verkrijging van stedelijk gezien een optimale subsidiebijdrage terzake.

Ad 4. Saneringsovereenkomsten.

Hierop heeft betrekking het besluit van de Gemeenteraad van 23 februari 1994, nr. 151 (Gemeenteblad afd. 1, bladzijden 704 tot en met 706).

Ad 5. Het beheer van onroerende zaken met een stedelijke functie.

Hierop heeft betrekking het besluit van de Gemeenteraad van 4 oktober 1995, nr. 513 (Gemeenteblad afd. 1, blz. 2054).

1998
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 20

VASTSTELLING BESLUIT VERVROEGDE WIJZIGING IN DE ERFPACHT.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 4 februari 1998, nr. 855, heeft besloten, vast te stellen het volgende

Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Art. 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

a Algemene bepalingen: de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht waaronder de gemeente Amsterdam gronden in erfpacht uitgeeft en heeft uitgegeven, welke bij erfpachtuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties;

b tijdvak: elke achtereenvolgende periode, zoals aangegeven in de Algemene bepalingen bij het einde waarvan de erfpacht wordt gewijzigd;

c vervroegde wijziging: wijziging in de erfpacht in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar vóór het einde van het tijdvak, ten gevolge waarvan een nieuw tijdvak aanvangt, gewijzigde Algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;

d afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak.

Art. 2

Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter vervroegde wijziging in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de Algemene bepalingen overeenkomen met inachtneming van het in dit besluit bepaalde:

a de erfpachter kan niet eerder dan in het dertiende jaar vóór en uiterlijk tot in het vijfde jaar vóór het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders om de erfpacht vervroegd te wijzigen;

b het schriftelijk verzoek als bedoeld onder *a* van dit artikel, dient te worden ingediend door middel van een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier. Niet volledig ingevulde en/of niet ondertekende formulieren worden niet in behandeling genomen;

c Burgemeester en Wethouders wijzen vervroegde wijziging af, indien:
1° het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de contractueel vastgelegde bestemming;
2° er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
3° de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst, niet of niet behoorlijk nakomt;

d in afwijking van het vorenstaande kunnen Burgemeester en Wethouders het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen;

e overigens wijzen Burgemeester en Wethouders vervroegde wijziging af, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;

f de vervroegde wijziging treedt in werking op de eerstkomende vervaldatum voor de betaling van de canontermijn na dagtekening van de schriftelijke aanzegging als bedoeld in art. 3, onder *h*, van dit besluit;

g indien de erfpachter na het indienen van het verzoek als bedoeld onder *a*, van dit artikel afziet van vervroegde wijziging en/of niet bereid is mee te werken aan de constatering van de vervroegde wijziging bij notariële akte als bedoeld in art. 4, lid 1, van dit besluit, dient de erfpachter alle kosten van deskundigen, benevens alle directe en indirecte kosten van de gemeente te voldoen.

Art. 3

De canon voor het nieuwe tijdvak wordt als volgt vastgesteld:

a de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door deskundigen op basis van de actuele grondwaarde, het actuele canonpercentage en de reductiefactor als bedoeld onder *f* van dit artikel;

b de erfpachter wijst bij zijn verzoek tot vervroegde wijziging één deskundige aan. Burgemeester en Wethouders wijzen namens de gemeente binnen één maand na ontvangst van dit verzoek één deskundige aan;

c de beide aangewezen deskundigen zullen binnen twee maanden na aanwijzing van de deskundige door de gemeente een derde deskundige aanwijzen;

d indien binnen de termijn als bedoeld onder *c* van dit artikel de aangewezen deskundigen geen derde deskundige hebben aangewezen, geschiedt diens aanwijzing zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;

e de deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld, te worden gehoord;

f de canon wordt, afhankelijk van het jaar waarin de vervroegde wijziging in de erfpacht plaatsvindt, vermenigvuldigd met een reductiefactor.
Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks de reductiefactoren zodanig vast dat het voordeel van de gemeente voor het eerder ontvangen van de canon in evenwicht is met de verlaging van de door deskundigen vastgestelde canon;

g de gemotiveerde beslissing van de deskundigen wordt vastgelegd in een gedagtekende rapportage en binnen drie maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen gebracht;
h de herziene canon wordt de erfpachter schriftelijk aangezegd door de gemeente;
i de totale kosten van deskundigen worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

Art. 4

1. Uiterlijk zes maanden na de aanzegging als bedoeld in art. 3, onder *h*, van dit besluit, dient de vervroegde wijziging bij notariële akte geconstateerd dient te zijn door een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris. In de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak;
b de einddatum van het nieuwe tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, de grondwaarde, alsmede het canonpercentage en de gehanteerde reductiefactor die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke zijn gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
2. De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten worden voor de helft door de gemeente en voor de helft door de erfpachter gedragen.

Art. 5

1. Vervroegde wijziging geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Het restant van de afkoopsom zal worden verrekend met een aantal betalingstermijnen van de canon van het nieuwe tijdvak.
2. De restant van de afkoopsom zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die zijn toegepast voor het bepalen van de oorspronkelijke afkoopsom.

Art. 6

Het hiervoren staande zal geacht worden te gelden als Algemene bepalingen, zoals bedoeld in bijlage A, onderdeel III, sub 1 B, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1994, nr. 34 (Gemeenteblad 1994, afd. 3, nr. 30), en zoals die nadien is gewijzigd.

Art. 7

De reductiefactoren als bedoeld in art. 3, onder *f*, van dit besluit voor het kalenderjaar 1998 als volgt vast te stellen:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratiedatum lopende tijdvak	Reductiefactor
12 jaar voor expiratie	0,65
11 jaar voor expiratie	0,69
10 jaar voor expiratie	0,72
9 jaar voor expiratie	0,76
8 jaar voor expiratie	0,78
7 jaar voor expiratie	0,81
6 jaar voor expiratie	0,83
5 jaar voor expiratie	0,86
4 jaar voor expiratie	0,88

Art. 8

Dit besluit treedt in werking op 1 maart 1998.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 18 februari 1998.

Bijlage, behorende het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben bij hun besluit van 14 november 1997, conform art. 2, onder *b*, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, besloten vast te stellen het volgende

Formulier Vervroegde wijziging in de erfpacht.

Ondergetekende (n)
handelend namens
krachtens zijn/haar/hun hoedanigheid van
krachtens
erfpachter(s) van de erfpacht,

plaatselijk bekend	:	
kadastrale aanduiding	:	
gemeente	:	
sectie, nummer, oppervlakte	:	, nr. , m^2,

verzoekt/verzoeken om een vervroegde herziening van de erfpacht, met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855 (1997);

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n):

I in te stemmen met een vervroegde wijziging van de erfpacht, conform de voorwaarden het bepaalde in Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855;

II bekend te zijn met de mogelijkheid dat Burgemeester en Wethouders weigeren om tot vervroegde herziening over te gaan, indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet;

III als deskundige in de zin van art. 3, onder *b*, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, te benoemen:
naam:
beroep:
adres:
woonplaats:

IV de voorkeur te geven om de akte te laten passeren ten overstaan van de hierna genoemde in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris:

naam:
adres:
woonplaats:

V hierbij een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de gemeente Amsterdam om de notaris de opdracht te geven tot het opmaken en het laten passeren van de notariële akte van de vervroegde wijziging;

VI binnen 14 dagen na de eerste uitnodiging van de notaris zijn/hun aandeel in de kosten van de deskundigen, van de notariële akte en inschrijving in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belasting te voldoen.

Aldus verklarende op .. .. te.....
ondergetekende (n),

handtekening(en).

B. Besluiten van Burgemeester en Wethouders

5.1.2e

Nr. 1

Beleid inzake bebouwingswijzigingen

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

VRIJDAG, 12 JANUARI '01 Amsterdam,

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/5 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake bebouwingswijzigingen aan te passen aan de eindrapportage en aan de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/5 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE BEBOUWINGSWIJZIGINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat dat medewerking van Burgemeester en Wethouders nodig is voor een bebouwingswijziging.

5.1.2e

1. Onder bebouwingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan; een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel.

2. Toestemming tot bebouwingswijziging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de bebouwingswijziging verzet.

3. Aan de bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
   d. het nieuwe aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
   e. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bebouwingswijziging en de ingangsdatum;
   f. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel.

5. De onder punt 4 sub e. genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats indien:
   a. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 of 2000 op de erfpacht van toepassing zijn en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt, dan wel;
   b. op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934, de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, al dan niet gewijzigd in 1955, de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1937, al dan niet gewijzigd in 1955 en door bebouwingsuitbreiding wordt afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen en tevens de waarde van het perceel door de bebouwingswijzing toeneemt, dan wel;
   c. er in de erfpachtakte een bijzondere bepaling opgenomen is op grond waarvan toestemming van Burgemeester en Wethouders nodig is voor de bebouwingswijziging en tevens de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt.

6. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule zoals vastgelegd in artikel 12 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam:

   A + ((B-C) x D), waarin voorstelt:

   A de op het moment van de herziening geldende canon;
   B de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de gewijzigde bebouwing;
   C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane bebouwing;
   D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

7. Bij de in punt 6 bedoelde berekening wordt, in het geval dat het een recht van erfpacht met een vijfjaarlijkse canonaanpassing betreft, rekening gehouden met het tijdstip waarop de eerstvolgende vijfjaarlijkse canonaanpassing plaatsvindt en zal er eventueel een reductie op het bedrag van de verhoging van de canon worden toegepast. Een nadere uitwerking hiervan zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

8. Bebouwingswijzigingen van woningen en bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 15 m2 gebruiksvloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.5) mogen, al dan niet fasegewijs, worden gerealiseerd zonder dat een canonverhoging plaatsvindt. Voor het aantal vierkante meters boven de 15 m2 gebruiksvloeroppervlak grens wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht, berekend op grond van de onder punt 6 genoemde formule. De voornoemde regeling geldt met ingang van het **vierde jaar** na ingangsdatum van het betreffende recht van erfpacht.

9. Indien de berekening, bedoeld in punt 6, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.

10. De verhoging van de jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat de bebouwingswijziging is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de bebouwingswijziging is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van bebouwingswijziging eveneens bij benadering vast.

11. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 6, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 3 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze nog geldig is.

12. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de toestemming tot bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 6, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 11. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bebouwingswijziging door de gemeente is genomen.

13. Een besluit tot bebouwingswijziging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang met de bebouwingswijziging wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

14. De bebouwingswijziging en de eventueel daaraan verbonden verhoging van de jaarlijkse canon 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 het perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;

b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. de maximaal toegestane bebouwing.

15. 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.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 2

Beleid inzake bestemmingswijzigingen.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/6 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake bestemmingswijzigingen aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het op een aantal punten te verbeteren.

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/6 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder bestemmingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan; een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel.

2. Toestemming tot bestemmingswijziging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de bestemmingswijziging verzet.

3. Aan de bestemmingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de huidige bestemming van het perceel;
   d. de nieuwe bestemming van het perceel;
   e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
   f. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bestemmingswijziging en de ingangsdatum;
   g. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel.

5. De onder punt 4 sub f. genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats in het geval dat de waarde van het perceel door de bestemmingswijziging toeneemt

6. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule zoals vastgelegd in artikel 12 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam:

   A + ((B-C) x D), waarin voorstelt:

   A de op het moment van de herziening geldende canon;
   B de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het veranderd gebruik;
   C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik;
   D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

7. Bij de in punt 6 bedoelde berekening wordt, in het geval dat het een recht van erfpacht met een vijfjaarlijkse canonaanpassing betreft, rekening gehouden met het tijdstip waarop de eerstvolgende vijfjaarlijkse canonaanpassing plaatsvindt en zal er eventueel een reductie op het bedrag van de verhoging van de canon worden toegepast. Een nadere uitwerking hiervan zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

8. Indien de berekening, bedoeld in punt 6, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.

9. De verhoging van de jaarlijkse canon is de erfpachter verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is

gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

10. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 6, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 3 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze nog geldig is.

11. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 6, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 10. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bestemmingswijziging door de gemeente is genomen.

12. Een besluit tot bestemmingswijziging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

13. De bestemmingswijziging en de eventueel daaraan verbonden verhoging van de jaarlijkse canon 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 het perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
    b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de bestemmingswijziging;
    c. de bestemming en het toegestane gebruik;
    d. de maximaal toegestane bebouwing;
    e. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel.

14. 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.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

5.1.2e

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 3

Beleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/7 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage onderneer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/7 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE DE TIJDELIJKE TOESTEMMING TOT HET AFWIJKEN VAN DE BESTEMMING

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming in de zin van dit besluit wordt verstaan; een tijdelijke toestemming, voor maximaal tien jaar, voor een gebruik in

afwijking van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming, welke slechts geldt voor de erfpachter die de toestemming aanvraagt dan wel diens rechtsopvolger onder algemene titel.

2. Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tijdelijke toestemming verzet.

3. De tijdelijke toestemming wordt verleend voor een periode van maximaal tien jaar, met dien verstande dat de tijdelijke toestemming niet wordt verleend voor een langere periode dan het nog resterende deel van het lopende tijdvak.

4. Indien de erfpachter het gebruik in afwijking van de bestemming na het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend wil continueren dient daarvoor uiterlijk een half jaar voor het verstrijken van die termijn een nieuwe aanvraag door de erfpachter te worden ingediend. Als er voor het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend geen nieuwe aanvraag door de erfpachter is ingediend dient de erfpachter het gebruik weer in overeenstemming te brengen met de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming.

5. Een nieuwe tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming als bedoeld in punt 4. wordt slechts verleend indien er geen permanente bestemmingswijziging mogelijk is doordat daarvoor geen toestemming kan worden verleend op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en tevens een permanente afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

6. Aan de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

7. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   b. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   c. de huidige bestemming van het perceel;
   d. het nieuwe tijdelijke gebruik in afwijking van de bestemming van het perceel;
   e. de periode waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming geldt;
   f. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de periode van de tijdelijke afwijking van de bestemming;
   g. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel.

8. De onder punt 7 sub f. genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats in het geval dat de waarde van het perceel door de tijdelijke afwijking van de bestemming toeneemt.

9. Indien er in de periode waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend een aanpassing van de canon plaatsvindt als gevolg van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde betalingswijze, wordt ook het bedrag van de verhoging van de jaarlijkse canon als gevolg

van een tijdelijke afwijking van de bestemming aangepast.

10. De verhoging van de canon als gevolg het tijdelijk afwijken van de bestemming vervalt als de periode waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend is verstreken en het perceel weer overeenkomstig de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming wordt gebruikt.

11. De nieuwe canon voor de periode van de tijdelijke afwijking van de bestemming wordt berekend door toepassing van de formule zoals vastgelegd in artikel 12 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam:

    A +((B-C) x D), waarin voorstelt:

    A de op het moment van de herziening geldende canon;
    B de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het veranderd gebruik;
    C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik;
    D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

12. Bij de in punt 11 bedoelde berekening wordt, in het geval dat het een recht van erfpacht met een vijfjaarlijkse canonaanpassing betreft, rekening gehouden met het tijdstip waarop de eerstvolgende vijfjaarlijkse canonaanpassing plaatsvindt en zal er eventueel een reductie op het bedrag van de verhoging van de canon worden toegepast. Een nadere uitwerking hiervan zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

13. Indien de berekening, bedoeld in punt 11, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.

14. De verhoging van de jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de tijdelijke toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

15. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 11, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 6 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze aanbieding nog geldig is.

16. Een besluit tot het verlenen van toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Een afschrift van het besluit wordt gestuurd aan de erfpachter. Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

5.1.2e

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris



5.1.2e

Nr. 4

Beleid inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken, neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

Overwegende, dat:
- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- bij die gelegenheid de Gemeenteraad heeft besloten tot het verlagen van de canon indien er sprake is van een gemeentelijk belang;
- het hier gaat om herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing;
- op grond van artikel 12, lid 2 van de concept Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam de canon niet herzien wordt, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door hun college;
- het wenselijk is om regels te stellen inzake de toepassing van de canonverlaging,

BESLUITEN:

I vast te stellen de navolgende regels inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.

1. Het verzoek om canonverlaging dient betrekking te hebben op een wijziging van het gebruik of de bebouwing als bedoeld in artikel 12 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

2. Het verzoek om canonverlaging kan betrekking hebben op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van algemene bepalingen voor woningcorporaties.

3. Een verzoek om canonverlaging wordt alleen dan in behandeling genomen indien door het bevoegde bestuur aan de wijziging van het gebruik of de bebouwing medewerking is of zal worden verleend.

5.1.2e

4. Het verzoek wordt uitsluitend ingewilligd indien dit past in de door Burgemeester en Wethouders gewenste ontwikkeling of herontwikkeling van gebieden dan wel op grond van door Burgemeester en Wethouders gewenste stimulering van sociaal maatschappelijke ontwikkelingen.

5. Het verzoek dient schriftelijk te worden gedaan en te worden gericht aan Burgemeester en Wethouders.

6. Het verzoek bevat in ieder geval de volgende gegevens:
   a. de plaatselijke aanduiding;
   b. het huidig toegestane gebruik respectievelijk de toegestane bebouwing van het perceel;
   c. het gewijzigd gebruik respectievelijk de gewijzigde bebouwing van het perceel;
   d. de motivering.

7. Ingeval het perceel waarop de wijziging van het gebruik of de bebouwing betrekking heeft, is gelegen in een stadsdeel, geschiedt het verzoek door tussenkomst van het dagelijks bestuur van dat stadsdeel, dat het verzoek, vergezeld van zijn advies, ter kennis brengt van Burgemeester en Wethouders.

8. Burgemeester en Wethouders beslissen na advies ingewonnen te hebben van het Gemeentelijk Grondbedrijf;

II te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën) van de bestuursdienst, de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 5

Beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/14 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november 2000 de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering aan te passen aan de eindrapportage en aan de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/14 SO/GZ;

II dat het in dit besluit vastgelegde beleid van toepassing is op rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 of 1994 van toepassing zijn;

III dat onder het uitsluiten van de canonindexering in de zin van dit besluit wordt verstaan; het uitsluiten van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau, gedurende het nog aan te vangen of het lopende tijdvak door betaling van een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag.

5.1.2e

IV vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE HET UITSLUITEN VAN DE CANONINDEXERING

IV a. het beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering vast te stellen conform het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt III., met inachtneming van het bepaalde in hun besluit van 26 januari 2000, nummer 19, te weten:

1. Dat ten aanzien van de toepassing van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 (canonindexering) tevens het volgende zal gelden:

a Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat tegen betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon, art. 3, leden 11 tot en met 14 van de A.B. 1966 buiten werking kan worden gesteld voor de nog niet verschenen erfpachttermijnen van het nog aan te vangen of lopende erfpachttijdvak;

b met het oog op de toepassing van het vorig lid wordt de canon als volgt herberekend:
   1. de canon welke met toepassing van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 zou gelden op het tijdstip dat dit artikel buiten werking wordt gesteld, wordt verhoogd met een toeslagpercentage;
   2. het te hanteren toeslagpercentage wordt, naarmate de duur van een lopend tijdvak is verstreken, met de volgende reductiefactoren vermenigvuldigd:

verstreken duur van het tijdvak	reductiefactor
1 tot en met 5 jaar	1,00
6 tot en met 10 jaar	0,91
11 tot en met 15 jaar	0,82
16 tot en met 20 jaar	0,73
21 tot en met 20 jaar	0,63
26 tot en met 25 jaar	0,51
31 tot en met 35 jaar	0,39
36 tot en met 40 jaar	0,26
41 jaar tot einde tijdvak	0,13

c Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage als bedoeld onder *b*, sub 1., vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente een vergoeding te verschaffen voor de derving van inkomsten, voortvloeiende uit het buiten werking stellen van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966;

d voor het kalenderjaar 1991 wordt het onder *b*, sub 1., bedoelde toeslagpercentage vastgesteld op 25;

e de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt daaromtrent in ieder geval vermeld het bedrag van de canon op het moment van buitenwerkingstelling van art. 3, lid 11, van de A.B. 1966, het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag en het toeslag- en reductiepercentage welke bij de berekening daarvan zijn gehanteerd, alsmede de ingangsdatum van de herberekende canon;

f tussentijdse beëindiging van de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 is, onverlet het bepaalde in art. 9 van de A.B. 1966 en punt II van dit besluit, niet mogelijk;

g indien na de buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14 van de A.B. 1966 de erfpachter alsnog wenst over te gaan tot de vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, wordt voor de berekening van de afkoopsom de op voet van dit artikel verschuldigde toeslag op de canon buiten beschouwing gelaten en het canonbedrag genomen, verschuldigd op het tijdstip van buitenwerkingstelling van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966;

h het bepaalde in art. 3 van de A.B. 1966 vindt, behoudens het in dit besluit bepaalde, onverminderd toepassing; bij de herziening van de canon op voet van art. 3 leden 6 en 7, wordt uitgegaan van de canon zoals deze met onverkorte toepassing van art. 3, leden 11 tot en met 14, van de A.B. 1966 zou zijn berekend;

IV b. in aanvulling op het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt III, het navolgende bij de aanwijzing inzake het uitsluiten van de canonindexering op te nemen:

1. Aan het uitsluiten van de canonindexering gaat een schriftelijke aanbieding vooraf;

2. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. het bedrag van de geldende canon;
   d. het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
   e. het toeslagpercentage en de reductiefactor;
   f. het bedrag van de gewijzigde canon;
   g. de ingangsdatum van de gewijzigde canon.

3. Een besluit tot het uitsluiten van de canonindexering wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

4. Het uitsluiten van de canonindexering wordt 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 het perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
   b. het bedrag van de geldende canon;
   c. het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
   d. het toeslagpercentage en de reductiefactor;
   e. het bedrag van de gewijzigde canon en de ingangsdatum.

5. 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.

V. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder f., het in dit besluit

5.1.2e

verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

VI. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

VII. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 6

Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/9 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake verticale splitsing aan te passen aan de eindrapportage en aan de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/9 SO/GZ, zij het dat het toen ingetrokken besluit ingetrokken blijft;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE VERTICALE SPLITSING VAN RECHTEN VAN ERFPACHT

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

5.1.2e

1. Onder verticale splitsing in de zin van dit besluit wordt verstaan; een zodanige splitsing van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht ontstaan.

2. Toestemming tot verticale splitsing wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de verticale splitsing verzet.

3. Aan de verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;
   d. de maximale toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   e. de grondwaarde, schaduwgrondwaarde en het bedrag van de canon voor de percelen na splitsing;
   f. de ingangsdatum van de verticale splitsing;
   g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5. Op elk van de afzonderlijke rechten van erfpacht blijven na verticale splitsing de algemene en bijzondere bepalingen van het geheel van toepassing.

6. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd ten aanzien van de na splitsing ontstane rechten van erfpacht.

7. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht niet omvattende woningen wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke rechten van erfpacht verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de betreffende bestemming. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

8. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht omvattende woningen wordt de op het moment van splitsing geldende canon evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

9. Een besluit tot verticale splitsing wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

10. De verticale splitsing wordt 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 de percelen na splitsing en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
    b. de grondwaarde, schaduwgrondwaarde en het bedrag van de canon voor de percelen na splitsing en de ingangsdatum van de splitsing;
    c. de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;

5.1.2e

d. de maximaal toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. De toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

11. Indien de na splitsing ontstane percelen nog niet kadastraal zijn gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van de percelen, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening. De kosten verbonden aan de kadastrale meting komen voor rekening van de erfpachter.

12. 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.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 7

Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/10 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake de samenvoeging van rechten van erfpacht aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/10 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE SAMENVOEGING VAN RECHTEN VAN ERFPACHT

Dit besluit is van toepassing op alle voortdurende rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

5.1.2e

1. Onder samenvoeging in de zin van dit besluit wordt verstaan; het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht.

2. Toestemming tot samenvoeging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de samenvoeging verzet.

3. Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van de samen te voegen percelen en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de ingangsdatum van de samenvoeging;
   d. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
   e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   f. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht;
   g. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
   h. de vervaldata van de canon;
   i. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5. Indien er op de samen te voegen rechten van erfpacht verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, dan worden op het nieuw te vormen recht van erfpacht de meest recente van die algemene bepalingen van toepassing verklaard.

6. Als einddatum van het lopende tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht wordt de einddatum gehanteerd van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt. Ook de vervaldata van de canon van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het nieuw te vormen recht van erfpacht.

7. Indien de afzonderlijke rechten van erfpacht dezelfde betalingswijze hebben, wordt de canon voor het nieuw te vormen recht van erfpacht bepaald door de op het moment van samenvoeging geldende canon van de afzonderlijke rechten van erfpacht bij elkaar op te tellen. In het geval dat de afzonderlijke rechten een andere betalingswijze hebben dient advies gevraagd te worden aan Bureau Erfpacht van het Gemeentelijk Grondbedrijf over de op het nieuw te vormen recht van erfpacht van toepassing te verklaren betalingswijze en de hoogte van de canon en dient overeenkomstig dat advies te worden gehandeld.

8. Een besluit tot samenvoeging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

9. De samenvoeging van erfpachtrechten wordt 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 het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

b. de ingangsdatum van de samenvoeging;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht;
f. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
g. de vervaldata van de canon;
h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

10. 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.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 8

Beleid inzake perceelsuitbreidingen.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/11 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake perceelsuitbreidingen aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/11 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE PERCEELSUITBREIDINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

5.1.2e

1. 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.

2 Toestemming tot perceelsuitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de perceelsuitbreiding verzet.

3. Aan de perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven als het nieuw uit te geven perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
   d. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   e. het bedrag van de jaarlijkse canon voor de uitbreiding en de ingangsdatum;
   f. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven en het nieuw uit te geven perceel;
   g. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de eventuele bebouwing voltooid dient te zijn;
   h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5. De uitgifte in erfpacht van de uitbreiding vindt plaats onder van toepassing verklaring van dezelfde algemene bepalingen, vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waar het vervolgens mee samengevoegd wordt.

6. De canon voor de uitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en de op het moment van aanbieding geldende canonpercentage.

7. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de perceelsuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de perceelsuitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon zoals vermeld in punt 6. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot perceelsuitbreiding door de gemeente is genomen.

8. Een besluit tot perceelsuitbreiding wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

9. De uitgifte in erfpacht van de uitbreiding en de samenvoeging met het reeds bestaande recht van erfpacht 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 als het nieuw uit te geven perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduidingen;
   b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de perceelsuitbreiding;

5.1.2e

c. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en het nieuw uit te geven perceel;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
f. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

10. Indien de uitbreiding nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening. De kosten verbonden aan de kadastrale meting komen voor rekening van de erfpachter.

11. 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.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder d., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 9

Beleid inzake tuinuitbreidingen.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam:

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/12 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake tuinuitbreidingen aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/12 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE TUINUITBREIDINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. 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 woningbouw, niet betreffende aan woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen.

2. Het in punt 1. genoemde 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. Onder reststrook wordt in dit verband 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.

3. Toestemming tot tuinuitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.

4. Aan de tuinuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

5. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het perceel van de tuinuitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduidingen;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt:
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
   d. de jaarlijkse canon voor de uitbreiding en de ingangsdatum;
   e. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en het perceel van de tuinuitbreiding;
   f. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen;

6. De canon voor de tuinuitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen met een kaveloppervlakte van maximaal 150 m², de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met factor 0,4. Voor de berekening van de canon voor de tuinuitbreiding van de rechten van erfpacht met de bestemming woningbouw, die nog niet beschikken over een tuin, wordt de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd met factor 0,5.

7. Bij strooksgewijze tuinuitbreiding met een kaveloppervlakte van maximaal 150 m2 per recht van erfpacht wordt, in afwijking van het in punt 6. bepaalde, de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd met factor 0,3. Van strooksgewijze tuinuitbreiding is sprake als alle tuinen van een ononderbroken rij woningen gelijktijdig en in gelijke mate worden uitgebreid.

8. Indien de tuinuitbreiding, een kaveloppervlakte groter dan 150 m² betreft, dan dient voor de hoogte van de grondwaarde vooraf advies te worden gevraagd aan de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf, en dient overeenkomstig dat advies te worden gehandeld.

9. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van de grondwaarde en het canonpercentage geldend op het moment van de aanbieding. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per

5.1.2e

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

10. De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding vindt plaats onder toepasselijk verklaring van dezelfde algemene bepalingen, vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waar het vervolgens mee samengevoegd wordt.

11. Een besluit tot tuinuitbreiding wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard;

12. De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding en de samenvoeging met het bestaande recht van erfpacht 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 tuinuitbreiding en, waar mogelijk de plaatselijke aanduidingen;
    b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
    c. de bestemming en het toegestane gebruik;
    d. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en de tuinuitbreiding;
    e. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

13. Indien de tuinuitbreiding nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte gehecht. De meting van het perceel door het de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

14. 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. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder d., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd 3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en concern, (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

Erfpacht/ tuinuitbreidingen/2001
ROIB nr. <
B&W-besluit d.d.

5.1.2e

Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam

Nr. 10

Beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/15 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

BESLUITEN:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/15 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE DE CONVERSIE VAN TIJDELIJKE RECHTEN VAN ERFPACHT IN VOORTDURENDE

Dat onder conversie in de zin van dit besluit wordt verstaan; de omzetting van tijdelijke rechten van erfpacht, niet zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door

woningcorporaties of voor tuinbouw, naar voortdurende rechten van erfpacht;

II a. het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht in voortdurende vast te stellen conform het bepaalde in het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407B, zoals gewijzigd bij besluit van 28 november 1990, nummer 942, punt IV., te weten;

1. Dat erfpachters van gronden, welke bij de erfpachtsuitgifte niet bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, die de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke in voortdurende erfpacht, hiertoe, indien zich naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentebelang daartegen verzet, in de gelegenheid zullen worden gesteld; dat de erfpachter tegen een weigering van Burgemeester en Wethouders om hem in de gelegenheid te stellen tot conversie als bedoeld binnen twee maanden schriftelijk in beroep kan komen bij de Gemeenteraad en dat dit beroep de gronden moet inhouden, waarop het steunt.

2. Dat van erfpachters, die ingevolge het bepaalde onder punt 1. in aanmerking komen voor conversie van hun tijdelijke erfpachtsrechten in voortdurende:
   a. voor zover op hun erfpachtsrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden , waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896", zonder dat de toepasselijkheid van art. 22 van die voorwaarden is uitgezonderd; bij conversie een vergoeding zal worden gevorderd, gelijk aan een toeslag van 7% over de sinds aanvang van het erfpachtsrecht verschenen betalingstermijnen van de canon, tot op de datum van de conversie met inachtneming van een rentevoet van 6%, berekend rente op rente, en voorts met ingang van de datum van de conversie een canon zal worden gevorderd, berekend naar de op die datum geldende grondwaarde, met dien verstande, dat de aldus berekende canon in geen geval lager zal worden gesteld dan de ten tijde van de conversie reeds verschuldigde canon;
   b. voor zover op hun erfpachtrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden, waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896", met uitzondering van art. 22 van die voorwaarden, dan wel Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden of voor andere dan industriële doeleinden van latere datum, met ingang van de datum van de conversie een canon zal worden gevorderd, berekend naar de op die datum geldende grondwaarde, met dien verstande, dat de aldus berekende canon in geen geval lager zal worden gesteld dan de ten tijde van de conversie reeds verschuldigde canon.

3. Bij conversie op de erfpachtsrechten van toepassing te verklaren de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, zoals die bepalingen op het tijdstip van de conversie zullen luiden.

II b. in aanvulling op het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nummer 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nummer 942, punt IV, het navolgende als beleid inzake conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende op te nemen:

1. Toestemming tot conversie wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen.

2. Aan de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

3. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de datum van conversie;
   d. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
   e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   f. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon, betalingswijze en het tijdstip waarop het tijdvak eindigt;
   g. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel;
   h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

4. Bij conversie vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan.

5. De canon voor het nieuwe tijdvak wordt berekend op grond van de op het moment van aanbieding geldende grondwaarde en de op het moment van aanbieding geldende canonpercentage.

6. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de conversie schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor het nieuwe tijdvak het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de conversie schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van hetgeen vermeld is in punt 5. Het nieuwe tijdvak vangt in deze gevallen aan per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot conversie door de gemeente is genomen. Bij aanvang van het nieuwe tijdvak is tevens de nieuw berekende canon verschuldigd. Tot het moment van aanvang van het nieuwe tijdvak blijft de erfpachter de oude canon verschuldigd.

7. Een besluit tot conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

8. De conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht wordt 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 het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;

b. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon en de betalingswijze;
c. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal toegestane bebouwing;
f. de datum van conversie en de datum waarop het tijdvak eindigt;
g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

9. 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.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder g., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

[redacted]

5.1.2e

Nr. 11 Beleid inzake het delen van aktekosten.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Overwegende, dat
- de Gemeenteraad op 26 januari 2000, nr. 19, onder meer heeft besloten ermee in te stemmen, dat de kosten verbonden aan de notariële afwikkeling ten gevolge van tussentijdse wijzigingen in de erfpacht, voor 50% voor gemeenterekening te nemen;
- op 15 november 2000 de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam door de Gemeenteraad zijn vastgesteld;
- ingevolge art. 41 van die bepalingen hun college zal bepalen in de gevallen dat op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, of en in welke mate het honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen;
- in overwegende mate als leidend criterium daarvoor zal gelden de vraag of ingeval van volle eigendom ook de eigenaar zich gesteld zou zien voor te maken notariële kosten en dat indien die vraag bevestigend zou worden beantwoord, er geen aanleiding is voor de gemeente in de kosten bij te dragen;
- er momenteel overlegd wordt met het notariaat en het Kadaster over de mogelijkheid om tussentijdse wijzigingen in de erfpacht op te nemen in een notariële verklaring in plaats van in een notariële akte waardoor de kosten voor zowel de erfpachter als de gemeente beperkt worden;
- als er voor tussentijdse wijzigingen in de erfpacht in plaats van een notariële akte een notariële verklaring wordt opgemaakt hetgeen in dit besluit is bepaald over het delen van aktekosten van overeenkomstige toepassing is op het delen van de kosten van een notariële verklaring,

BESLUITEN:

gerekend te zijn ingegaan 1 januari 2000,

I a. dat dit besluit van toepassing is op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties;

5.1.2e

I b. ter uitvoering van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de erfpachter komt tenzij er sprake is van een van de navolgende activiteiten waarbij 50% van het honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komt:

1. een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel;
2. een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel
3. vooruitbetaling van de canon waaronder wordt verstaan: het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);
4. uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag;
5. conversie van rechten van erfpacht, waaronder wordt verstaan de omzetting van een tijdelijk recht van erfpacht, niet zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een voortdurend recht van erfpacht;
6. beëindiging van rechten van erfpacht bij wijze van akte van afstand als bedoeld in art.27, lid 1, van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
7. verlenging in duur van tijdelijke rechten van erfpacht;
8. herziening van het recht van erfpacht aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
9. vervroegde wijziging van het recht van erfpacht, waaronder wordt verstaan een wijziging in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar voor het einde van het tijdvak, waarbij een nieuw tijdvak aanvangt, de alsdan geldende algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
10. tuinuitbreiding, waaronder 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 woningbouw;
11. algehele herziening van rechten van erfpacht, waarbij de op een voortdurend recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen worden omgezet naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam dan wel de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die geacht worden een herziening daarvan in te houden, er een nieuw tijdvak aanvangt en er een herziene canon verschuldigd wordt.

I c. dat indien een van de onder Ib. genoemde activiteiten wordt gecombineerd met een uitgifte in erfpacht, met uitzondering van de uitgifte in erfpacht ten behoeve van een tuinuitbreiding, of een splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, de notariële kosten niet zullen worden gedeeld;

I d. dat als er voor de onder Ib. genoemde activiteiten een notariële verklaring wordt opgemaakt in plaats van een notariële akte eveneens 50% van het honorarium van de

notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van de notariële verklaring in de openbare registers voor rekening van de gemeente zullen komen;

II dat de voorwaarden waaronder de bijdragen bedoeld onder I betaalbaar zullen worden gesteld, zullen worden bepaald door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf;

III te bepalen dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de bestuursdienstsectoren ROIB (afdeling O&P) en Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris.

[redacted]

$F_t = (G / H) - 0{,}01$

F_t = aanpassingscoëfficiënt in jaar t;
G = consumentenprijsindexcijfer[1] in het jaar voorafgaande aan de aanpassing;
H = consumentenprijsindexcijfer in het 2e jaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing

4. In afwijking van het gestelde onder 2 en 3 wordt bij tussentijdse wijzigingen van het recht van erfpacht die een herziening van de canon tengevolge hebben, de schaduwgrondwaarde aangepast door toepassing van de formule:

$N = M + (O - P)$
waarin voorstelt

N= schaduwgrondwaarde na herziening
M= schaduwgrondwaarde welke geldt op het moment voorafgaande aan de herziening
O= de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing
P= de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing.

5. De aangepaste schaduwgrondwaarde wordt naar boven afgerond op hele euro's. Tot 1 januari 2002 dient voor "euro's" gelezen te worden "guldens".

6. De schaduwgrondwaarde van een perceel wordt jaarlijks vastgesteld, in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf vastgelegd en schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Betreft het een nieuwe schaduwgrondwaarde op grond van de wijziging van het recht van erfpacht als bedoeld onder 4 dan wordt tevens de ingangsdatum van de wijziging vastgelegd in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

III vast te stellen de navolgende

INSTRUCTIE VOOR DE VOORUITBETALING VAN DE CANON

Deze instructie is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, op grond waarvan vooruitbetaling van de canon mogelijk is.

1. *Afkoopsom bij aanvang en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar.*

a. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde.

[1] Consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar voorafgaand aan de aanpassing, zoals de waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal bureau voor de statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut.

b. De afkoopsom verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode die betrekking heeft op het lopende tijdvak van 50 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$A = \frac{B * d}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}.$$

waarin voorstelt:

A= afkoopsom voor een periode van t jaar
B = schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
d = canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling.

c. Indien de canon vooruitbetaald is en er tijdens het erfpachttijdvak een wijziging van het recht van erfpacht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, dan dient ook de canonverhoging bij vooruitbetaling te worden voldaan. De afkoopsom voor de canonverhoging wordt berekend door toepassing van de formule:

$$X = \frac{(O-P) * d}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}.$$

waarin voorstelt:

X = afkoopsom voor de canonverhoging na de herziening;
O = de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
P = de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
d = canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
i = het afkooppercentage zoals dat door burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling

2. *Verlengd tijdvak:*

a. Verlenging van een tijdvak in de zin van artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is slechts mogelijk voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn[2].

b. Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

$$A = \frac{B * d}{2} * \frac{(1+i)^{(t-v)} - 1}{(1+i)^{(t-v)}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1} + Q$$

waarin voorstelt:
A= de afkoopsom voor een periode van t-v jaar
B = de schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
d = het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop, gedeeld door honderd;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is, geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop, gedeeld door honderd;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling
v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachttijdvak wordt verlengd;
Q = het gedeelte van de afkoopsom dat betrekking heeft op de verlenging van het lopende erfpachttijdvak.

c. Het gedeelte van de afkoopsom met betrekking tot de verlenging van het erfpachttijdvak wordt berekend door toepassing van de formule:

$$Q = A_{50} * (v/50) * s^{((50-n)/50)} * 1{,}040^{n}$$

waarin voorstelt:

Q = het gedeelte van de afkoopsom dat betrekking heeft op de verlenging van het lopende erfpachttijdvak;
A_{50} = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van uitgifte;
v = het aantal jaren waarmee het 50-jarige tijdvak is verlengd;
n = het aantal jaren dat binnen het lopende erfpachttijdvak is verstreken;
s = het hierna bedoelde percentage (gedeeld door 100).

De afkoopsom die betrekking heeft op de verlenging van het erfpachttijdvak met 50 jaar, wordt bepaald als een percentage van de afkoopsom voor het volledige, oorspronkelijke tijdvak van 50 jaar; dit percentage (toeslag) wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld; de factor Q wordt vastgesteld met een toeslag die geldt op het moment van berekening; indien een eerste erfpachttijdvak een looptijd heeft anders dan 50 jaar of in geval een tussentijdse canonverhoging bij wijziging van het recht met een

[2] Vooruitbetaling van de canon voor maximaal honderd jaar is in alle andere gevallen slechts mogelijk in bijzondere situaties, te beoordelen door de Gemeenteraad die daarbij tevens de hoogte van de afkoopsom vaststelt.

resterende looptijd die van 50 jaar afwijkt, dient voor het vaststellen van de factor Q in overleg met het Gemeentelijk Grondbedrijf een correctie te worden toegepast.

3. *Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak*

a. Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak komen ook erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op de afkoopsom berekend volgens onderdeel 1. van deze instructie wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

b. Deze netto contante waarde van de reductie wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = \frac{(k-h)}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} + \frac{(k-m)}{2} * \frac{(1+i)^{u}-1}{(1+i)^{u}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} * \frac{1}{(1+i)^{t}}$$

R = netto contante waarde van de reductie;
k = de herziene canon zoals verschuldigd bij aanvang van het nieuwe erfpachttijdvak op basis van jaarlijkse canonaanpassing;
h = ingroeicanon 1e jaar;
m = ingroeicanon 2e jaar;
t = nog resterende duur van de ingroeicanon 1e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
u = nog resterende duur van de ingroeicanon 2e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop.

4. De afkoopsom wordt naar boven afgerond op hele euro's. Tot 1 januari 2002 dient voor "euro's " gelezen te worden "guldens".

5. Indien de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) wordt voldaan na aanvang van de afkoopperiode is de erfpachter wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van die periode. Wanneer de wettelijke rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de indexcanon dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.

6. Indien de afkoopsom wordt ontvangen na de aanvang van de in de afkoopofferte vermelde datum dan wordt de overeenkomst tot vooruitbetaling van de canon geacht niet te zijn tot stand gekomen dan na betaling van de verschuldigde rente als bedoeld in onderdeel 5. van deze instructie. Indien deze betaling achterwege blijft, is de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf bevoegd de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de halfjaarlijkse canontermijn ingevolge artikel 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam geacht onmiddellijk opeisbaar te zijn;

7. het is niet toegestaan een afkoopsom overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de eerste nog niet verschenen vervaldag van de canontermijn; de afkoopperiode kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn;

5.1.2e

IV. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C onder i., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

V. de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf te machtigen om:
   a. de schaduwgrondwaarden vast te stellen en deze jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld aan te passen overeenkomstig het bepaalde onder II van dit besluit;
   b. de bedragen verschuldigd wegens vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, overeenkomstig het bepaalde onder III van dit besluit te doen berekenen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij deze vooruitbetaling wordt geregeld;

VI. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

VII. dat dit besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, afdeling 3.

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de Bestuursdienstsectoren ROIB, Concern (Financiën), de stadsdelen en de Dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de Gemeentesecretaris,

2000

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 143

VASTSTELLING BELEID INZAKE DE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 15 juni 1999, nr. 1999/6152/ROIB;
Overwegende:
dat de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam bij vonnis van 3 mei 2000 het bezwaar van de erfpachter dat de wijze waarop de benoeming van de deskundigen tot stand is gekomen dermate onzorgvuldig is dat de gemeente de erfpachter niet te goeder trouw aan de taxatie kan houden als terecht heeft beoordeeld, waarbij de Rechtbank heeft overwogen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de gemeente de erfpachter houdt aan de taxatie door drie aldus buiten haar om eenzijdig door de gemeente benoemde deskundigen;
het derhalve noodzakelijk is om het beleid inzake de canonherziening einde tijdvak op het onderdeel van de wijze waarop de deskundige van de zijde van de erfpachter wordt aangewezen aan te passen,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 31 oktober 2000, nr. 2000/10789, hebben besloten:

I in te trekken hun besluit van 15 juni 1999, nr. 1999/6152/ROIB, zij het dat de toen ingetrokken besluiten ingetrokken blijven;

II vast te stellen het volgende

Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak.

Dit besluit is van toepassing op alle voortdurende rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder canonherziening einde tijdvak in de zin van dit besluit wordt verstaan de herziening van de canon en eventueel de herziening van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak.

2. Voor rechten van erfpacht waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994 van toepassing zijn, geldt dat de wijze waarop door erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen waarvan de herziening van de canon door deskundigen aan de orde is, medewerking zal dienen te worden verleend aan de benoeming van deskundigen, de volgende is:
   a de erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen waarvan de canons overeenkomstig de op hun rechten van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen te worden herzien, zullen door Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven opgeroepen worden om binnen zes weken na dagtekening van dit schrijven schriftelijk kenbaar te maken, wie namens hen als deskundige wordt aangewezen;
   b op schriftelijk verzoek van twee of meer erfpachters uit het bouwblok kan de onder *a* genoemde termijn met maximaal vier weken worden verlengd;
   c de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd, met dien verstande dat erfpachters met meer dan één recht van erfpacht binnen het desbetreffende bouwblok net zoveel stemmen hebben als dat zij rechten van erfpacht hebben binnen het bouwblok;
   d indien niet door meer dan 50% van de erfpachters, zoals onder *c* vermeld, tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachters nogmaals worden verzocht om binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige. In de rappelbrief wordt vermeld welke deskundige(n) reeds door erfpachters uit het bouwblok is aangewezen en het aantal keer dat de deskundige(n) is aangewezen;
   e indien de onder *d* vermelde rappelbrief niet tot gevolg heeft dat er door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, wordt de deskundige die door de erfpachters het meest aangewezen is, met een minimumaantal van 25% van de erfpachters, als benoemd beschouwd;
   f indien het onder *e* vermelde minimumaantal stemmen niet gehaald wordt dan wel er op verschillende deskundigen een gelijk aantal stemmen is uitgebracht, zal de gemeente de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken een deskundige namens de erfpachters te benoemen.

3. Voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of 2000 van toepassing zijn, geldt dat, indien een herziening van de canon door deskundigen aan de orde is en de erfpachter niet binnen de in de algemene bepalingen daarvoor vermelde termijn schriftelijk een deskundige heeft aangewezen, de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter, alsmede die van de derde deskundige, op de navolgende wijze geschiedt:
   a na afloop van de termijn waarbinnen de erfpachter de aanwijzing van een deskundige schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders had dienen te brengen stuurt de gemeente een rappelbrief waarin de erfpachter wordt verzocht om alsnog binnen vier weken na dagtekening van dat schrijven over te gaan tot het aanwijzen van een deskundige;
   b indien de erfpachter de aanwijzing van een deskundige niet binnen de onder sub *a* genoemde termijn van vier weken schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt de aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders;
   c in het geval dat aanwijzing van een deskundige namens de erfpachter door Burgemeester en Wethouders plaatsvindt, zal, in afwijking van het gestelde in art. 33, lid 3, sub *d*, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 en ter uitvoering van het gestelde in art. 34, lid 3, sub *d*, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, de derde deskundige worden aangewezen door de twee reeds aangewezen deskundigen tezamen. Dit lijdt slechts uitzondering indien de erfpachter schriftelijk heeft aangegeven de benoeming van de derde deskundige volgens art. 33, lid 3, sub *d*, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 wenst te laten geschieden.

4. De erfpachter is de herziene canon verschuldigd met ingang van de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak, met dien verstande dat voor canonherzieningen einde tijdvak waarvan de einddatum van het erfpachttijdvak op of na 1 januari 1999 ligt, de herziene canon als volgt bij de erfpachter in rekening wordt gebracht:
   a het eerste jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus eenderde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;
   b het tweede jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus tweederde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;
   c vanaf het derde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de herziene canon volledig bij de erfpachter in rekening gebracht.

5. In verband met de toepassing van de in punt 4 vermelde ingroeiregeling zal de canon voor rechten van erfpacht met een jaarlijkse canonaanpassing (indexering) pas met ingang van het vierde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak jaarlijks bouwbloksgewijs worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

6. Bij een recht van erfpacht met een vijfjaarlijkse canonindexering wordt de indexering berekend op grond van de herziene canon, niet op grond van de gereduceerde canon.

7. Erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, komen eveneens in aanmerking voor de ingroeiregeling zoals vermeld onder punt 4. Op de afkoopsom, berekend volgens de instructie voor de vooruitbetaling van de canon, wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.

8. Indien de eerstvolgende vervaldatum van de canon na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt de vervaldatum vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling welke betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het bedrag dat de erfpachter bij de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, tevens zijnde de nieuwe vervaldatum van de canon, in rekening zou worden gebracht met inachtneming van de in punt 4 vermelde ingroeiregeling.

9. Het bij het einde van het erfpachttijdvak niet in acht nemen van de termijn voor het aanzeggen van de herziene canon, vermeld in de algemene bepalingen, doet het recht van de gemeente tot het van toepassing verklaren van de herziene canon niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Indien de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of 2000 op het recht van toepassing zijn en de erfpachter benadeeld wordt door de te late aanzegging, heeft de te late kennisgeving tot gevolg dat de herziene canon door de erfpachter verschuldigd is drie jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon. Bij rechten van erfpacht waarop algemene bepalingen van vóór 1994 van toepassing zijn, is de herziene canon door de erfpachter verschuldigd met ingang van één jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon.

10. Indien de vervaldatum niet samenvalt met de datum waarop de herziene canon conform het vorige artikel door de erfpachter verschuldigd is, zal voor de periode gelegen tussen de datum waarop de herziene canon verschuldigd is en de eerstvolgende vervaldatum een aanvullende nota gestuurd worden.

11. De canonherziening einde tijdvak wordt 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 het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    b het bedrag van de canon, de betalingswijze en, indien van toepassing, de datum waarop de canon voor het eerst wordt aangepast;
    c de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel;
    d de ingroeiregeling zoals vermeld onder punt 4;
    e de vervaldata van de canon en de ingangsdatum en einddatum van het nieuwe tijdvak;
    f de bestemming en het toegestane gebruik;
    g de maximaal toegestane bebouwing.

12. 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.;

III het bepaalde in punt 4 tot en met 6 van het onder II vermelde beleid inzake de canonherziening einde tijdvak eveneens van toepassing is op de vervroegde wijziging in de erfpacht;

IV om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub I, onder *i*, het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

V dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

VI te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] 5.1.2e S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 29 december 2000.

2000

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 77

VASTSTELLING VERGOEDINGSREGELING ERFPACHTBEHEER STADSDELEN.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gezien de brief van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 3 april 2000, doss.nr. E, volgnr. 0004259;
Gezien de brief van het hoofd van het Bureau Erfpacht van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 31 mei 2000, doss.nr. E, volgnr. 0006363;
Gelet op hun besluiten van 12 december 1995, nr. 95/380, 14 januari 1997, nrs. 96/278/1 en 2 SO/GZ, en 31 maart 1998, nr. 97/221/1;
Overwegende, dat inzake het door de stadsdelen te voeren erfpachtbeheer de hiernavolgende vergoedingsregelingen bestaan:

1. inzake de wijzigingen in de erfpacht aan het einde van een tijdvak;
2. inzake de tussentijdse wijziging in de erfpacht;
3. inzake de conversie en verlenging van tijdelijke erfpachten;
4. inzake de inspanningen van een stadsdeel ten aanzien van gerechtelijke procedures die consequenties kunnen hebben voor het stedelijk erfpachtsysteem;

Voorts overwegende, dat:
het gewenst is wegens gestegen loonkosten de (minimum)vergoeding van ƒ 1500 en de stimuleringspremie van ƒ 1500 te verhogen naar ƒ 1800 en dat het gewenst is de vergoeding voor de arbeidsintensieve splitsingen van de erfpacht in appartementsrechten te verhogen tot ƒ 3600 per hoofdrecht voor maximaal tien appartementsrechten en ƒ 5000 per hoofdrecht voor meer dan tien appartementsrechten;
de regeling zowel betrekking heeft op particuliere contracten als op contracten van woningcorporaties;
tot dusver de jaarlijkse uitgaven ten gevolge van de regelingen de begrote bedragen hebben onderschreden omdat voor een deel de regelingen nog onvoldoende zijn benut;
in verband daarmee een verhoging van de bedragen op haar plaats is;
niettemin mag worden verwacht dat het beslag op gemeentemiddelen ten opzichte van de tot dusver begrote bedragen budgettair neutraal zal zijn;

Tot slot overwegende, dat het om praktische redenen gewenst is de bestaande drie regelingen samen te voegen tot één vergoedingsregeling,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 11 juli 2000, nr. ROIB/2000/3545, hebben besloten:

met ingang van 1 augustus 2000:

I in te trekken hun besluiten van 12 december 1995, nr. 95/380, 14 januari 1997, nrs. 96/278/1 en 2 SO/GZ, en 31 maart 1998, nr. 97/221/2;

II te bepalen, dat waar in dit besluit is vermeld het stadsdeel of de stadsdelen, daaronder tevens is begrepen de Dienst Binnenstad;

III vast te stellen de volgende

Vergoedingsregeling erfpachtbeheer stadsdelen.

Stadsdelen komen in aanmerking voor:
A een inspanningspremie;
B een stimuleringspremie.

Inspanningspremie.

1. Een inspanningspremie wordt verstrekt voor activiteiten die niet automatisch uit een erfpachtcontract voortvloeien en die tot gevolg hebben dat een economische meerwaarde van de erfpacht ontstaat. Deze activiteiten zijn:
a een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing;
b een toevoeging van een stuk grond met de bestemming tuin aan een in erfpacht uitgegeven perceel ter grootte van maximaal 150 m^2;
c een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel;
d een toestemming voor maximaal tien jaar tot afwijking van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming;
e een conversie van een tijdelijk recht in een voortdurende, mits meer dan twee jaar vóór het einde van een tijdvak.
De premie is tweemaal de canonverhoging op jaarbasis met een minimum van *f* 1800 en een maximum van *f* 100.000 per gewijzigd erfpachtcontract.
2. Een inspanningspremie wordt voorts verstrekt als aan de erfpachter een erfpachtaanbieding is gedaan en nadien besloten is tot het voeren van een gerechtelijke procedure die consequenties kan hebben voor het stedelijk erfpachtsysteem. De premie bedraagt *f* 1800.

Stimuleringspremie.

Een stimuleringspremie wordt verstrekt ter bevordering van te voeren beheersactiviteiten die in de praktijk onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren. Het gaat hier om activiteiten die niet leiden tot een economische meerwaarde van de erfpacht. Deze activiteiten zijn:

a een (al of niet vervroegde) wijziging in de erfpacht aan het einde van een tijdvak;
b een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing;
c een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel;
d een toestemming voor maximaal tien jaar tot afwijking van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming;
e een splitsing van een perceel in twee of meer afzonderlijke rechten;
f een splitsing van de erfpacht in appartementsrechten;
g een conversie van een tijdelijk recht in een voortdurend recht aan het einde van een tijdvak;
h een verlenging van een tijdelijk recht.

Met uitzondering van de splitsing in appartementsrechten bedraagt de premie *f* 1800[1)]. Voor de splitsing in appartementsrechten bedraagt de premie *f* 3600 indien het betreft een splitsing in minder dan tien appartementsrechten. Daarboven bedraagt de premie *f* 5000.

Uitbetaling.

1. 50% van de premie wordt uitbetaald binnen dertig dagen nadat een afschrift van het bestuursbesluit terzake dan wel van het deskundigenrapport, vergezeld van een factuur, is ingediend bij de Bedrijfsadministratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.
2. Het resterende bedrag wordt uitbetaald binnen dertig dagen nadat een afschrift van de notariële akte van wijziging dan wel een afschrift van het door partijen ondertekende contract, vergezeld van een factuur, is ingediend bij de Bedrijfsadministratie van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

---

1) Bij de canonherzieningen aan het einde van een tijdvak kunnen tevens de kosten voor de deskundigen, de eventuele uittreksels uit de Openbare Registers, de notariële akte van wijziging en juridische procedures bij het Gemeentelijk Grondbedrijf worden gedeclareerd.
Sedert de invoering van de voorstellen inzake het grote onderhoud aan het erfpachtstelsel worden in een aantal gevallen de kosten van de notariële akte door partijen gedeeld. Ook deze gemeentelijke kosten kunnen uiteraard bij het Gemeentelijk Grondbedrijf worden gedeclareerd.

3. Geen uitbetaling vindt plaats indien de indiening, bedoeld onder 1 of 2, geschiedt op een tijdstip later dan een jaar nadat het bestuursbesluit is genomen.
4. Bij latere betaling dan binnen dertig dagen vergoedt het Gemeentelijk Grondbedrijf rente ter hoogte van de op dat moment geldende rekening-courantrente.

Slotbepalingen.

1. Indien niet tijdig met de procedure tot canonherziening aan het einde van een tijdvak is aangevangen, komt de uit deze vertraging voortkomende inkomstenderving door de gemeente voor rekening van het stadsdeel. Deze regel lijdt uitzondering indien er sprake is van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), aan te tonen door het stadsdeel.
2. Indien er sprake is van een cumulatie van twee of meer beheersactiviteiten in een beheershandeling, is er slechts eenmaal sprake van een premie, te weten: voor de gehele beheershandeling en niet per afzonderlijke beheersactiviteit.
3. Indien deze regeling wordt gewijzigd, kan het stadsdeel aanspraak maken op de voor hem meest gunstige regeling voor die gevallen waarin op de dag dat de wijziging van de regeling is bekendgemaakt, reeds een aanbieding aan de erfpachter is gedaan.;

IV te bepalen, dat deze regeling uitsluitend betrekking heeft op activiteiten waartoe bestuurlijk besloten is na 1 augustus 2000. Op bestuursbesluiten van vóór deze datum zijn nog van toepassing de tot deze datum geldende regelingen, doch uiterlijk tot 1 augustus 2001.;

V te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

wnd. secretaris *burgemeester*

Verschenen 14 juli 2000.

1999
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 53

UITKERING STADSDELEN BIJ CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gezien het rapport van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 14 april 1999, nr. 9902624/JM/gn;
Mede gezien het advies van de wethouder voor Financiën van 2 februari 1999, nr. 1999/1209;
Overwegende:
dat in het Programakkoord 1998–2000 (Gemeenteblad 1998, afd. 1, nr. 254), onderdeel II, Ruimtelijke ordening, sub 2*d*, onder andere is vastgelegd, dat van de opbrengsten van de herziening van particuliere contracten aan het einde van het tijdvak 10% teruggaat naar het desbetreffende stadsdeel, na aftrek van de opbrengstderving als gevolg van het ingroeimodel;
dat de opbrengstderving als hiervoren bedoeld, is vastgesteld op 6%, zodat voor het desbetreffende stadsdeel 4% van de hiervoren bedoelde opbrengsten beschikbaar is,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 15 juni 1999, nr. 1999/6151 ROIB, hebben besloten:

gerekend te zijn ingegaan 1 januari 1999:

I dat onder de canonverhoging in de zin van dit besluit wordt verstaan de canonverhoging als onderdeel van de herziening van de erfpacht aan het einde van een tijdvak;

II dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachten, uitgegeven onder algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht, niet-zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam;

III dat onder stadsdeel in de zin van dit besluit wordt verstaan het stadsdeel waarbinnen de erfpacht aan het einde van het tijdvak wordt herzien;

IV de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf te machtigen, de vergoeding per stadsdeel vast te stellen, met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

Art. 1

De vergoeding wordt bepaald op 4% van de canonverhoging.

Art. 2

Voor de berekening van de vergoeding in geval van vooruitbetaling van de canon of bij vervroegde canonherziening zal worden uitgegaan van de fictie van jaarlijkse canonbetaling.

Art. 3

Voldoening van de vergoeding vindt plaats per november van het jaar waarin het nieuwe tijdvak begint indien het nieuwe tijdvak begint vóór 1 juli van dat jaar.

Art. 4

Voldoening van de vergoeding vindt plaats per november van het opvolgende jaar waarin het nieuwe tijdvak begint indien het nieuwe tijdvak begint na 1 juli van dat jaar.;

V te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] J.H. van der Aa

secretaris *loco-burgemeester*

Verschenen 23 juni 1999.

1999
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 54

WIJZIGING BELEID INZAKE DE CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997 (Gemeenteblad 1997, afd. 3, volgn. 35);
Overwegende;
dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 14 april 1998, nr. 254, het Programakkoord 1998–2002 heeft vastgesteld;
dat in het Programakkoord 1998–2002 een ingroeiregeling voor de canonherziening einde tijdvak is opgenomen;
dat voor het toepassen van de ingroeiregeling een nadere uitwerking noodzakelijk is;
dat daartoe het bestaande beleid inzake de canonherziening einde tijdvak aangepast dient te worden,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 15 juni 1999, nr. 1999/6152 ROIB, hebben besloten:

gerekend te zijn ingegaan 1 januari 1999:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, nr. 96/278/16 SO/GZ (Gemeenteblad 1997, afd. 3, volgn. 35);

II dat onder de canonherziening einde tijdvak in de zin van dit besluit wordt verstaan: de herziening van de canon en eventueel de herziening van de op de erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen bij het einde van het in de erfpachtakte vermelde tijdvak;

III dat onder Burgemeester en Wethouders wordt verstaan: Burgemeester en Wethouders dan wel het dagelijks bestuur van het desbetreffende stadsdeel;

IV dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachten, uitgegeven onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, niet-zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam;

V het beleid inzake de canonherziening aan het einde van een tijdvak als volgt vast te stellen:

Art. 1

De wijze waarop door erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen, waarvan de herziening van de canon door deskundigen aan de orde is, medewerking zal dienen te worden verleend aan de benoeming van deskundigen, is de volgende:

a de erfpachters van in één bouwblok gelegen terreinen waarvan de canons overeenkomstig de op hun rechten van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen te worden herzien, zullen door Burgemeester en Wethouders bij aangetekend schrijven worden opgeroepen om binnen zes weken na dagtekening van dit schrijven schriftelijk kenbaar te maken, wie namens hen als deskundige wordt aangewezen;

b de deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters tijdig schriftelijk is aangewezen, wordt als benoemd beschouwd, met dien verstande dat erfpachters met meer dan één recht van erfpacht binnen het desbetreffende bouwblok net zoveel stemmen hebben als dat zij rechten van erfpacht hebben binnen het bouwblok;

c indien niet door meer dan 50% van de erfpachters, zoals onder *b* vermeld, tijdig schriftelijk eenzelfde deskundige is aangewezen, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders.

Art. 2

1. De erfpachter is de herziene canon verschuldigd met ingang van de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak, met dien verstande dat voor canonherzieningen einde tijdvak waarvan de einddatum van het erfpachttijdvak op of na 1 januari 1999 ligt, de herziene canon als volgt bij de erfpachter in rekening wordt gebracht:

a het eerste jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus $^1/_3$ deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;

b het tweede jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de oude canon plus $^2/_3$ deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening gebracht;

c vanaf het derde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak wordt de herziene canon volledig bij de erfpachter in rekening gebracht.

2. De vijfjaarlijkse canonindexering wordt berekend op grond van de herziene canon, niet op grond van de gereduceerde canon.

Art. 3

Indien de eerstvolgende vervaldatum van de canon na het einde van het erfpachttijdvak niet samenvalt met de ingangsdatum van het nieuwe erfpacht-

tijdvak, wordt de vervaldatum vastgesteld op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak. Een eventueel reeds door de erfpachter verrichte betaling welke betrekking heeft op de periode na de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, wordt in mindering gebracht op het bedrag dat de erfpachter bij de ingangsdatum van het nieuwe erfpachttijdvak, tevens zijnde de nieuwe vervaldatum van de canon, in rekening zou worden gebracht met inachtneming van de in art. 2 vermelde ingroeiregeling.

Art. 4

Erfpachters die de canon voor hun recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, komen eveneens voor de ingroeiregeling in aanmerking, waarbij de te betalen afkoopsom wordt berekend met inachtneming van de canon zoals deze in rekening zou worden gebracht op grond van art. 2.
De directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf stelt voor het berekenen van de reductie op de afkoopsom een berekeningsinstructie vast.

Art. 5

Het bij het einde van het erfpachttijdvak niet in acht nemen van de termijn voor het aanzeggen van de herziene canon, vermeld in de algemene bepalingen, doet het recht van de gemeente tot het van toepassing verklaren van de herziene canon niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Indien de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 op het recht van toepassing zijn en de erfpachter benadeeld wordt door de te late aanzegging, heeft de te late kennisgeving tot gevolg dat de herziene canon door de erfpachter verschuldigd is drie jaar na de datum van ondertekening van het taxatierapport door de deskundigen, dan wel drie jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon. Bij rechten van erfpacht waarop algemene bepalingen van vóór 1994 van toepassing zijn, is de herziene canon door de erfpachter verschuldigd met ingang van één jaar na de datum van ondertekening van het taxatierapport door de deskundigen, dan wel één jaar na verzending van de kennisgeving van de herziene canon.

Art. 6

Indien de vervaldatum niet samenvalt met de datum waarop de herziene canon conform het vorige artikel door de erfpachter verschuldigd is, zal voor de periode gelegen tussen de datum waarop de herziene canon verschuldigd is en de eerstvolgende vervaldatum een aanvullende nota worden gestuurd.

Art. 7

De canonherziening einde tijdvak wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte worden in ieder geval vermeld:

a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon;
c de vervaldata van de canon;
d voor canonherzieningen einde tijdvak waarvan de einddatum van het erfpachttijdvak op of na 1 januari 1999 ligt: de ingroeiregeling zoals vermeld in art. 2 van dit besluit, waarbij ook de bedragen van de canon worden vermeld. Dit geldt niet voor canonherzieningen einde tijdvak waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit besluit reeds een notariële akte is verleden;
e de bestemming en het toegestane gebruik;
f de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 8

De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers worden voor de helft door de erfpachter en voor de andere helft door de gemeente gedragen.

VI het bepaalde in de artikelen 2 en 4 van het onder V vermelde beleid inzake de canonherziening einde tijdvak eveneens van toepassing is op de vervroegde wijziging in de erfpacht;

VII om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub I, onder *i*, het onder II tot met VI van dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

VIII te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] J.H. van der Aa

secretaris *loco-burgemeester*

Verschenen 23 juni 1999.

Nr. 2001/1558 ROIB

correctiebesluit inzake
splitsing van de erfpacht in
appartementsrechten

Extract
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Vrijdag, 16 februari 2001.

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gezien de brief van de Directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 6 februari 2001, doss.nr.07.351.21, volgnr 2001001468;

Overwegende, dat het gewenst is aan artikel 4 van hun besluit van 12 januari 1999, nr. 98/485/1 toe te voegen dat een nadere uitwerking van de canonverdeling zal worden opgenomen in de werkinstructie inzake erfpacht, waarvoor aan de directeur Grondbedrijf mandaat is verleend bij hun besluit van 14 januari 1997, nr. 96/278;

Voorts overwegende, dat

- een (publiekrechtelijke) splitsingsvergunning geacht wordt onherroepelijk te zijn verleend ingeval van splitsing van een gebouw in appartementsrechten met zowel ruimten met een woonbestemming als ruimte(n) met een niet-woonbestemming waarbij alle ruimten met een woonbestemming in één appartementsrecht zijn opgenomen;
- gele op het volgend karakter van de (privaatrechtelijke) toestemming tot splitsing er geen reden is aan de te verlenen toestemming tot splitsing voorwaarden te verbinden als bedoeld in art. 5 van hun genoemd besluit zodat de woorden "of meerdere" in lid 1 van dat artikel doorgehaald dienen te worden;

b e s l u i t e n :

I hun besluit van 12 januari 1999, nr. 98/485/1, als volgt te wijzigen:
   a. aan artikel 4 lid 1, wordt toegevoegd de volgende zin: "Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in de werkinstructie inzake erfpacht van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf";
   b. in artikel 5, lid 1 (algemeen en onder b), worden doorgehaald de woorden "of meerdere";

II te bepalen dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de Bestuursdienstsectoren ROIB en Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën) en de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de Gemeentesecretaris,

1999
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 10

VASTSTELLING BELEID INZAKE SPLITSING VAN DE ERFPACHT IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 17 februari 1998, nr. 94/662/2 (Gemeenteblad 1998, afd. 3, volgn. 36);
Gelezen het rapport van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 14 augustus 1998, briefnr. 9806771;
Tevens gelezen de brief van de Makelaarsvereniging Amsterdam van 3 september 1998;
Overwegende:
dat de redactie van art. 5 van dat besluit het onbedoelde en ongewenste effect kan hebben, dat een erfpachter van (ongesplitste) huurwoningen (en dus met een lagere grondprijs) die de bestemming "koopwoning" (met een hogere grondprijs) realiseert, gedurende het lopende tijdvak geen navenant hogere canon verschuldigd is en er dus een niet te rechtvaardigen verschil ontstaat met de erfpachter die van meet af aan de bestemming "koopwoning" heeft gerealiseerd;
dat in verband daarmee aan art. 5 een derde lid is toegevoegd dat in deze situatie voorziet;
dat de vervreemdingsbeperkende bepaling zoals opgenomen in art. 5, sub *c*, van het hiervoren vermelde van 17 februari 1998 bij ongeclausuleerde toepassing de vervreemdingsbevoegdheid van de erfpachter te zeer belemmert waardoor er, naar verwachting, voor beleggers minder animo zal bestaan over te gaan tot splitsing in appartementsrechten;
dat in verband daarmee aan art. 5, eerste lid, een onderdeel *d* is toegevoegd;
dat de verdeling van canon op grond van de methodiek bij uitgifte, zoals opgenomen in art. 4, lid 1, van het hiervoren vermelde besluit van 17 februari 1998, geen grondslag kan bieden voor de verdeling van de canon bij bestaande appartementsrechten met de bestemming woning;
dat ten gevolge daarvan in art. 4, lid 1, komt te staan dat verdeling van de canon evenredig geschiedt;
dat de toepasselijkverklaring van de meest recente Algemene bepalingen, zoals bedoeld in art. 5, lid 1, sub a, van het hiervoren vermelde besluit van 17 februari 1998, in bepaalde gevallen tot gevolg heeft dat de reeds aangevangen procedure van canonherziening einde tijdvak wordt doorkruist;

dat ten gevolge daarvan een tweede lid aan art. 5 wordt toegevoegd, waarin wordt bepaald dat de procedure canonherziening einde tijdvak die op grond van de voor splitsing van toepassing zijnde Algemene bepalingen is aangevangen wordt voortgezet;
dat de redactie van de toelichting correctie en aanvulling behoeft,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 12 januari 1999, nr. 98/485/1, hebben besloten:

I in te trekken hun besluiten van 14 januari 1994 inzake de bijstelling van beleid inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachten (Gemeenteblad 1994, afd. 3, volgn. 15), van 14 februari 1997, nr. 97/278/8 SO/GZ , inzake de aanwijzing voor splitsing in appartementsrechten van erfpachten (Gemeenteblad 1997, afd. 3, volgn. 27) en van 17 februari 1998, nr. 94/662/2, inzake de vaststelling van beleid inzake splitsing van erfpacht in appartementsrechten (Gemeenteblad 1998, afd. 3, volgn. 36);

II dat onder splitsing in appartementsrechten in de zin van dit besluit wordt verstaan: de splitsing in appartementsrechten ex art. 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek;

III dat dit besluit van toepassing is op alle erfpachten, uitgegeven onder de Algemene bepalingen voor erfpacht, met uitzondering van de Algemene bepalingen voor woningcorporaties van de gemeente Amsterdam;

IV vast te stellen het volgende

Beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten.

Art. 1

Burgemeester en Wethouders verlenen toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten, tenzij zich daartegen een dringend gemeentebelang verzet, indien:
a er geen vergunning ingevolge art. 33 van de Huisvestingswet is vereist, dan wel;
b er wel een vergunning ingevolge art. 33 van de Huisvestingswet is vereist en deze is verleend.

Art. 2

Aan de splitsing in appartementsrechten gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

Art. 3

In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e het bedrag van de canon voor ieder van de, na splitsing ontstane, appartementsrechten;
f de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
g de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Art. 4

1. De op het moment van splitsing geldende canon wordt evenredig over de appartementsrechten verdeeld.
2. Op elk van de appartementsrechten blijven de algemene bepalingen van het geheel van toepassing.
3. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd ten aanzien van de, na splitsing ontstane, appartementsrechten.

Art. 5

1. Indien en voorzover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in afwijking van het bepaalde in art. 4, lid 2, en in aanvulling op het bepaalde in art. 4, leden 1 en 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:
a op elk na splitsing ontstane appartementsrecht worden de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, met in achtneming van het bepaalde in het tweede lid;
b in de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een woning of meerdere woningen, de bestemming "koopwoning" en het aantal m^2 brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;
c elk van de onder *b* van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
1° de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,
2° een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder *c*, sub 1, van dit lid van het desbetreffende appartementsrecht;

d het gestelde onder *c* van dit artikel lijdt uitzondering voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

2. Indien echter op het tijdstip van verlening van toestemming om de erfpacht te splitsen in appartementsrechten de procedure is aangevangen tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak heeft die procedure de voorrang boven de procedure, neergelegd in de meest recente Algemene bepalingen.

3. Indien bovendien in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning".

Art. 6

Een besluit tot splitsing in appartementsrechten wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Art. 7

De splitsing in appartementsrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt in ieder geval vermeld:

a de kadastrale aanduidingen, de oppervlakten en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding van de appartementsrechten;
b de bedragen van de canon voor elk appartementsrecht en de ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing;
e de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.

Art. 8

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor rekening van de erfpachter.;

V met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub I, onder *c*, het onder II tot en met IV verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

VI als grondslag van dit besluit en als toelichting daarop aan te merken de bij dit besluit behorende toelichting;

VII te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 20 januari 1999.

splitsing de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard, geldt veelal een andere procedure voor de canonherziening aan het einde van het tijdvak. Om doorkruising met de lopende procedure te voorkomen, wordt de voorwaarde opgenomen dat de reeds in gang zijnde procedure canonherziening aan het einde van het tijdvak wordt voortgezet.

Ad 3.
Bij de splitsing wordt vastgelegd dat de in de splitsing betrokken woning in de categorie "koopwoning" valt. Tevens wordt vermeld dat deze woning mag worden verhuurd.

Ad 4 en 5.
De voorwaarde, vermeld onder 4, is vrijwel integraal overgenomen uit het tot op heden geldende beleid. In deze voorwaarde staat dat een appartementsrecht alleen vervreemd mag worden aan een huurder op het moment van splitsing of na het eindigen van de huurovereenkomst aan iedereen die daarvoor opteert. Deze bepaling is opgenomen opdat huurders naast de huurbescherming een extra bescherming genieten.

De voorwaarde, vermeld onder 5, bevat een uitzondering op de vervreemdingsbeperkende voorwaarde, vermeld onder 4. De ratio daarvan is dat de positie van de zittende huurder niet in het geding is ingeval een beleggende erfpachter zijn na splitsing ontstane erfpachtrecht overdraagt aan een andere beleggende erfpachter. Het voordeel van deze uitzondering is, dat er geen reden behoeft te zijn voor een beleggende erfpachter te kiezen voor juridisch minder gewenste constructies.

Ad 6.
In de nota Gemeentelijk grondprijsbeleid 1998, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 november 1997, nr. 747 (Gemeenteblad 1997, bijlage T) wordt onderscheid gemaakt tussen de grondprijzen voor (marktsector)huurwoningen en (marktsector)koopwoningen. Globaal, aldus de nota, zullen in 1998 de grondprijzen voor huurwoningen 5 tot 10% lager zijn dan de grondprijzen voor vergelijkbare koopwoningen. Bij ongesplitste complexen van huurwoningen ligt de waarde en daarmee de grondprijs mogelijk nog verder onder die van vergelijkbare koopwoningen. Vooruitlopend op de nota Gemeentelijk grondprijsbeleid is er reeds vóór 1998 onderscheid gemaakt tussen grondprijzen voor "huurwoningen" en grondprijzen voor "koopwoningen".

Vanwege dit verschil in grondprijs wordt sedertdien bij de uitgifte van terreinen de bestemming in de erfpachtakte niet meer omschreven als "wonen" maar nader gespecificeerd als "huurwoning" dan wel als "koopwoning".

Het is mogelijk, dat te eniger tijd de erfpachter met een in de akte omschreven bestemming van "huurwoning" (en die dus een canon betaalt, die gebaseerd is op de lagere grondprijs), de wens te kennen geeft, de opstallen te willen splitsen in appartementsrechten en dus koopwoningen wil realiseren. Alsdan zal, binnen de aangegeven criteria, de toestemming worden gegeven, echter met de aanvullende voorwaarde, dat de canon dient te worden herzien op basis van de nieuwe bestemming "koopwoning".

Indien geen canonverhoging zou worden gevorderd, zou er een niet te rechtvaardigen verschil ontstaan tussen de erfpachter die van meet af aan een canon betaalt op basis van de (aan de bestemming "koopwoning"gerelateerde) hogere grondprijs en de erfpachter die op een later tijdstip besluit tot de omzetting van huurwoningen in koopwoningen. In beide gevallen dient de hogere grondprijs de basis voor de canonberekening te zijn.
Anders ligt het met erfpachters die te maken hebben gehad met het (oude) grondprijsbeleid, dat geen prijsonderscheid kende voor koop- of huurwoningen. De canonherziening zal in die gevallen aan het einde van het lopende tijdvak plaatsvinden.

Bijlage behorende bij de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 15 oktober 1998, nr. 532.

Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties.

Extract
uit het boek der besluiten
van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Dinsdag, 1 september 1998.

Op voorstel van de wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Overwegende:
- dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 21 januari 1998, nr. 4, heeft besloten kennis te nemen van het op 2 juli 1997 ambtelijk bereikte voorlopig akkoord over de rechten van erfpacht van woningcorporaties;
- dat dit voorlopig akkoord, dat voortkomt uit hetgeen is neergelegd in de Beleidsovereenkomst Volkshuisvesting Amsterdam 1994-1995, de nog nader uit te werken uitgangspunten voor de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende bevat;
- dat de Gemeenteraad bij zijn genoemd besluit het College van Burgemeester en Wethouders heeft gemachtigd om in overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties het bereikte akkoord nader uit te werken;
- dat het daartoe gevoerde overleg tot overeenstemming heeft geleid over hetgeen in het dictum van dit besluit is neergelegd;
- dat eveneens overeenstemming is bereikt over nieuwe algemene bepalingen voor woningcorporaties, de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
- dat het College heden heeft ingestemd met een raadsvoordracht tot vaststelling van die algemene bepalingen;

Besluiten:

A met ingang van de dag van inwerkingtreding van de hiervoren bedoelde door de Gemeenteraad vast te stellen Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam vast te stellen het hierna volgende Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties:

Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties.

Art. I. Eerste gronduitgifte.

Na de inwerkingtreding van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam zullen in grondaanbiedingen van nieuw uit te geven percelen, bestemd voor de bouw van woningen voor een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, de navolgende voorwaarden worden opgenomen.

a Bij uitgifte zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die door de gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn vastgesteld.

b In afwijking van het bepaalde in art. 2, onder *k*, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam zal het eerste tijdvak op 77 jaar (75 + 2) worden gesteld; in verband hiermee zal in afwijking van het bepaalde in art. 9, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na verloop van zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak.

c De canon, verschuldigd gedurende het eerste tijdvak van 77 jaar, dient uiterlijk op het moment van akteverlijding door een te betalen bedrag-ineens (afkoopsom), dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak, te zijn voldaan.

d Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

Art. II. Heruitgifte.

Erfpachters van percelen welke in hoofdzaak bestemd zijn voor de bouw van woningen door woningcorporaties en waarbij de bebouwing gerealiseerd is vóór 1975 (invoering DKP-regeling), die de wens te kennen geven om bij het verstrijken van de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, het perceel in voortdurende erfpacht te verkrijgen, zullen daartoe in de gelegenheid worden gesteld indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

a Burgemeester en Wethouders gaan alleen tot heruitgifte over met erfpachters die voldoen aan de definitie zoals omschreven in art. 2, onder *h*, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.

b Bij de heruitgifte zullen op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, dan wel die algemene bepalingen en/of andere voorwaarden die

2. indien de aanvrager zijn aanvraag intrekt, dient de gemeente, na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk bericht, dat gedeelte van de reserveringsvergoeding aan de aanvrager terug te betalen dat overeenkomt met het gedeelte van de reserveringstermijn dat door de intrekking van de aanvraag vrijkomt;

3. indien bij het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht de reserveringstermijn nog niet is verstreken, wordt het restant van de reserveringsvergoeding verrekend met de voor het eerste jaar van de erfpacht verschuldigde canon of afkoopsom;

4. het Dagelijks Bestuur kan, alvorens een voorstel tot uitgifte in erfpacht van een perceel in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten minste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder na overleg met de erfpachter door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom te bate van de gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som;

II in aanvulling op het besluit van de Gemeenteraad van 6 april 1994, nummer 275, het navolgende bij de aanwijzing inzake de reserveringsvergoeding en waarborgsom op te nemen:

1. het resterende gedeelte van de reserveringsvergoeding, als bedoeld in punt II onder 2., komt ten bate van het betreffende grondexploitatieplan;

2. indien de waarborgsom, overeenkomstig het bepaalde in punt II onder 4., vervalt ten bate van de Gemeente, wordt deze opgenomen in het betreffende grondexploitaties;

III te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, afd. 3;

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de hoofdafdelingen Stedelijke Ontwikkeling, Financiën, Stadsdeelfinanciën en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

LOCO-SECRETARIS

No.96/278/4 SO/GZ

Aanwijzing inzake de aanbieding en de aanvaarding van een erfpacht.

EXTRACT
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

dinsdag 14 januari 1997

Op voorstel van de Wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;
Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 6 april 1994, nummer 275 en het besluit van de Gemeenteraad van 9 januari 1991, nummer 943, punt I;
Overwegende, dat:

- aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld, tot wijziging te besluiten van de Verordening op de stadsdelen door aanpassing van de bevoegdheden van de A-lijst, onderdeel III, Grondzaken, voor zover het erfpacht betreft;
- alsdan op de A-lijst zal zijn vermeld onder punt C sub I onder b. (Gemeenteblad 1996>) dat het vaststellen van aanwijzingen met betrekking tot de aanbieding en aanvaarding van een erfpacht, een centraal stedelijke bevoegdheid is;
- de Gemeenteraad op 6 april 1994, bij besluit nummer 275 en het besluit van 9 januari 1991, nummer 943, punt I, regels heeft gesteld voor de aanbieding en aanvaarding van erfpachten;
- het uit het oogpunt van uniformiteit wenselijk is dat die regels ook door de stadsdelen worden gevolgd.

Mede gelet op de toelichting op voornoemde bepaling van de A-lijst van de Verordening op de Stadsdelen waar staat vermeld dat uniformiteit in het erfpachtbeheer een bijdrage levert aan zowel de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel als aan de inzichtelijkheid van het stelsel voor de individuele erfpachter en dat daarnaast uniformiteit van belang is uit het oogpunt van gelijke behandeling van de erfpachter. Het gelijkheidsbeginsel is immers een van de beginselen van behoorlijk bestuur die de overheid, ook als zij zich op terrein van het privaatrecht begeeft, in acht dient te nemen. Het instrument van het geven van aanwijzingen vormt, gezien de toelichting, voor die uniformiteit de beste waarborg.

BESLUITEN:

nu voor alsdan

I de aanwijzing voor de aanbieding en aanvaarding van een erfpacht op grond van de A-lijst van de Verordening op de Stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub I onder b., vast te stellen conform het besluit van de Gemeenteraad van 6 april 1994, nummer 275 en het besluit van de Gemeenteraad van 9 januari 1991, nummer 943, punt I, te weten;

1. aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf;

2. in de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
   d. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   e. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;
   f. de grondwaarde, het canonpercentage en de canon;
   g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

   Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd waarop het aangeboden perceel duidelijk is aangegeven;

3. in grondaanbiedingen van terreinen, bestemd voor de bouw van -dan wel bebouwd met- eensgezinshuizen c.q. woningen voor één gezin, wordt de voorwaarde opgenomen, dat de erfpachtcanons, verschuldigd gedurende het eerste erfpachtrijdvak van 50 jaar, op het moment van akteverlijding bij vooruitbetaling moeten zijn voldaan;

4. een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard;

II te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, afd. 3;

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de hoofdafdelingen Stedelijke Ontwikkeling, Financiën, Stadsdeelfinanciën en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

No.96 /278/17 SO/GZ

Vaststelling aanwijzing met betrekking tot het betalingsverkeer tussen het EAK en de stadsdelen.

Extract
uit het boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

dinsdag, 14 januari 1997.

Op voorstel van de Wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam;
Overwegende, dat;

- aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld, tot wijziging te besluiten van de Verordening op de Stadsdelen door aanpassing van de bevoegdheden van de A-lijst, onderdeel III, Grondzaken, voor zover het erfpacht betreft;
- alsdan op de A-lijst zal zijn vermeld onder punt C, sub II onder b. (Gemeenteblad 1996>) dat het vaststellen van aanwijzingen met betrekking tot het betalingsverkeer tussen het Erfpacht Administratie Kantoor (EAK) van het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen, een centraal stedelijke bevoegdheid is.

Mede gelet op de toelichting op voornoemde bepaling van de A-lijst van de Verordening op de Stadsdelen waar staat vermeld dat het geven van aanwijzingen voor het betalingsverkeer tussen het EAK van het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen een kapstok biedt voor het geven van een centraal kader om een eenduidig betalingsverkeer mogelijk te maken.

In de huidige situatie bestaat een beperkte regeling op het gebied van 'het betalingsverkeer' in de vorm van de Interimregeling Erfpacht die in een brief van 6 juli 1991 onder briefnummer 91/24/30 door de directeur van het Grondbedrijf aan de stadsdelen is gezonden. Deze Interimregeling is niet vastgelegd in een bestuurlijk besluit. De regeling is opgesteld om in een overgangsperiode waarin nog niet duidelijk was, hoe en wanneer het erfpachtvermogen en de canoninning aan de stadsdelen zou worden overgedragen, regels te geven. De regeling is in de jaren na 1991 regelmatig uitgebreid op grond van brieven van de afdeling Financiën van het Stadhuis.

Na de aanpassing van de Verordening op de Stadsdelen is er niet langer sprake van een *interimperiode*. Het erfpachtvermogen blijft centraal net als de canoninning waardoor de financiële verantwoording ook centraal geregeld blijft. In de rekening van het Grondbedrijf wordt het resultaat opgenomen en de verantwoording afgelegd. In deze situatie waarin het erfpachtvermogen niet wordt overgedragen aan de Stadsdelen, zal een duidelijke aanwijzing voor een eenduidig betalingsverkeer noodzakelijk zijn.

BESLUITEN:

nu voor alsdan

I de aanwijzing tot het betalingsverkeer tussen het EAK van het Gemeentelijk Grondbedrijf en de stadsdelen op grond van de A-lijst van de Verordening op de Stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt II onder b., als volgt vast te stellen:

1.1 Het Grondbedrijf heeft voor het betalingsverkeer voor alle stadsdelen een rekening bij de Postbank geopend. Dit is een speciale girorekening voor financiële mutaties ten aanzien van erfpachtuitgifte, de zogenaamde concernrekening. Deze concernrekening is ingesteld om renteverliezen te voorkomen, doordat de gestorte bedragen automatisch worden doorgeboekt. Alle betalingen moeten via deze concernrekening lopen; de stadsdelen zijn verplicht deze rekening te gebruiken De concernrekeningen worden beheerd door het Grondbedrijf.

De volgende betalingen dienen op de concernrekening te worden gestort:
- canon, canonaanpassingen;
- afkoopsom;
- wettelijke rente bij te late betaling;
- boete conform de Algemene Bepalingen die op het desbetreffende recht van toepassing zijn;
- verkoop-BTW bij gronduitgiften;
- conversievergoeding.

1.2 De volgende documenten moeten naar de bedrijfsadministratie worden gezonden:
- Aanbiedingsbrief;
- Eerste paalbrief;
- Bericht van acceptatie ;
- Besluit;
- Grondwaarde nota;
- Een kopie van iedere nota betreffende een financiële mutatie die door het stadsdeel zelf geregeld is;
- De relevante documenten (aanbieding, besluit) betreffende een mutatie inzake bestemmingswijziging, overdracht, splitsing, beëindiging, bebouwingswijziging, conversie, verlenging, uitbreiding, uitsluiting canonindexering, afkoop, heruitgifte of samenvoeging, beginnende met de eerste correspondentie.

1.3 Om een constante waarborg voor inning en registratie van vermogen en afkoopsommen te garanderen zijn de navolgende gegevens absoluut noodzakelijk:
- Dossiernummer (conform CNS procedure);
- Aktenummer (verstrekt door het EAK);
- Plaatselijke en kadastrale aanduiding, N.A.W. gegevens van de erfpachter/betaler;
- Grondwaarde;
- Ingangsdatum, expiratiedatum en vervaldata;
- Kopie nota's betreffende het recht;
- Voorwaarde code;
- Canonbedrag;
- Afkoopsom;
- BTW.

2. De onder punt 1.1 genoemde betalingen worden door het stadsdeel, onder vermelding van de concernrekening, gefactureerd aan de erfpachter.
Indien de aktepassering rond de ingangsdatum van het recht ligt, dient de canon en de eventueel te betalen wettelijke rente en/of BTW in rekening gebracht te worden bij aktepassering. De aktepassering dient pas te geschieden als de erfpachter aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.
In alle overige gevallen wordt de canon en wettelijke rente door het EAK gefactureerd.

Van de posten die worden gefactureerd door het stadsdeel en vervolgens worden gestort op de concernrekening, worden kopiefacturen aan het EAK gezonden.

3.1 Een gronduitgifte wordt door het EAK geaccepteerd, als er sprake is van een geldende canon die overeenstemt met de richtlijnen volgens het Grondprijzenboek. Van alle gronduitgiften worden rondom de eerste paaldatum (economische levering) een factuur van de grondwaarde tezamen met de uitgiftegegevens aan het EAK gezonden.
Voordat een grondwaarde door het EAK aan het stadsdeel uitbetaald wordt, moet echter aan een aantal eisen worden voldaan:

- het recht van erfpacht wordt ingevoerd in het een vastgoedsysteem met een status T (Toekomstig/-bij de aanbieding), E (Economisch/ bij de eerste paal) of A (Actueel/ akte) en tevens moet in het vastgoedsysteem de ingangsdatum worden vermeld.
  Het is van groot belang dat het vastgoedsysteem wordt ingevoerd, dat heeft te maken met de koppeling die bestaat tussen het EBS en het vastgoedsysteem. Iedere nacht worden de mutaties uit het vastgoedsysteem gekoppeld aan het EBS. Omdat tot op dit moment geen alternatief vastgoedregistratieprogramma voorhanden is, wordt , uit oogpunt van efficiëntie en optimale gegevensuitwisseling, het CBS, STAR en EBS verplicht gesteld, todat het SVIS een reëel alternatief biedt en daarbij is goedgekeurd door de4 ACAM.
- een kopie van de aanbiedingsbrief, 1e paalbrief, besluit en acceptatie van de erfpachter moet bijgevoegd zijn, zodat duidelijk is wat de inhoud van het op te stellen erfpachtcontract wordt. Dit is van belang omdat de gegevens met behulp van dit brondokument in het EBS ingevoerd kunnen worden.

Indien door het stadsdeel niet aan bovenstaande eisen is voldaan, wordt de grondwaarde niet uitbetaald. Bij een te late betaling door het EAK, zal in dit geval geen rekening-courantrente in rekening kunnen worden gebracht, daar de te late betaling niet veroorzaakt wordt door het EAK.

Bij de facturering van de grondwaarde door het stadsdeel, dient in alle gevallen de waarborgsom in mindering gebracht te worden op de grondwaarde (zie onderdeel 4.).

3.2 In bepaalde gevallen wordt een kortingsregeling overeengekomen met de erfpachter. Een korting kan slechts worden gegeven in de vorm van een lager te betalen canonbedrag of afkoopsom door de erfpachter. Indien korting in enige vorm wordt verleend, worden de hierdoor gederfde inkomsten bij het EAK, door het betreffende stadsdeel aan het EAK vergoed. Deze korting wordt ten laste van de grondexploitatie of de Algemene Dienst van het stadsdeel gebracht. Slechts wanneer een lagere grondprijs dan in het Grondprijzenboek is overeengekomen met de afdeling Grondprijsbeleid van het Grondbedrijf, wordt deze korting niet ten laste gebracht van de grondexploitatie of de Algemene Dienst.

3.3 Als bij uitgifte van een recht van erfpacht is afgekocht, is de uiterste datum waarop de afkoopsom kan worden voldaan, de datum van aktepassering. Tevens dient de eventueel verschuldigde wettelijke rente over de afkoopsom en BTW te zijn voldaan voor de aktepassering. Het stadsdeel zorgt in dit geval voor de facturering van de wettelijke rente. In alle overige gevallen factureert het EAK de wettelijke rente.

Om te voorkomen dat de erfpachters hun afkoopsommen te laat betalen, dient in de erfpachtaanbieding aan hen duidelijk te worden gemaakt dat er wettelijke rente verschuldigd is bij latere betaling van de afkoopsom dan de ingangsdatum van de afkoopperiode. Tevens dient vermeld te worden dat dit ook geldt bij het niet ontvangen van de factuur.
Indien tussentijds wordt afgekocht en de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode is wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum.

4. Na acceptatie van een aanbieding van een recht van erfpacht, wordt de potentiële erfpachter een waarborgsom in rekening gebracht. Deze is gelijk aan één jaar canon.
De waarborgsom wordt in rekening gebracht door het stadsdeel. Bij te late betaling wordt de rente in rekening gebracht door het stadsdeel.
Bij het in rekening brengen van de grondwaarde bij het EAK, dient de waarborgsom hiermee te worden verrekend. Deze is reeds ontvangen door het stadsdeel. Met de uitbetaling van de grondwaarde aan het stadsdeel wordt door het EAK de waarborgsom verrekend met het eerste jaar canon of met de afkoopsom.

5. De BTW is verschuldigd bij ingangsdatum recht, de economische levering. Deze wordt door het stadsdeel in rekening gebracht en door de erfpachter gestort op de concernrekening. Bij te late betaling wordt wettelijke rente in rekening gebracht vanaf ingangsdatum van het recht van erfpacht. Deze wordt eveneens door de erfpachter op de concernrekening gestort.

6. Ten gevolge van een actief beleid van de stadsdelen kunnen additionele canonopbrengsten worden verkregen. Om voor vindersloon in aanmerking te komen zal sprake moeten zijn van:
   - economische meerwaarde;
   - een tussentijdse wijziging;
   - vloeit niet automatisch voort uit het contract.

Het stadsdeel kan de vergoeding van tweemaal de verhoging van de canon aan het Grondbedrijf declareren met een factuur en een besluit; het zogenaamde vindersloon. Het vindersloon wordt slechts uitbetaald als het besluit aan de bedrijfsadministratie van het EAK is toegezonden
(zie B&W besluit d.d.< no.97/ RO/GZ)

7. Aan het eind van ieder erfpachttijdvak van 50 of 75 jaar wordt de hoogte van de canon opnieuw vastgesteld. De herziene canon wordt vastgesteld door drie deskundigen; één voor de gemeente, één voor de erfpachter en één onafhankelijke. De deskundigen bepalen dan samen de hoogte van de canon.

Burgemeester en Wethouders hebben in overleg met de stadsdelen een 'Vergoedingsregeling Canonherziening Einde Tijdvak' vastgesteld. In deze regeling wordt bepaald dat de stadsdelen een vergoeding van fl. 1.500,– krijgen voor iedere canonherziening die zij realiseren. Deze vergoeding kan in rekening worden gebracht bij het Grondbedrijf op het moment, dat de taxatierapporten bij het Grondbedrijf zijn aangeleverd. (B&W besluit d.d.< no. 97/ RO/GZ)

8. Indien een recht van erfpacht wordt beëindigd door het stadsdeel, dient dit binnen 30 dagen schriftelijk gemeld te worden aan het EAK. Tevens dient de akte tot beëindiging van de erfpacht dan wel de akte van afstand aan het EAK gezonden te worden. Indien de melding later dan 30 dagen na beëindiging geschiedt, is het stadsdeel de canon vanaf de beëindigingsdatum tot de melding aan het EAK, de canon verschuldigd.

9. De akte van uitgifte van een recht van erfpacht komt volledig voor rekening van de erfpachter. Net als de akten waarin afkoop en conversie worden vastgelegd. De kosten van een akte betreffende een bestemmingswijziging en bebouwingswijziging komen voor rechten uitgegeven onder de AB'66 voor 50% voor rekening van het EAK. De andere 50% komt voor rekening van de erfpachter. Bij rechten uitgegeven onder de andere Algemene Bepalingen, komen de kosten voor een akte van bestemmingswijziging en bebouwingswijziging geheel voor rekening van de erfpachter.
Bij canonherzieningen aan het einde van het tijdvak komen de kosten voor de deskundigen en het verlijden van de notariële akten voor 50% voor rekening van het EAK. De andere 50% zijn voor rekening van de erfpachter.

10. Indien tijdelijke rechten van erfpacht die zijn uitgegeven onder de AB 1896 en waarvan artikel 22 niet is uitgesloten, geconverteerd worden, moet de erfpachter een opstalvergoeding aan de gemeente betalen. De erfpachter moet naast de verhoogde canon die extra vergoeding betalen, omdat de gemeente de rechten op de opstallen prijs geeft. (Conversiebesluit 1990 nr. 942 van de Gemeenteraad van 28 november 1990 artikel 3a) De vergoeding moet door het stadsdeel bij het EAK gedeponeerd worden.

11. Een projectontwikkelaar wordt vanaf heden verplicht de canon, grondwaarde, BTW en afkoopsommen te verdelen over de appartementsrechten volgens een door de gemeente c.q. stadsdelen opgemaakte verdeelstaat. Dit betekent dat bij de toedeling van de grondwaarde aan het erpachtrecht, rekening wordt gehouden met een garage en/of berging. Indien de uitgifte niet volgens bovenstaande wijze wordt afgehandeld, wordt de grondwaarde niet uitbetaald door het EAK.

12. Het Grondbedrijf en de stadsdelen kunnen een recht van erfpacht voor een gemeentelijke dienst of bedrijf verwerven. Het recht wordt gekocht van de erfpachter, vervolgens wordt de canon-innig beëindigd en gaat het recht van erfpacht teniet.
De grond wordt dan door het Grondbedrijf of een stadsdeel overgeboekt naar de dienst of het bedrijf voor wie de grond is opgekocht. Hier staat een vergoeding tegenover voor het vervallen van de canonopbrengsten. Deze vergoeding is gelijk aan de boekwaarde die in het erfpachtbedrijf is geregistreerd ofwel de grondwaarde bij uitgifte.

De procedure van de overboeking van terreinen tussen diensten en Centrale Stad/ stadsdelen wordt geregeld via de afdeling Financiën. De overboeking vindt plaats door een kapitaalmutatie. Het Grondbedrijf/ stadsdeel wordt ontlast voor de grondwaarde en de dienst of het bedrijf wordt ermee belast.

13.1 Vanaf 1991 hebben de stadsdelen te maken met een boeterente in de vorm van rekening-courantrente.
- B & W-besluit 10 januari 1992 nr. 48/ 2 Fin. 1992;
- B & W-besluit 21 april 1992 nr. 48/ 84 Fin. 1992 met bijbehorende 'Regeling rente in rekening-courant';

- B & W-besluit 12 januari 1996 nr 48/2 Fin 1996;
- B & W-besluit 7 juni 1996 nr 21/23 Fin 1996).

13.2 Grondbedrijf: bij het niet voldoen van de factuur van de grondwaarde binnen 30 dagen is het Grondbedrijf de boeterente in de vorm van rekening-courantrente verschuldigd aan het betreffende stadsdeel. Mits het stadsdeel heeft voldaan aan de onder punt 3.1 vermelde eisen. Dat wil zeggen dat naast de factuur tevens afschriften of originelen van raadsbesluiten/ akten aan het EAK worden toegezonden.

13.3 Stadsdelen: bij het ontvangen van bedragen, zoals verwoord onder I sub 1.1., op eigen rekening in plaats van op de concernrekening is het stadsdeel - vanaf het moment van ontvangst - rekening-courantrente verschuldigd aan het Grondbedrijf.

13.4 Voor woningbouwverenigingen wordt vanaf het vaststellen van dit besluit hetzelfde betalingsregime gehanteerd als voor particulieren, tenzij in de onderhandelingen met de AFWC anders wordt bepaald.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de hoofdafdelingen Stedelijke Ontwikkeling, Financiën, Stadsdeelfinanciën en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

No.96/278/18 SO/GZ

Aanwijzing met betrekking tot de administratie van rechten van erfpacht

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

dinsdag, 14 januari 1997.

Op voorstel van de Wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam;
Overwegende, dat;

- aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld, tot wijziging te besluiten van de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, voor zover het erfpacht betreft;
- alsdan op de A-lijst zal zijn vermeld onder punt C, sub II onder c. (Gemeenteblad 1996>) dat het vaststellen van aanwijzingen met betrekking tot de administratie van erfpachten, een centraal stedelijke bevoegdheid is.

Mede gelet op de toelichting op voornoemde bepaling van de A-lijst van de Verordening op de Stadsdelen waar staat vermeld dat het geven van aanwijzingen met betrekking tot de administratie van erfpachten een kapstok biedt voor het geven van een centraal kader om een eenduidige administratie van rechten van erfpacht te garanderen.

In de huidige situatie bestaat een beperkte regeling op het gebied van de 'administratie van rechten' in de vorm van de Interimregeling Erfpacht die in een brief van 6 juli 1991 onder briefnummer 91/24/30 door de directeur van het Grondbedrijf aan de stadsdelen is gezonden. Deze Interimregeling is niet vastgelegd in een bestuurlijk besluit. De regeling is opgesteld om in een overgangsperiode waarin nog niet duidelijk was, hoe en wanneer het erfpachtvermogen en de canoninning aan de stadsdelen zou worden overgedragen, regels te geven.

Na de aanpassing van de Verordening op de Stadsdelen is er niet langer sprake van een *interimperiode*. Het erfpachtvermogen blijft centraal net als de canoninning waardoor de financiële verantwoording ook centraal geregeld blijft. In de rekening van het Grondbedrijf wordt het resultaat opgenomen en de verantwoording afgelegd. In deze nieuwe situatie waarin het erfpachtvermogen niet wordt overgedragen zal een duidelijke richtlijn, waarin de minimale regels voor de 'administratie van rechten' worden opgenomen, noodzakelijk zijn om een eenduidig erfpachtstelsel te kunnen waarborgen.

BESLUITEN:

nu voor alsdan

I de aanwijzing tot de administratie van rechten op grond van de A-lijst van de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C, sub II onder c., voor de gehele stad als volgt vast te stellen:

1. Om een administratieve eenheid te garanderen rust op elk stadsdeel en het Grondbedrijf de verplichting om de erfpachtgegevens te registreren in een vastgoedregistratieprogramma. Omdat tot op dit moment geen alternatief vastgoedprogramma voorhanden is, wordt, uit oogpunt van efficiëntie en optimale gegevensuitwisseling, het CBS, STAR en EBS verplicht

gesteld. Deze systemen zijn verplicht gesteld totdat het SVIS een reëel alternatief biedt en daarbij is goedgekeurd door de ACAM. De gegevens worden volledig in het Centraal Basis Systeem (CBS) ingevoerd. Elk stadsdeel en het Grondbedrijf is verplicht om aan ieder recht van erfpacht een uniek E-/EW-dossiernummer toe te kennen. Dit moet gebeuren op het moment dat de eerste aanbiedingsbrief is verzonden.

2.1.1 Administratie in het Centraal Basis Systeem (Vastgoedregistratie)
Bij de uitgifte van een erfpacht ontvangt de aspirant erfpachter een grondaanbieding waarin de grondprijs, de canon, de afkoopsom en de BTW moet worden vermeld. Zodra de grondaanbieding is vervaardigd, moet deze in het Centraal Basis Bestand (CBB) - dat onderdeel uitmaakt van het CBS - worden geregistreerd door middel van een E- of EW- dossier-subnummer. Op het moment dat de ingangsdatum van het recht van erfpacht is vastgesteld moet het Standenregister (STAR) - dat onderdeel uitmaakt van het CBB - volledig ingevoerd worden.

2.1.2 Tussentijdse wijzigingen van een erfpacht moeten ook in het CBS geregistreerd worden.

2.1.3 Bij de beëindiging van een recht wordt de erfpacht in het CBB en het STAR pas volledig beëindigd wanneer duidelijk is dat de erfpacht tevens volledig financieel is beeindigd.

2.1.4 Een zo volledig mogelijke vastgoedregistratie is noodzakelijk voor het voeren van een goede financiele administratie.

2.2 Een erfpacht wordt in het CBS onder de volgende status geregistreerd:
a. status T - toekomstig
Wordt toegekend op het moment dat de grondaanbieding is verzonden.
b. status A - juridisch actueel
Wordt toegekend als er een uitgifteakte verleden is.
c. status F - financieel nog niet afgewikkeld
Wordt toegekend als de erfpacht beëindigd is maar er nog een financiele afwikkeling moet plaatsvinden.
d. status H - historisch
Wordt toegekend pas nadat een bericht van de Bedrijfsadministratie van het Grondbedrijf aan het stadsdeel is toegezonden.

2.3 Op het moment dat in het CBB de ingangsdatum van de erfpacht - in het veld 'Ingangsdatum recht' - is ingevoerd, wordt de koppeling met het Erfpacht Beheer Systeem (EBS) automatisch gelegd. De relevante gegevens uit het CBB worden gekopieerd naar het EBS.

2.4.1 Administratie in het Erfpacht Beheer Systeem
Indien de automatische koppeling tussen CBB en EBS is gelegd moet de Aktenadministratie van het EAK c.q. stadsdeel de financiële voorwaarden, de looptijd en de naam van de erfpachter in het EBS invoeren. Betreft het een groot project waarbij de uitgifte geschiedt aan een projectontwikkelaar dan moet bij de naam van de erfpachter voorlopig de naam van deze projectontwikkelaar worden ingevoerd. Zodra de totale afkoopsom van het project binnen komt voert de Bedrijfsadministratie deze in het EBS in en verdeeld deze over de erfpachten uit het project volgens een door de afdeling Uitgifte c.q. Grondzaken opgestelde staat. Na ontvangst van de uitgifteakte worden in het EBS de erfpachtbeheergegevens ingevoerd.

2.4.2 Tussentijdse wijzigingen van een erfpacht moeten ook in het EBS geregistreerd worden

2.4.3 Bij de beëindiging van erfpachten mag de erfpacht in het EBS pas volledig worden beëindigd wanneer duidelijk is dat de erfpacht tevens volledig financieel is beeindigd. De Bedrijfsadministratie beëindigt de erfpacht in het EBS financieel en de Aktenadministratie of het Stadsdeel juridisch.

2.5 De volledigheidcontrole dient op de vollgende wijze te worden gerealiseerd. De financiele gegevens van een erfpacht moeten - voor het realiseren van een funktiescheiding - in het STAR en het EBS door verschillende instanties ingevoerd worden. Het STAR wordt ingevoerd door de stadsdelen of de afdeling CBB/TIC van het Grondbedrijf. Het EBS wordt ingevoerd door de Bedrijfsadministratie van het EAK. Deze financiële gegevens worden periodiek met elkaar vergeleken om fouten te kunnen constateren en corrigeren.

3.1.1 Om een volledige administratie te kunnen waarborgen zijn de stadsdelen verplicht om de brondokumenten aan de Bedrijfsadministratie van het EAK te sturen. Het betreft de brondocumenten van:
- uitgifte van een erfpacht;
- wijziging van een erfpacht;
- samenvoeging tot één erfpacht;
- overdracht van een-erfpacht;
- verlenging van een erfpacht;
- heruitgifte van een erfpacht;
- beëindiging van een erfpacht;
- opzegging van een erfpacht;

3.1.2 Onder brondokumenten worden begrepen: besluiten, meldingen van ingang recht, akten e.d.. Het brondokument dient als bewijs dat een overeenkomst gesloten is. Een brondokument wordt binnen één week na ontvangst door het stadsdeel, naar de bedrijfsadministratie van het EAK toegezonden.

3.1.3 Bij de akten moet een mutatiemelding worden gevoegd. Deze mutatiemelding draagt er zorg voor dat het Grondbedrijf op de hoogte wordt gesteld van een verandering in een recht van erfpacht. De stadsdelen die reeds in het EBS invoeren zenden geen handgeschreven mutatiemelding maar een computeruitdraai van de mutatiemelding uit het EBS.
De Aktenadministratie van het EAK heeft een mutatie geaccepteerd als deze niet binnen veertien dagen aan het stadsdeel wordt geretourneerd.

3.2 De volgende documenten moeten naar de volgende drie subafdelingen van het EAK worden gezonden teneinde een zo efficient mogelijke gegevensuitwisseling te kunnen waarborgen:
* Bedrijfsadministratie
- Aanbiedingsbrief;
- Eerste paalbrief;
- Bericht van acceptatie;
- Besluit;
- Grondwaarde nota;
- Een kopie van iedere nota betreffende een financiële mutatie die door het stadsdeel zelf geregeld is;
- Alle documenten (aanbiedingen, besluit) betreffende een mutatie inzake een wijziging van een erfpacht, overdracht, splitsing, verlenging, beëindiging, opzegging, heruitgifte of samenvoeging beginnende met de aanbieding;

* Debiteurenadministratie
- Bijlagen behorend bij dagafschriften (indien aanwezig)

* Aktenadministratie
- De mutatiemelding en de originele akte
De aktenadministratie draagt er zorg voor dat mutatiemelding na verwerking bij de juiste subafdeling van het EAK terecht komt
Het EAK ontvangt de originele akte en niet een copie omdat deze als de basis van de financiële administratie bij de canoninning geldt.

3.3 Om een constante waarborg voor inning en registratie van vermogen en afkoopsommen te garanderen zijn de navolgende gegevens van een erfpacht absoluut noodzakelijk:
1) Dossiernummer (conform CNS procedure)
2) Aktenummer (verstrekt door het EAK)
3) Plaatselijke en kadastrale aanduiding, naam, adres en woonplaats gegevens van de erfpachter/betaler
4) Grondwaarde
5) Ingangsdatum, expiratiedatum en vervaldata
6) Kopie nota's betreffende het recht
7) De code van de Financiele Voorwaarde
8) Canonbedrag
9) Afkoopsom
10) BTW

4. Om het proces van 'de canonherzieningen aan het einde van een tijdvak' te kunnen bewaken en een stedelijke rapportage mogelijk te maken, zijn de stadsdelen verplicht om in het EBS het veld 'Muteren status verstrijken voortdurend recht' (EBS-F-440) in te voeren.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de hoofdafdelingen Stedelijke Ontwikkeling, Financiën, Stadsdeelfinanciën en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

LOCO-SECRETARIS

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

secretaris *burgemeester*

C. Afkoop-, canon-, toeslagpercentages, aanpassingscoëfficiënten En reductiefactoren

2000

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 27

VASTSTELLING CANONPERCENTAGE VOOR HET JAAR 2000 EN DELEGATIE BEVOEGDHEID TOT VASTSTELLING VAN HET CANONPERCENTAGE.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 10 februari 2000;
Gelet op de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 4 januari 2000 ten geleide van de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud (Gemeenteblad 2000, afd. 1, nr. 19, en bijlage A);
Mede gelet op art. 6, lid 2, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam en art. 156 van de Gemeentewet,

Brengen ter algemene kennis, dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 23 februari 2000, nr. 92, heeft besloten:

I het canonpercentage voor het jaar 2000 vast te stellen op 6,4;

II aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid over te dragen de canonpercentages ter bepaling van de canon bij uitgifte in erfpacht vast te stellen overeenkomstig de door hen bepaalde systematiek, onder de voorwaarde dat hetgeen krachtens deze delegatie is besloten, wordt gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad;

III tot publicatie van dit besluit in afdeling 3 van het Gemeenteblad;

IV te bepalen, dat dit besluit geen betrekking heeft op het beheergebied van het Gemeentelijk Havenbedrijf.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

wnd. secretaris *burgemeester*

Verschenen 8 maart 2000.

JvR

Nr. 2001/5238

Vaststelling canonpercentages
en afkooppercentage
voor het derde kwartaal 2001.

KOPIE voor:
07.351.21
BE
ESTV

Extract
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

vrijdag, 1 juni 2001.

[redacted] Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op art. 5 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB 2000) op grond waarvan hun College is opgedragen de canonpercentages als bedoeld in de art. 7 tot en met 10 van die bepalingen vast te stellen;

Voorts gelet op art. 6, lid 2, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam juncto de besluiten van de Gemeenteraad van 23 februari 2000, nr. 92, punt II en van 13 december 2000, nr. 906 op grond waarvan het College de bevoegdheid is gegeven het canonpercentage voor erfpachtrechten waarop oudere algemene bepalingen dan de AB 2000 van toepassing zijn, vast te stellen;

Overwegende, dat

1. de canonpercentages voor elk kwartaal van een kalenderjaar dienen te worden vastgesteld,
2. het afkooppercentage dient te worden vastgesteld als bedoeld in de instructie voor de vooruitbetaling van de canon vastgesteld bij hun besluit van 12 januari 2001, nr. 2000/13229 ROIB,

Besluiten:

I voor het derde kwartaal van het kalenderjaar 2001 de navolgende percentages vast te stellen:
   1. het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de AB 2000: 5,26;
   2. het canonpercentage als bedoeld in art 8 van de AB 2000: 6,46 (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);
   3. het canonpercentage als bedoeld in art. 9 van de AB 2000: 6,76 (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);
   4. het afkooppercentage als bedoeld in de actuele instructie voor de vooruitbetaling van de canon vast te stellen op: 4,97.

II het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor uitgiften in erfpacht tot stand gekomen onder oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht dan de AB 2000 vast te stellen op: 5,26;

III dit besluit te doen publiceren in afdeling III van het Gemeenteblad.

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de Bestuursdienstsectoren ROIB, Concern (Financiën) en de Dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de Gemeentesecretaris,

CHIEFSTUK
RETOUR
DLV
GRO

2000

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 117

VASTSTELLING CANONPERCENTAGES EN AFKOOPPERCENTAGE VOOR HET EERSTE KWARTAAL VAN 2001.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op art. 5 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB 2000) op grond waarvan het College van Burgemeester en Wethouders is opgedragen, de canonpercentages als bedoeld in de artikelen 7 tot en met 10 van die bepalingen vast te stellen;
Voorts gelet op art. 6, lid 2, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam juncto het besluit van de Gemeenteraad van 23 februari 2000, nr. 92, punt II;
Overwegende:
dat zij heden hebben besloten, aan de Gemeenteraad voor te stellen aan hun college de bevoegdheid over te dragen het canonpercentage vast te stellen ter bepaling van de nieuwe canon bij wijziging van het gebruik of de bebouwing voor uitgiften in erfpacht tot stand gekomen onder oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht dan de AB 2000;
dat laatstbedoeld canonpercentage sedert de operatie Groot onderhoud niet meer is gerelateerd aan de omslagrente, maar marktconform wordt bepaald, en wel op dezelfde wijze als het canonpercentage, bedoeld in art. 7 van de AB 2000 (jaarlijkse canonaanpassing);
dat het afkooppercentage dient te worden vastgesteld als bedoeld in de instructie voor de vooruitbetaling van de canon, vastgesteld bij hun besluit van 12 september 2000, nr. 2000/9022 ROIB,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 28 november 2000, nr. 2000/11933 ROIB, hebben besloten:

I voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2001 de navolgende percentages vast te stellen:
   1. het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de AB 2000: 5,49;
   2. het canonpercentage als bedoeld in art. 8 van de AB 2000: 6,87 (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);

3. het canonpercentage als bedoeld in art. 9 van de AB 2000: 6,99 (daarbij inbegrepen een opslagpercentage van 1,5);
4. het afkooppercentage als bedoeld in de actuele instructie voor de vooruitbetaling van de canon vast te stellen op: 5,27;

II met ingang van de dag waarop de Gemeenteraad zal hebben besloten tot de in de considerans bedoelde delegatie voor het eerste kwartaal van het kalenderjaar 2001 het canonpercentage ter bepaling van de (nieuwe) canon voor uitgiften in erfpacht tot stand gekomen onder oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht dan de AB 2000 vast te stellen op: 5,49;

III dit besluit te doen publiceren in afdeling III van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] 5.1.2e S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 1 december 2000.

ROI

DVR/

Nr. 2000/11117/ROIB

Aanpassingscoëfficiënten, toeslagpercentages en reductiefactoren 2001 voor erfpachtcanons

EXTRACT
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

dinsdag, 14 november 2000

Op voorstel van de wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
Gelet op artikel 3, lid 13, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 18 augustus 1966, nr. 407A (AB 1966), het raadsbesluit 39 van 26 januari 2000 en artikel 8, lid 4 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 6 april 1994, nr. 275 (AB 1994);
Mede gelet op artikel 9 lid 3 en artikel 11 lid 3 van de AB 1994, alsmede het zgn. "Moderniseringsbesluit 1991" (Raadsbesluit 942 van 9 januari 1991 en gewijzigd op 15 november 2000) tot modernisering van de erfpacht voorwaarden;
Gezien het raadsbesluit betreffende Groot Onderhoud Erfpachtstelsel (Raadsbesluit 19 van 26 januari 2000.)

besluiten:

1. de desbetreffende aanpassingscoëfficiënten voor het kalenderjaar 2001 vast te stellen op 1,090 (AB 1966) en 1,117 (AB 1994);
2. in het kader van Groot Onderhoud Erfpacht de gereduceerde aanpassingscoëfficiënt voor zowel de AB 1966 als de AB 1994 voor het kalenderjaar 2001 vast te stellen op 1,063. Voor overeenkomsten gesloten met het Gemeentelijk Havenbedrijf Amsterdam gelden de coëfficiënten zoals vermeld onder 1.
3. de toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2001 vast te stellen op:
   32% voor het afkopen van de canon voor 100 jaar
   25% voor het uitsluiten van de canonindexering
4. de reductiefactoren voor het kalenderjaar 2001 vast te stellen op:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratiedatum lopende tijdvak	*Reductiefactor*
12 jaar voor expiratie	0,65
11 jaar voor expiratie	0,69
10 jaar voor expiratie	0,72
9 jaar voor expiratie	0,76
8 jaar voor expiratie	0,78
7 jaar voor expiratie	0,81
6 jaar voor expiratie	0,83
5 jaar voor expiratie	0,86
4 jaar voor expiratie	0,88

KOPIE voor:
BE
07.351.21

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de sectoren ROIB (Ontwikkeling en Programmering), Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën), EST (Economische Zaken), alsmede aan de ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

ARCHIEFSTUK
17 NOV 2000
GRONDBEDRIJF

ROIB

JUR

ROIB2000/11158 Afkoopsommen woningcorporaties voor 2001

EXTRACT
Uit het boek der besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

dinsdag, 14 november 2000

Op voorstel van de wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op onderdeel A, deel IX, lid 5, van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties vastgesteld bij hun besluit van 1 september 1998, nr. 97/256;

Gezien de brief van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 20 september 2000, nr. 2000011361

besluiten:

I voor de volgende woningcategorieën de afkoopsommen per woning voor het kalenderjaar 2001 vast te stellen:

woningcategorie:	afkoopsom per woning:
- vooroorlogs	ƒ 9.700
- vroeg naoorlogs (1945-1958)	ƒ 12.600
- naoorlogs (1959-1975)	ƒ 14.900
bij splitsen:	
- vooroorlogs	ƒ 12.000
- vroeg naoorlogs (1945-1958)	ƒ 15.400
- naoorlogs (1959-1975)	ƒ 18.300
- 1975 en daarna	ƒ 20.600

II voor een garage in een complex de volgende afkoopsommen vast te stellen:

2001	ƒ 2.900

KOPIE voor:
BE
07.351.21
CST

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de sectoren ROIB (Ontwikkeling en Programmering), Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën), EST (Economische Zaken), alsmede aan de ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

ARCHIEFSTUK
GRONDBEDRIJF

BBX

Nr. 1999/11891ROIB

Aanpassingscoëfficiënten, toeslagpercentages en reductiefactoren 2000 voor erfpachtcanons

EXTRACT
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

dinsdag, 30 november 1999.

Op voorstel van de wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op artikel 3, lid 13, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 18 augustus 1966, nr. 407A (AB 1966) en artikel 8, lid 4 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 6 april 1994, nr. 275 (AB 1994);

Mede gelet op artikel 9 lid 3 en artikel 11 lid 3 van de AB 1994, het zgn. "Moderniseringsbesluit 1991" (Raadsbesluit 942 van 9 januari 1991) tot modernisering van de erfpacht voorwaarden, alsmede raadsbesluit nr. 855 van 4 februari 1998;

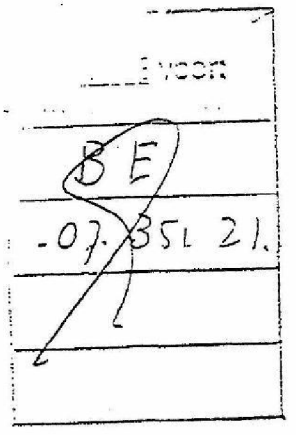
Gezien het rapport van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 2 november 1999, nr. 9911978, en de daarbij behorende bijlagen, en de eindrapportage "100 jaar Erfpacht: operatie Groot onderhoud";

Voorts overwegende, dat hun college per heden heeft besloten aan de gemeenteraad voor te stellen de aanpassingscoëfficiënt bedoeld in art. 3, lid 11, van de AB 1966 op een andere wijze te bepalen,

besluiten:

1. de desbetreffende aanpassingscoëfficiënten voor het kalenderjaar 2000 vast te stellen op 1,100 (AB 1966) en 1,111 (AB 1994);
2. in het kader van Groot Onderhoud Erfpacht de gereduceerde aanpassingscoëfficiënt voor zowel de AB 1966 als de AB 1994 voor het kalenderjaar 2000 vast te stellen op 1,058, met de bepaling dat deze coëfficiënt niet geldt voor erfpachtrechten van het Gemeentelijk Havenbedrijf;
3. de toeslagpercentages voor het kalenderjaar 2000 vast te stellen op:
   25% voor het afkopen van de canon voor 100 jaar;
   25% voor het uitsluiten van de canonindexering;
4. de reductiefactoren voor het kalenderjaar 2000 vast te stellen op:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratiedatum lopende tijdvak	*Reductiefactor*
12 jaar voor expiratie	0,65
11 jaar voor expiratie	0,69
10 jaar voor expiratie	0,72
9 jaar voor expiratie	0,76
8 jaar voor expiratie	0,78
7 jaar voor expiratie	0,81
6 jaar voor expiratie	0,83
5 jaar voor expiratie	0,86
4 jaar voor expiratie	0,88



Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de sectoren ROIB (Ontwikkeling en Programmering), Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën), EST (Economische Zaken), alsmede aan de ACAM.

Grondbedrijf 1 ex.
verzonden 9/12/'99
WA.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

1999
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 68

VASTSTELLING REDUCTIEFACTOREN 1999 INZAKE VERVROEGDE WIJZIGING IN DE ERFPACHT.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op art. 3, onder *f*, van het Besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht, vastgesteld bij raadsbesluit van 4 februari 1998, nr. 855 (1997), waarin is bepaald dat Burgemeester en Wethouders voor elk jaar de reductiefactoren voor de vervroegde wijziging in erfpacht dienen vast te stellen,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 23 juli 1999, nr. 1999/7879, hebben besloten, voor het kalenderjaar 1999 de reductiefactoren als volgt vast te stellen:

Aantal jaren dat herziening plaatsvindt voor expiratiedatum lopende tijdvak	*Reductiefactor*
12 jaar voor expiratie	0,65
11 jaar voor expiratie	0,69
10 jaar voor expiratie	0,72
9 jaar voor expiratie	0,76
8 jaar voor expiratie	0,78
7 jaar voor expiratie	0,81
6 jaar voor expiratie	0,83
5 jaar voor expiratie	0,86
4 jaar voor expiratie	0,88

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] H.H.M. Groen

loco-secretaris *loco-burgemeester*

Verschenen 4 augustus 1999.

Nr. 98/718/2 ROIB

Toeslagpercentages erfpacht 1999.

KOF [illegible]
BE
CST-V
.07.351.21

EXTRACT
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

vrijdag, 18 december 1998

Op voorstel van de wethouder voor Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op artikel 9, lid 3 en artikel 11, lid 3 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 6 april 1994, nr. 275 (AB 1994), alsmede als uitvloeisel van het raadsbesluit (nr. 942) van 9 januari 1991 tot modernisering van erfpachtvoorwaarden;

Gezien het rapport van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 11 december 1998, briefnummer 9810648 en de daarbij behorende bijlagen,

besluiten:

als toeslagpercentages voor het kalenderjaar 1999 vast te stellen op:
25% voor het afkopen van de canon voor 100 jaar, en
25% voor het uitsluiten van de canonindexering.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB (Ontwikkeling en Programmering), Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën), EST (Economische Zaken), alsmede aan de ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

Nr. 98/568/1 ROIB/O&P

Aanpassingscoëfficiënten 1999 voor erfpachtcanons.

EXTRACT
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

vrijdag, 9 oktober 1998

Op voorstel van de wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op artikel 3, lid 13, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 18 augustus 1966, nr. 407A (AB 1966) en artikel 8, lid 4 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 6 april 1994, nr. 275 (AB 1994);

Gezien het rapport van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 29 september 1998, briefnummer 9807670, en de daarbij behorende bijlagen,

besluiten:

desbetreffende aanpassingscoëfficiënten voor het kalenderjaar 1999 vast te stellen op 1,108 (AB 1966) en 1,12 (AB 1994).

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB (Ontwikkeling en programmering), Concern (Financiën en stadsdeelfinanciën), EST (Economische Zaken), alsmede aan de ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

[redacted]

KOPIE voor:
BE
.07.35.21
WOZ
BHV

Berekening van de vijfjaarlijkse aanpassingscoëfficiënten voor het jaar 1999 volgens de Algemene Bepalingen 1966, artikel 3 lid 11 en 12

$$\frac{A}{B} : \frac{C}{D} = \textit{aanpassingscoëfficiënt}$$

A = de waarde van het Binnenlands Produkt (netto, marktprijzen) in 1997 in lopende prijzen.
Nationale Rekeningen 1997, tabel M3, regel 6 : 628.590

B = de waarde van het Binnenlands Produkt (netto, marktprijzen) in 1997 in constante prijzen.
Nationale Rekeningen 1997, tabel M6, regel 2 : 605.380

C = de waarde van het Binnenlands Produkt (netto, marktprijzen) in 1992 in lopende prijzen.
Nationale Rekeningen 1997, tabel M3, regel 6 : 500.190

D = de waarde van het Binnenlands Produkt (netto, marktprijzen) in 1992 in constante prijzen.
Nationale Rekeningen 1997, tabel M6, regel 2 : 533.800

$$\frac{628.590}{605.380} : \frac{500.190}{533.800} = 1,10811 = 1,108$$

D. Delegatie en Mandaat

1999
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 19

DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN OP HET GEBIED VAN ERFPACHT.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis,dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 3 februari 1999, nr. 27, heeft besloten:

I met intrekking van de punten V en VI van zijn besluit van 11 november 1998, nr. 532, aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheden over te dragen, vermeld in de hiernavolgende delegatielijst erfpacht:

Delegatielijst erfpacht.

1. De uitgifte in erfpacht aan *particulieren* onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam dan wel de meest actuele herziening daarvan voorzover het gaat om een erfpachtcanon van maximaal 1 miljoen gulden per jaar dan wel om een oppervlakte kleiner dan 5 hectare, met inachtneming van het actuele grondprijsbeleid en het actuele canonpercentage en met de bepaling dat binnen twee maanden na afloop van elk halfjaar een overzicht van de, krachtens deze delegatie, in dat halfjaar in erfpacht uitgegeven terreinen en gronden zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

2. De (her)uitgifte in erfpacht aan *toegelaten instellingen* in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam (hierna te noemen: AB98) met inachtneming van het voorlopig akkoord, waarop betrekking heeft het besluit van de Gemeenteraad van 21 januari 1998, nr. 4, en het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 september 1998, en/of beleid dat ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zal worden vastgesteld.

3. De conversie van erfpachten van *toegelaten instellingen* in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse

erfpacht, onder het voorbehoud, dat aangelegenheden die bestuurlijke aspecten vertonen voorafgaand aan de te nemen beslissing zullen worden gemeld aan de verantwoordelijke lijnwethouder, en met de bepaling, dat:

- het mandaat geen betrekking heeft op het grondgebied van de stadsdelen zoals bedoeld in art. 1, eerste lid, van de Verordening op de stadsdelen en zoals aangegeven op de in het tweede lid van dat artikel bedoelde kaartbijlagen (uitgezonderd de gebieden die ingevolge art 35 van de genoemde verordening zijn aangewezen tot grootstedelijk project en de locaties in ontwikkeling bedoeld in de bijlage, lijst E, van de genoemde verordening), het westelijk havengebied (B10) zoals omschreven in het rapport, getiteld: Gebiedsindeling van Amsterdam 1998, van de Dienst O + S, het Amsterdams Bureau voor Onderzoek en Statistiek, en het grondgebied van de binnenstad;
- de behandeling van geschillen niet onder het mandaat vallen, maar door hun College zullen worden behandeld;

II te bepalen, dat het mandaat van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor het vestigen van opstalrechten ook inhoudt het wijzigen en/of beëindigen van opstalrechten.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 10 februari 1999.

Nr. 4 2001/3926/ROIB

besluit van de directeur Grondbedrijf tot verstrekking van ondermandaat aan ambtenaren van het Grondbedrijf.

Extract
uit het boek der besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

vrijdag, ...27... 4- 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gezien de brief van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 4 april 2001, doss.nr. .07.63, volgnr. 2001004219; ;

Overwegende dat de directeur bij zijn besluit van 29 maart 2001, met gebruikmaking van de door ons aan hem verleende bevoegdheid, ambtenaren van het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft aangewezen die de bevoegdheid hebben in ondermandaat beslissingen te nemen elk voor zover het hun aangaat,

besluiten:

met het in de considerans bedoelde besluit van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf in te stemmen.

Afschrift van dit besluit zal worden gegeven aan de bestuursdienstsectoren ROIB, Concern (Financiën) en de Dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris,

1999
Gemeenteblad afd. 3
Volgn. 20

MANDAAT VAN DE DIRECTEUR GEMEENTELIJK GRONDBEDRIJF INZAKE ERFPACHTAANGELEGENHEDEN EN DE VESTIGING/BEËINDIGING VAN OPSTALRECHTEN.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gezien het rapport van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 11 september 1998, nr. 98/07496;
Gelet op hun besluit van 17 december 1991, nr. 91/4589A;
Overwegende, dat:
- sedert het verleende mandaat van 17 december 1991 nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn vastgesteld, de regelgeving op onderwijsgebied is veranderd en met de corporaties overeenstemming is bereikt over de voorwaarden waaronder de conversie van tijdelijke in voortdurende rechten zal plaatsvinden en waaronder gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven;
- het in verband daarmee nodig is het mandaat van de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor erfpachtaangelegenheden daarop aan te sluiten;

Voorts overwegende, dat het gewenst is buiten twijfel te stellen dat het mandaat van de directeur voor het vestigen van opstalrechten tevens inhoudt het beëindigen daarvan,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 11 december 1998, nr. 98/563/1, hebben besloten:

I nadat de Gemeenteraad zal hebben besloten tot aanpassing van de delegatie van bevoegdheden op het gebied van erfpacht conform de voordracht waarop betrekking heeft hun besluit van heden en met ingang van de dag van bekendmaking van dit besluit in het Gemeenteblad, met gelijktijdige intrekking van onderdeel 2 van de mandaatlijst behorende bij hun besluit van 17 december 1991, nr. 91/4589A, en onderdeel F van hun Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties van 1 september 1998, nr. 97/256, aan de directeur, het hoofd van het Bureau Erfpacht en het plaatsvervangend hoofd van het Bureau Erfpacht van het Gemeentelijk Grondbedrijf op te dragen in hun naam en onder hun verantwoordelijkheid de beslissingen te nemen dan wel de uitvoeringshandelingen te verrichten inzake de onderwerpen, vermeld in de bij dit besluit behorende mandaatlijst

volkshuisvesting naar de AB98, met inachtneming van het onder 2 van deze lijst vermelde voorlopig akkoord en het onder 2 van deze lijst vermelde uitvoeringsbesluit en/of beleid dat ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zal worden vastgesteld.

4. De mededeling/opzegging als bedoeld in art. 5:98 van het Burgerlijk Wetboek (eindiging tijdelijke erfpachten).

5. De samenvoeging van erfpachten.

6. Perceelsuitbreidingen en tuinuitbreidingen voorzover niet vallend onder het gestelde onder 1 van dit besluit.

7. De verlenging van de duur van tijdelijke erfpachten.

8. De aanwijzing van deskundigen van de zijde van de gemeente voorzover de bevoegdheid daartoe bij hem ligt.;

II te bepalen, dat de delegatie bedoeld onder I van dit besluit, geen betrekking heeft op het grondgebied van de stadsdelen zoals bedoeld in art. 1, eerste lid, van de Verordening op de stadsdelen en zoals aangegeven op de in het tweede lid van dat artikel bedoelde kaartbijlagen (uitgezonderd die gebieden die ingevolge art. 35 van de Verordening op de stadsdelen zijn aangewezen tot grootstedelijk project en de locaties in ontwikkeling, zoals bedoeld in de bijlage, lijst E, van de genoemde verordening), en het westelijk havengebied (B10), zoals omschreven in het rapport Gebiedsindeling van Amsterdam 1998 van de Dienst O+S, het Amsterdams Bureau voor Onderzoek en Statistiek;

III te bepalen, dat de overgedragen bevoegdheid tot het vestigen van opstalrechten ook inhoudt het wijzigen en/of beëindigen van opstalrechten.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 10 februari 1999.

Mandaatlijst erfpacht, behorende bij het besluit van Burgemeester en Wethouders van 11 december 1998, nr. 98/563/1.

1. De uitgifte in erfpacht aan *particulieren* onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam (hierna te noemen: AB94) dan wel de meest actuele herziening daarvan voorzover het gaat om een erfpachtcanon van 1 miljoen gulden per jaar dan wel om een oppervlakte kleiner dan 5 hectare, met inachtneming van het actuele grondprijsbeleid en het actuele canonpercentage en met de bepaling, dat binnen twee maanden na afloop van elk halfjaar een overzicht van de, krachtens dit mandaat, in dat halfjaar uitgegeven terreinen en gronden, gepubliceerd zal worden in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

2. De (her)uitgifte in erfpacht aan toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van ons College voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam met inachtneming van hetgeen is vermeld in het voorlopig akkoord, waarop betrekking heeft het besluit van de Gemeenteraad van 21 januari 1998, nr. 4, en het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 september 1998, nr. 97/256, dan wel de meest actuele variant van die bepalingen.

3. De conversie van tijdelijke erfpachten van *particulieren* in voortdurende overeenkomstig het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/15 SO/GZ, dan wel de meest actuele variant daarvan.

4. De conversie van erfpachten van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting, naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcoporaties 1998 Amsterdam met inachtneming van hetgeen is vermeld in het onder 2 van deze lijst vermelde voorlopig akkoord en uitvoeringsbesluit, dan wel de meest actuele variant van die bepalingen.

5. Het verlenen van vrijstellingen, toestemmingen of anderszins (al of niet tijdelijke) medewerking door de gemeente, vereist op grond van de toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht en met toepassing van de door Burgemeester en Wethouders of de Gemeenteraad vastgestelde en gepubliceerde meest actuele beleidskaders terzake.

6. De reservering van een perceel en de vordering van een waarborgsom conform het bepaalde in het raadsbesluit van 6 april 1994, nr. 275, dan wel de meest actuele variant daarvan.

7. De samenvoeging van erfpachten conform het besluit van Burgemeester en Wethouders 14 januari 1997, nr. 96/278/10 SO/GZ, dan wel de meest actuele variant daarvan.

8. De perceelsuitbreidingen conform het besluit van Burgemeester en Wethouders 14 januari 1997, nr. 96/278/11 SO/GZ, dan wel de meest actuele variant daarvan.

9. De tuinuitbreidingen conform het besluit van Burgemeester en Wethouders 14 januari 1997, nr. 96/278/12 SO/GZ, dan wel de meest actuele variant daarvan.

10. De berekening en vaststelling van de afkoopsommen van erfpachtcanons conform het besluit van Burgemeester en Wethouders 14 januari 1997, nr. 96/278/13 SO/GZ, dan wel de meest actuele variant daarvan en overigens conform het besluit van Burgemeester en Wethouders 24 april, nr. 98/232/1 ROIB.

11. De verlenging van de duur van tijdelijke rechten.

12. Het doen van kennisgevingen en aanzeggingen vereist op grond van de toepasselijke algemene bepalingen.

13. De vordering tot opheffing en/of ongedaanmaking als bedoeld in art.16, lid 3, van de AB94 en/of overeenkomstige artikelen.

14. De gelasting als bedoeld in art. 18, lid 1, van de AB94 en/of overeenkomstige artikelen.

15. De ingebrekestelling als bedoeld in art. 27, lid 2, van de AB94 en/of overeenkomstige artikelen.

16. De vervroegde wijziging in de erfpacht met inachtneming van het bepaalde in het Besluit vervroegde wijziging in de erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1998, onder nr. 855, dan wel de meest recente variant daarvan, en de voor het desbetreffende kalenderjaar vastgestelde reductiefactoren.

17. De aanwijzing van deskundigen van de zijde van de gemeente.

o. 96/278

Mandaat aan de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf voor het maken van een werkinstructie inzake erfpacht.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

Dinsdag, 14 januari 1997.

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het lgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

Overwegende, dat:

- ij aan de Gemeenteraad een voorstel zullen doen de A-lijst behorende bij de Verordening op de stadsdelen, voor zover het erfpacht betreft, te wijzigen;
- ij aanvaarding van het voorstel, hun College alsdan o.a. bevoegd zal zijn, aanwijzingen n de stadsdelen te geven met betrekking tot daarin nader omschreven aangelegenheden;
- zij heden voor alsdan hebben besloten, aanwijzingen aan de stadsdelen te geven;
- oorstellen voor het geven van nadere aanwijzingen zullen volgen;
- et uit praktische overwegingen gewenst is, binnen het kader van de verordening en de geven en te geven aanwijzingen, de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf te ndateren, een werkinstructie op te stellen, waarin o.a. zaken worden geregeld als het betalingsverkeer tussen de centrale stad en de stadsdelen, de terzake te voeren administratie, mate van gebruikmaking van het automatiseringsbestand en overige zaken die geen of uwelijks bestuurlijke aspecten vertonen;
- de werkinstructie zal worden vastgesteld na gevoerd overleg met de stadsdelen,

besluiten

nu voor alsdan:

I binnen het in de considerans aangegeven kader de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf te mandateren een werkinstructie te maken met name in het belang van een ordelijke en doelmatige gang van zaken met betrekking tot het betalingsverkeer tussen de stadsdelen en de centrale stad, een goede administratie van erfpachten en het beheer van het stedelijk vermogen;

Ii het mandaat onder I te geven onder het voorbehoud, dat:
- de werkinstructie tot stand dient te komen na gevoerd overleg met de stadsdelen;
- aangelegenheden die bestuurlijke aspecten vertonen, tevoren dienen te worden gemeld aan de verantwoordelijke wethouder, die alsdan kan beslissen of het gewenst is terzake een voorstel aan hun college te doen, voor het geven van een aanwijzing.

Afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de hoofdafdeling Stedelijke Ontwikkeling/Grondzaken (4), de hoofdafdeling Financiën en Stadsdeelfinanciën en aan de dienst Acam.

Voor eensluidend extract,
de Secretaris

[redacted]

[redacted] LOCO-SECRETARIS

[redacted]

E. Overige besluiten

2001

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 6

VASTSTELLING SUBSIDIEREGELING IN VERBAND MET VERHOGING ERFPACHT EN WIJZIGING VERORDENING OP DE STADSDELEN.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis:

A dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 10 januari 2001, nr. 914 – met inachtneming van een toezegging van wethouder Stadig namens het College van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van eigenaar-verhuurders – heeft besloten:

I vast te stellen de volgende

Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht.

Hoofdstuk 1. Definitiebepalingen.

Art. 1

Definitiebepalingen.

In deze regeling wordt verstaan onder:

a canonlasten: het verschil tussen de erfpachtcanon, betaald in het laatste jaar vóór de herziening van de erfpacht en de te betalen erfpachtcanon in het subsidiejaar;

b eigenaar-bewoner: erfpachter die de canon verschuldigd is en volgens de Gemeentelijke Basisadministratie op de desbetreffende woning is ingeschreven;

c (erfpacht)canon: de vergoeding voor het gebruik van de grond;

d erfpachtrecht: het recht als bedoeld in art. 5:85 van het Burgerlijk Wetboek;

e gezamenlijk inkomen: het inkomen van de erfpachter en zijn huisgenoten, waarbij elk persoonlijk inkomen dat negatief is op nul wordt gesteld;

f gezamenlijk vermogen: gezamenlijk vermogen van de eigenaar-bewoner en de huisgenoten;

g huisgenoot: persoon die volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven op de desbetreffende woning en behorend tot het huishouden van de eigenaar-bewoner;
h inkomen: belastbaar inkomen op grond van de Wet Inkomstenbelasting 1964, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van de erfpachtcanon buiten beschouwing worden gelaten;
i peildatum: 1 januari van het subsidiejaar, wanneer het erfpachtrecht voor 1 januari van het subsidiejaar is ingegaan of de ingangsdatum van het erfpachtrecht, wanneer dit na 1 januari van het subsidiejaar is ingegaan;
j peiljaar: het kalenderjaar, voorafgaand aan het subsidiejaar;
k subsidie: tegemoetkoming in de canonlasten;
l subsidiejaar: het kalenderjaar waarover subsidie wordt toegekend;
m vermogen: vermogen als bedoeld in de Wet Vermogensbelasting 1964, berekend op de peildatum, verminderd met de vermogensbestanddelen die betrekking hebben op de woning;
n woning: de opstal, of het gedeelte van de opstal, behorende bij de grond waarop de erfpacht rust.

Art. 2

Huishoudenssamenstelling en leeftijd.

In deze verordening wordt verstaan onder:
a eenpersoonshuishoudens: het huishouden van de eigenaar-bewoner die, als enige, dat wil zeggen: zonder huisgenoten, een woning bewoont, en die jonger dan 65 jaar was op 1 januari van het subsidiejaar;
b meerpersoonshuishouden: het huishouden van de eigenaar-bewoner die samen met een of meer huisgenoten een woning bewoont, als het aandeel in het rekeninkomen, afkomstig van personen die op 1 januari van het peiljaar 65 jaar of ouder waren, de helft of minder bedraagt;
c eenpersoonsouderenhuishouden: het huishouden van een eigenaar-bewoner die, als enige, dat wil zeggen zonder huisgenoten, een woning bewoont, en die 65 jaar of ouder was op 1 januari van het subsidiejaar;
d meerpersoonsouderenhuishouden: het huishouden van een eigenaar-bewoner die, samen met een of meer huisgenoten een woning bewoont, als het aandeel in het rekeninkomen, afkomstig van personen die op 1 januari van het peiljaar 65 jaar of ouder waren, meer dan de helft bedraagt.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden voor het verkrijgen van subsidie.

Art. 3

Rechthebbende.

De eigenaar-bewoner die, als gevolg van de verhoging van de erfpacht in verband met de vernieuwing van het erfpachtcontract, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij niet over de middelen kan beschikken om de noodzakelijke kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, heeft recht op subsidie, tenzij het niet-beschikken over middelen het gevolg is van andere schulden en tenzij de verhoging van de erfpacht het gevolg is van bestemmingswijziging.

Art. 4

Inkomen.

1. Subsidie wordt toegekend op basis van de verhouding, tussen de canonlasten en het inkomen, als bedoeld in art. 7 en wordt niet toegekend als het gezamenlijke inkomen meer bedraagt dan ƒ 85.000.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag kan op 1 januari van elk jaar door Burgemeester en Wethouders worden aangepast aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Art. 5

Vermogen.

1. Geen subsidie wordt toegekend als het gezamenlijk vermogen meer bedraagt dan ƒ 60.000.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag kan op 1 januari van elk jaar door Burgemeester en Wethouders worden aangepast aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Hoofdstuk 3. Beperkingen vanwege persoon en eigendom.

Art. 6

Persoonsgebonden.

1. Wanneer de eigenaar-bewoner in de loop van het subsidiejaar het genot van de erfpacht verliest, wordt de subsidie nader berekend naar evenredigheid

van het aantal volle kalendermaanden dat hij in dat subsidiejaar, in het genot van de erfpacht is geweest.
2. Wanneer in het geval als bedoeld in het eerste lid, de eigenaar-bewoner in de loop van een kalendermaand het genot van de erfpacht verliest, wordt de kalendermaand als vol aangemerkt.

Hoofdstuk 4. Berekening van de subsidie.

Art. 7

Berekening van de subsidie.

1. De hoogte van de subsidie per maand wordt bepaald aan de hand van de canonlasten en gekort volgens de hiernavolgende tabel. Het dan berekende bedrag wordt toegekend.

Inkomen in guldens	Kortingspercentage verschil oude en nieuwe canon			
	Alleen-staande 65-	Meerpersoons-huishouden 65-	Alleenstaande 65+	Meerpersoons-huishouden 65+
0 tot *f* 32.000	0%	0%	0%	0%
f 32.000 *f* 48.000	tot 25%	25%	25%	50%
f 48.000 *f* 64.000	tot 50%	50%	50%	75%
f 64.000 *f* 85.000	tot 50%	75%	75%	75%

2. Het toe te kennen bedrag als bedoeld in het eerste lid, wordt afgerond op hele guldens.
3. De in het eerste lid genoemde bedragen kunnen op 1 januari van elk jaar door Burgemeester en Wethouders worden aangepast aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Hoofdstuk 5. Aanvraag en uitvoering.

Art. 8

Aanvraag en vaststelling subsidie.

1. De aanvraag dient binnen zes maanden na de peildatum, op een daartoe door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier, ten kantore van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam te worden ingediend.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen de in het eerste lid genoemde termijn verlengen met ten hoogste zes maanden.

Art. 9

Hardheidsclausule.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze regeling naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager hiervan afwijken.

Art. 10

Opschorting, herziening en terugvordering.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen de uitbetaling van de subsidie uit de onderhavige regeling geheel of gedeeltelijk opschorten als redelijkerwijs kan worden vermoed dat de subsidie geheel of gedeeltelijk ten onrechte is toegekend.
2. Als de subsidie is toegekend in afwijking van in deze verordening opgenomen bepalingen, kan de toekenning worden herzien.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen in voorkomende gevallen, als bedoeld in het tweede lid, de subsidie tot vijf jaar na het verstrekken, terugvorderen.

Art. 11

Uitvoering en tenaamstelling.

1. Burgemeester en Wethouders stellen nadere regels vast omtrent de uitvoering van deze regeling, zoals ten aanzien van de aanvraagprocedure en de uitbetaling.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als: Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht.;

II te bepalen, dat de onder I vermelde subsidieregeling, met terugwerkende kracht in werking treedt op 1 januari 2000;

III Burgemeester en Wethouders uit te nodigen najaar 2001 te rapporteren over het gebruik van de regeling;

IV te bepalen, dat het vaststellen en uitvoeren van de onder I vermelde subsidieregeling wordt opgenomen in de zogenaamde A-lijst van de Verordening op de stadsdelen.;

B dat het besluit als vermeld onder A is afgekondigd op 2 februari 2001, nr. AB/BS 01/01.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] M.J. Cohen

secretaris *burgemeester*

Verschenen 7 februari 2001.

2001

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 7

VASTSTELLING BELEIDSREGEL IN HET KADER VAN DE SUBSIDIEREGELING IN VERBAND MET VERHOGING VAN ERFPACHT.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op de Subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht (Gemeenteblad 2000, afd. 1, nr. 914);
Mede gelet op de discussie in de Gemeenteraad van 10 januari 2001 naar aanleiding van het amendement, ingekomen onder letteraanduiding C, door de heer Balak ingediend (Gemeenteblad 2001, afd. 1, nr. 19),

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 20 februari 2001, nr. ROIB 2001/1122, hebben besloten:

I vast te stellen de volgende

Beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht.

Preambule.

Deze beleidsregel is een uitwerking van het besluit van de Gemeenteraad van 10 januari 2001, nr. 914 (van 2000) naar aanleiding van de discussie over het amendement, ingekomen onder letteraanduiding C, door de heer Balak ingediend op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 1, nr. 19), tijdens de raadsbehandeling van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht. Deze beleidsregel heeft ten doel uitvoering te geven aan het besluit van de Gemeenteraad, de subsidieregeling eveneens van toepassing te doen zijn voor eigenaar-verhuurders. Tevens vindt in de geest van het besluit uitbreiding plaats met de categorie eigenaar-gebruikers die een bedrijf in hun pand uitoefenen (eigenaar-neringdoende).

Art. 1

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a	eigenaar-verhuurder:	erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een ander pand dan waarin hij volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven;
b	eigenaar-neringdoende:	erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een pand waarin hij zijn, als zodanig bij de Kamer voor Koophandel ingeschreven, bedrijf heeft gevestigd;
c	vermogen:	vermogen als bedoeld in de Wet Vermogensbelasting 1964 dan wel de Wet Inkomstenbelasting 2001, berekend op de peildatum;
d	gezamenlijk vermogen:	gezamenlijk vermogen van de eigenaar-verhuurder of eigenaar-neringdoende en de huisgenoten.

Art. 2

De eigenaar-verhuurder of eigenaar-neringdoende die, als gevolg van de verhoging van de erfpacht in verband met de vernieuwing van het erfpachtcontract, in zodanige financiële omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij dientengevolge tot verkoop van de onroerende zaak zou moeten overgaan, waarbij aannemelijk is dat bij verkoop van de onroerende zaak waarop de erfpacht gevestigd, de opbrengst hiervan lager is dan de hypotheek die erop rust, heeft recht op een bijdrage op basis van deze regeling, tenzij het desbetreffende vermogensverlies het gevolg is van andere schulden en tenzij de verhoging van de erfpacht het gevolg is van bestemmingswijziging.

Art. 3

Voor het overige zijn de bepalingen van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht en wijzigingen overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat in plaats van eigenaar-bewoner dient te worden gelezen eigenaar-verhuurder of eigenaar-neringdoende, naar gelang de toepasselijke situatie.;

II te bepalen, dat beslispunten II en IV in het raadsbesluit van 10 januari 2001, nr. 914 (2000), betreffende de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht eveneens van toepassing zijn op de onder I vermelde beleidsregel;

III te bepalen, dat dit besluit wordt bekendgemaakt in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

5.1.2e M.J. Cohen

secretaris *burgemeester*

Verschenen 28 februari 2001.

Toelichting, behorende bij de Beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht.

Deze beleidsregel is opgesteld, in aanvulling op de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht, om eigenaar-verhuurders (en eigenaar-neringdoenden) onder bepaalde voorwaarden in aanmerking te laten komen voor een bijdrage in verband met verhoging van erfpacht. Dit in die zin dat schrijnende gevallen in de categorie eigenaar-verhuurders-/neringdoenden kunnen worden beoordeeld. De subsidieregeling sec biedt die mogelijkheid voor hen niet. Als gevolg van de raadsbehandeling van het voorstel Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht (Gemeenteblad 2000, afd. 1, nr. 914), op 10 januari 2001, mede gelet op de discussie in de gemeenteraad van 10 januari 2001 naar aanleiding van het amendement, ingekomen onder letteraanduiding C, van het raadslid Balak (Gemeenteblad 2001, afd. 1, nr. 19), ligt er echter geformuleerd beleid. Aangezien een gemeentelijke bijdrage in verband met verhoging erfpacht een inkomensafhankelijke bijdrage is, is titel 4.2 (Subsidies) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet van toepassing, wat concreet betekent dit dat het mogelijk is dat door het College van Burgemeester en Wethouders op een andere wijze dan via een verordening, namelijk op basis van beleidsregels, een bijdrage wordt verstrekt.

De eigenaar-verhuurder en de eigenaar-neringdoende kunnen op grond van dit beleidskader in aanmerking komen voor een bijdrage als de canonverhoging op geen enkele wijze is te financieren en verkoop van de desbetreffende onroerende zaak een vermogensverlies oplevert. Dit zal zich voordoen als de opbrengst lager is dan de hypotheek die er op de onroerende zaak rust. De regel is bijvoorbeeld van toepassing in een situatie die zich kan voordoen bij splitsing. In dat geval zal de eigenaar een appartement bewonen en de overige appartementen verhuren. De eigenaar kan de gesplitste huurwoningen van de hand doen zonder dat dat consequenties heeft voor het door hemzelf bewoonde appartement. Een probleem doet zich voor als de eigenaar-verhuurder van de gesplitste woningen door de verkoop een wezenlijke bron van inkomsten zou gaan verliezen. Tevens is het mogelijk dat verkoop wordt bemoeilijkt doordat de woningen zijn verhuurd (koop breekt geen huur). Een andere situatie waarbij de beleidsregel van toepassing is, is die bij de eigenaar-neringdoende. Deze is eigenaar van een pand waarin zijn bedrijf is gevestigd. Het gaat dan om een eenmanszaak (natuurlijk persoon, zoals door wethouder Stadig tijdens de raadsbehandeling van de subsidieregeling is aangegeven) Daarbij kunnen er al dan niet woningen zijn die hij heeft verhuurd. Verhoging van de erfpachtcanon zou ertoe kunnen leiden dat hij zijn zaak moet sluiten en het gehele pand moet verkopen. Hetzelfde probleem kan zich voordoen bij een eigenaar van een pand die elders woont en voor wie het verhuren van de betreffende woningen een extra bron van inkomsten is. Samengevat geldt de beleidsregel voor eigenaren die niet woonachtig zijn in het desbetreffende pand. Het betreft:

1. de eigenaar-neringdoende;
2. de eigenaar-neringdoende die tevens verhuurder is van de in hetzelfde pand gelegen huurwoningen;
3. de eigenaar die slechts verhuurder is.

2001

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 12

MANDATEREN BEVOEGDHEDEN EN NEMEN BESLISSINGEN AAN DE DIRECTEUR VAN DE STEDELIJKE WONINGDIENST AMSTERDAM TER UITVOERING VAN DE SUBSIDIEREGELING IN VERBAND MET VERHOGING ERFPACHT, RAADSBESLUIT VAN 10 JANUARI 2001, NR. 914 (2000), EN BELEIDSREGEL, B&W-BESLUIT VAN 20 FEBRUARI 2001, NR. ROIB 2001/1122 (GEMEENTEBLAD 2001, AFD. 3, VOLGN. 7).

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet:
- op het besluit van de Gemeenteraad van 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2000, afd. 1, nr. 914), met inachtneming van een toezegging van wethouder Stadig namens het College van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de positie van eigenaren-verhuurders;
- op hun besluit van 20 februari 2001, nr. ROIB 2001/1122, met betrekking tot het vaststellen van de beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgn. 7);
- op de brief van de directeur van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam van 21 februari 2001, nr. 2001.609;
- op het algemene mandaatsbesluit met betrekking tot de mandatering van bevoegdheden op het werkterrein van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam aan de directeur van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam van 24 december 1999, nr. 1999/10444 ROIB;

Overwegende, dat een efficiënte bedrijfsvoering erbij gebaat is dat bevoegdheden op zodanige wijze aan de hierna te noemen functionarissen gemandateerd worden, dat de uitvoerende taken komen te berusten bij de daartoe aangewezen functionarissen;
Tenslotte gelet op hun besluit van 6 januari 1905, nr. 468,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 2 maart 2001, nr. ROIB 2001/1122, hebben besloten:

I te mandateren aan de directeur van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam, diens plaatsvervanger, benevens, voorzover nodig, door hem schriftelijk aan te wijzen bij deze dienst werkzame ambtenaren, de bevoegdheden en de beslissingen ter uitvoering van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht (Gemeenteblad 2000, afd. 1, nr. 914);

met uitzondering van het gestelde onder:

art. 4, lid 2: het op 1 januari van elk jaar kunnen aanpassen van de hoogte van het gezamenlijk inkomen, vermeld in art. 4, lid 1, aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

art. 5, lid 2: het op 1 januari van elk jaar kunnen aanpassen van het bedrag van het gezamenlijk vermogen, vermeld in art. 5, lid 2, aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

art. 7, lid 3: het op 1 januari van elk jaar kunnen aanpassen van de bedragen, vermeld in art. 7, lid 1, aan de ontwikkeling van het loonindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

II de directeur van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam met betrekking tot het gestelde in art. 9 van de verordening: "Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze regeling naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager hiervan af te wijken", uit te nodigen aan het einde van ieder subsidiejaar aan te geven in welke gevallen is afgeweken van het bepaalde in de verordening;

III te mandateren aan de directeur van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam, diens plaatsvervanger, benevens voorzover nodig, door hem schriftelijke aan te wijzen bij deze dienst werkzame ambtenaren, de bevoegdheden en de beslissingen ter uitvoering van de beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht, vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 20 februari 2001, nr. ROIB 2001/1122 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgn. 7);

IV te bepalen, dat de mandatarissen als bedoeld onder I en III:
- *a* de door het College, alsmede door de betrokken portefeuillehouder te geven aanwijzingen en richtlijnen bij de uitoefening van het mandaatsbesluit in acht nemen;
- *b* bij het ondertekenen van de desbetreffende besluiten duidelijk tot uitdrukking te laten komen dat namens het College wordt gehandeld;
- *c* omtrent de wijze waarop van de hiervoren door het College gemandateerde bevoegdheden gebruik is gemaakt, jaarlijks middels het jaarverslag rapporteren aan het College, alsmede voorstellen doen inzake het te voeren beleid;
- *d* mede bevoegd zijn om de hoofden van de hoofdafdelingen respectievelijk sectoren van de diensttak te machtigen tot het schriftelijk verlenen van beslis- en tekenbevoegdheid aan de bij hun hoofdafdelingen respectievelijk sectoren aangestelde medewerk(st)ers;

VI te bepalen, dat het onderhavige besluit zal worden bekendgemaakt in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

5.1.2e M.J. Cohen

secretaris *burgemeester*

Verschenen 21 maart 2001.

1999

Gemeenteblad afd. 3

Volgn. 12

WIJZIGING BELEIDSREGELS VOOR VERLENING OF WEIGERING VAN EEN SPLITSINGSVERGUNNING.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 17 februari 1998, nr. 94/662/1, tot vaststelling van de beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning (Gemeenteblad 1998, afd. 3, volgn. 35);
Mede gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 9 december 1998 (Gemeenteblad 1998, afd. 1, nr. 745) tot vaststelling van de voorstellen tot wijziging van de beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning, rekening houdende met respectievelijk het aangenomen amendement en de motie van de raadsleden mevr. Asante c.s. van 9 december 1998 (Gemeenteblad 1998, afd. 1, nrs. 812 en 818);
Tenslotte gelet op de nota van wijziging inzake het splitsingsbeleid van 8 december 1998 (Gemeenteblad 1998, afd. 1, nr. 790),

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 19 januari 1999, nr. 98/537 ROIB, hebben besloten:

I hun besluit van 17 februari 1998, nr. 94/662/1, als volgt te wijzigen, zodat het besluit als volgt komt te luiden:

Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.

In paragraaf 3.2. van de Huisvestingsverordening is omschreven dat Burgemeester en Wethouders een splitsingsvergunning als bedoeld in art. 33 van de Huisvestingswet op een aantal omschreven gronden (artikelen 3.2.8: woningvoorraad, 3.2.9: stadsvernieuwing en 3.2.10: kwaliteit) kunnen weigeren.
Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vindt in het kader van woningvoorraad en stadsvernieuwingsbeleid een afweging van het belang van de aanvrager plaats in relatie tot de volkshuisvestelijke belangen. Ten behoeve van deze belangenafweging hebben Burgemeester en Wethouders de hiernavolgende beleidsregels vastgesteld.

De uitvoering van paragraaf 3.2. van de Huisvestingsverordening (in casu de vergunningverlening) vindt op grond van art. 3.2.2 van de Huisvestingsverordening en op grond van de Verordening op de stadsdelen plaats door de stadsdelen, respectievelijk ten behoeve van de binnenstad door Burgemeester en Wethouders. Daarbij dienen de stadsdelen zich op grond van de Verordening op de stadsdelen te houden aan het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleidskader.

Art. 1

Werkingsgebied.

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle gebouwen waarop hoofdstuk 3.2 van de Huisvestingsverordening betrekking heeft. In art. 3.2.1. is bepaald dat als gebouwen als bedoeld in art. 33 van de Huisvestingswet worden aangewezen:
- alle gebouwen tot stand gekomen vóór 1 januari 1940;
- en overigens slechts voor het gebied dat was vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977, nr. 19 (Gemeenteblad 1977, afd 3, volgn. 145).

De beleidsregels zijn daarmee van toepassing op splitsing in appartementsrechten van of verlening van lidmaatschapsrechten voor alle gebouwen gebouwd voor 1 januari 1940 en gelegen in het aangewezen gebied, welke geheel of gedeeltelijk bestaan uit ruimten met een woonbestemming, dan wel uit ruimten die een woonbestemming zullen verkrijgen.

Van de toepassing van deze beleidsregels worden uitgezonderd corporaties die deelnemen in een convenant betreffende splitsing en verkoop van sociale huurwoningen waarin nadere regels worden gesteld ten aanzien van het splitsen van gebouwen door corporaties.

Art. 2

Binnen het werkingsgebied, doch vergunningvrij.

Binnen het werkingsgebied van hoofdstuk 3.2. van de Huisvestingsverordening is in de volgende gevallen een splitsingsvergunning niet vereist:
- indien, aan of in (een restant) oudbouw ingrijpende vernieuwbouw heeft plaats gehad waardoor dit gebouw gelijkgesteld kan worden met een gebouw dat voldoet aan nieuwbouweisen.
  Van een gelijkstelling aan nieuwbouweisen is sprake indien het gebouw na vernieuwbouw voldoet aan hoofdstuk II van het Bouwbesluit, behoudens een beperkt aantal nader te bepalen vrijstellingen ten aanzien van eisen die vanwege de handhaving van het bestaande gebouw (restant oudbouw) onmogelijk te realiseren zijn;

- indien het een gebouw betreft waarvan de appartementsrechten of lidmaatschapsrechten geen woonbestemming hebben, c.q verkrijgen en evenmin sprake is van bestaand of voorgenomen gebruik van niet voor bewoning bestemde gedeelten van het gebouw als woonruimte;
- in geval van omzetting van bestaande lidmaatschapsrechten of deelnemingsrechten met woonbestemming als bedoeld in art. 33, tweede lid, van de Huisvestingswet, in appartementsrechten, als bedoeld in art. 33, eerste lid van de Huisvestingswet;
- in geval van een wijziging van ondergeschikt belang met behoud van hetzelfde aantal appartements- of lidmaatschapsrechten en hetzelfde aantal woonruimten. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als zolderkamers, bergingen of boxen gaan behoren tot een ander appartements- of lidmaatschapsrecht;
- in geval van een wijziging waarbij een aantal appartementsrechten vermindert door samenvoeging van twee of meer appartementsrechten.

Art. 3

Binnen het werkingsgebied: vergunning wordt geacht te zijn verleend.

Voor het splitsen van een gebouw met zowel ruimten met een woonbestemming als ruimte(n) met een niet-woonbestemming, zodanig dat alle ruimten met een woonbestemming in één appartementsrecht of deelnemingsrecht worden opgenomen, is binnen het werkingsgebied van hoofdstuk 3.2 van de Huisvestingsverordening een splitsingsvergunning vereist. Deze vergunning wordt echter geacht onherroepelijk te zijn verleend. Een aanvrage voor een splitsingsvergunning behoeft niet te worden ingediend. Hiervan is uitdrukkelijk uitgezonderd de situatie dat er slechts sprake is van één woonruimte met woonbestemming naast de niet-woonbestemming.

Art. 4

Binnen het werkingsgebied, vergunning moet worden aangevraagd.

In alle overige gevallen moet een splitsingsvergunning worden aangevraagd. Voor alle duidelijkheid wordt hierbij aangetekend dat dat betekent dat in elk geval ook een splitsingsvergunning moet worden aangevraagd indien:

- in het gebouw slechts sprake is van één ruimte met een woonbestemming, naast een ruimte met niet-woonbestemming. In dat geval mag de vergunning in afwijking van het vermelde onder 3 niet worden geacht te zijn verleend;
- sprake is van het ondersplitsen van een appartementsrecht of deelnemingsrecht met meerdere ruimten met de bestemming woonruimte.

Art. 4a

Vergunning wordt verleend.

Een splitsingsvergunning zal worden verleend in de volgende gevallen:

a 1° indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, geen woonruimten bevinden met een maximaal redelijke huurprijs ingevolge het Besluit Huurprijzen Woonruimte beneden de in art. 3.2.8, lid 1, sub *b*, van de Huisvestingsverordening vermelde huurprijsgrens, welke per 1 juli 1998 *f* 1085 bedraagt;

2° het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich niet bevindt in een gebied waarvoor een stadsvernieuwingsplan, zoals bedoeld in art. 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, of een leefmilieuverordening, zoals bedoeld in art. 9 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, van kracht is, of een ontwerp daarvan in procedure is, en

3° de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud, niet tegen de vergunningverlening verzet. Hiervan is slechts sprake, indien:

* het gebouw een fundering heeft waarvan aannemelijk is dat deze binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft;
* het kwaliteitsniveau van het casco zodanig is dat gedurende de eerste tien jaar geen ingrijpende herstel- of verbeteringwerkzaamheden wegens strijdigheid met de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit te verwachten zijn;
* de electrische en gasinstallatie in overeenstemming zijn met de desbetreffende voorschriften in hoofdstuk II van het Bouwbesluit;
* voor het overige:
  a geen strijd met de voorschriften van hoofdstuk III van het bouwbesluit aanwezig is;
  b het rechtens verkregen niveau niet wordt onderschreden, en
  c geen voorzieningen uit andere hoofde noodzakelijk zijn;

b 1° indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, *wel* woonruimten bevinden met een maximaal redelijke huurprijs ingevolge het Besluit Huurprijzen Woonruimte beneden de in art. 3.2.8, lid 1, sub *b*, van de Huisvestingsverordening vermelde huurprijsgrens, welke per 1 juli 1998 *f* 1085 bedraagt, en

2° het gebouw overigens voldoet aan de hiervoor onder *a*, sub 2° en sub 3° geformuleerde eisen, en

3° de aanvrager van de splitsingsvergunning kan aantonen dat:

* voorzover het bewoonde woonruimten betreft, met een maximaal redelijke huurprijs ingevolge het Besluit Huurprijzen Woonruimte onder de huurprijsgrens, welke per 1 juli 1998 *f* 1085 bedraagt, alle huurders van een dergelijke woonruimte in het pand de toekomstige kopers zijn;

* voorzover woonruimte in het pand onbewoond is, een kandidaat-koper volgens de Huisvestingsverordening voor een huisvestingsvergunning voor die woonruimte in aanmerking komt;
* een maximaal redelijke huurprijs ingevolge het Besluit Huurprijzen Woonruimte van eventuele overige woonruimte in het pand, de huurprijsgrens, welke per 1 juli 1998 *ƒ* 1085 bedraagt overschrijdt.
Dit betekent dat alleen splitsing is toegestaan als alle woonruimte in het pand onder vermelde categorieën zijn te klasseren.
In dit geval zijn Burgemeester en Wethouders van oordeel dat het belang van de eigenaar bij splitsing zwaarder weegt dan het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voorzover die voor verhuur is bestemd;

c Burgemeester en Wethouders splitsing van een gebouw in appartements- of deelnemingsrechten bij wijze van experiment op grond van art. 4.2 van de Huisvestingsverordening toestaan.

Art. 4b

Vergunning wordt niet verleend.

In alle overige gevallen wordt een splitsingsvergunning in principe niet verleend.
Indien bij een voorgenomen splitsing de woningen niet alle zijn te klasseren in de categorieën die onder 4a, onder *b*, worden genoemd, dient de splitsingsvergunning te worden geweigerd, omdat niet of onvoldoende is gewaarborgd dat de huurwoningen voor verhuur bestemd blijven.;

II als grondslag van deze beleidsregels en als toelichting daarop aan te merken de bij dit besluit behorende bijlage;

III te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[redacted] S. Patijn

secretaris *burgemeester*

Verschenen 22 januari 1999.

Toelichting, behorende bij de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.

Algemeen.

Amsterdam kent sinds het midden van de jaren zeventig een restrictief splitsingsbeleid, voor wat destijds de distributievoorraad heette. Aanvankelijk had dit beleid betrekking op voor 1930 gebouwde woningen, later werd de werkingssfeer uitgebreid tot woningen van voor 1940. Dit restrictieve beleid vormde een reactie op de in Amsterdam (en andere steden) op grote schaal optredende splitsing in appartementsrechten van, vaak kwalitatief slechte, goedkope huurwoningen en de daarmee gepaarde speculatieve transacties in onroerend goed. Met het splitsingsbeleid moest voorkomen worden dat kwalitatief slechte panden gesplitst zouden worden en zo in versnipperd eigendom, en navenant versnipperd onderhoud en beheer, terecht zouden komen. Tevens diende onttrekking aan de goedkope woningvoorraad tegen te worden gegaan.

Sinds de inwerkingtreding van de splitsingsregelgeving is de samenstelling van de Amsterdamse woningvoorraad aanmerkelijk veranderd. Waren er begin jaren tachtig nog circa 160.000 particuliere en 120.000 sociale huurwoningen, thans zijn er minder dan 120.000 particuliere (waarvan ruim 100.000 vooroorlogs) en bijna 200.000 sociale huurwoningen (waarvan bijna 70.000 vooroorlogs). Wel bestaat de huurwoningenvoorraad nog grotendeels uit goedkope woningen. Volgens Wonen in Amsterdam 1997 behoort 60 % van de woningen tot de kernvoorraad (huur tot ƒ 650) (waarvan 2/3 sociaal en 1/3 particulier). Deze woningen zijn nog steeds van groot belang voor de huisvesting van de primaire doelgroep (46% van de Amsterdamse huishoudens).

Sinds 1 juli 1993 is de wettelijke grondslag voor de splitsingsregelgeving de Huisvestingswet. Voor wat betreft de huursector heeft deze wet betrekking op woningen met een huur tot aan de bovengrens van de huursubsidieregeling. In de Huisvestingsverordening 1994 is in aansluiting hierop de werkingssfeer van de splitsingsregels eveneens uitgebreid van woningen met een huur tot ƒ 685 (peildatum 1 juli 1993) tot woningen met een huur tot de huursubsidiegrens (ƒ 913, peildatum 1 juli 1993). In de Huisvestingsverordening 1996 is dat bevestigd. Met ingang van 1994 geldt dus voor alle huurwoningen tot die grens (inmiddels per 1 juli 1998 ƒ 1085) een restrictief splitsingsbeleid. Het beleid ten aanzien van splitsing van erfpachtsrechten sluit hier op aan.

In de Huisvestingswet is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders een recht op een gebouw te splitsen in appartementsrechten, indien het gebouw behoort tot een door de Gemeenteraad in de Huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie. Dit geldt ook voor het verlenen van lidmaatschaps- of deelnemingsrechten door een flatexploitatievereniging.

De Huisvestingswet (art. 34) regelt verder dat de Gemeenteraad in de Huisvestingsverordening ten minste bepaalt:
1° de gronden die tot weigering van een splitsingsvergunning kunnen leiden;
2° de categorieën van gevallen waarin de beslissing op de aanvraag om een vergunning door Burgemeester en Wethouders wordt aangehouden;
3° de voorwaarden en voorschriften die Burgemeester en Wethouders aan de vergunning kunnen verbinden.

De gronden en regels voor het aanwijzen van de categorieën, de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden en de gronden voor weigering kunnen volgens art. 34 van de Huisvestingswet en art. 11 van het Huisvestingsbesluit slechts betrekking hebben op:
I de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
II het voorkomen van belemmering van stadsvernieuwing;
III de toestand van een gebouw uit het oogpunt van indeling en staat van onderhoud.

Ad I.
In de Huisvestingswet staat bescherming van de samenstelling van de woonruimtevoorraad voorop, in die zin dat voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden die een huur kunnen betalen onder de huursubsidiegrens (per 1 juli 1998 ƒ 1085, artikelen 5 en 6). Derhalve kan de gemeente, in aanmerking genomen het belang van de voorraad, negatief beslissen op een vergunningaanvraag tot splitsing voor woningen met een huurprijs beneden deze grens.
Het betreft hier de maximaal redelijke huurprijs. Indien de feitelijke huurprijs lager ligt dan de maximaal redelijke huurprijs, wordt uitgegaan van de maximaal redelijke huurprijs. Omgekeerd, indien de feitelijke huurprijs hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs, wordt eveneens uitgegaan van de maximaal redelijke huurprijs.

Ad II.
In het kader van een (ontwerp) stadsvernieuwingsplan kan een splitsingsvergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor met het plan na te streven doeleinden. Het belang van de stadsvernieuwing moet bovendien zwaarder wegen.

Ad III.
De weigeringsgrond omtrent de toestand van het gebouw biedt zo nodig een waarborg tegen het uitponden van woningen met achterstallig onderhoud, dan wel met een ongeschikte indeling.

Het vereiste van een splitsingsvergunning volgens art. 33 van de Huisvestingswet betreft woonruimte(n) bestemd of geschikt voor bewoning door een huishouden.

Het betreft dus zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Wanneer een bedrijfspand (gebouw zonder woonruimte) wordt gesplitst in appartementsrechten, waarbij woonbestemmingen worden gecreëerd, met andere woorden waarbij de bevoegdheid wordt verleend tot gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw als afzonderlijke woningen, is een splitsingsvergunning vereist, ook al zou er tot dat moment geen woonbestemming of woonfunctie zijn geweest.

Binnen Amsterdam is de splitsingsregelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening 1999.

Artikelsgewijze toelichting.

Art. 2.

Het kwaliteitsniveau waaraan het gebouw moet voldoen volgens hoofdstuk II van het Bouwbesluit, wil sprake zijn van vernieuwbouw wordt omschreven in bijlage, behorende bij deze toelichting.
Splitsing van vernieuwbouw wordt slechts vrijgesteld van vergunningsplicht indien een schriftelijke verklaring van de gemeente beschikbaar is waaruit blijkt dat sprake is van vernieuwbouw.

Wanneer een bedrijfspand (gebouw zonder woningen) wordt gesplitst gaat het, ongeacht de in de splitsingsakte op te nemen bestemming als niet-woning, om de feitelijke bedoeling(en) achter de splitsing. De notaris moet bij de gemeente schriftelijk informeren of er bij de gemeente gegevens bekend zijn die wijzen op een voorgenomen gebruik met woonbestemming. Voorgenomen gebruik met woonbestemming is in ieder geval aan de orde indien op dat moment een aanvraag voor een bouwvergunning bij de gemeente in behandeling is of een bouwvergunning voor realisatie van woningen is afgegeven.
Het binnen één jaar na elkaar verlijden van een akte van splitsing in bedrijfsappartementen en een akte waarbij de bedrijfsbestemming geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een woonbestemming moet worden gezien als een rechtshandeling, waarvoor een splitsingsvergunning is vereist.

Art. 4a.

Het kwaliteitsniveau waaraan het gebouw moet voldoen wil de toestand van het gebouw zich uit het oogpunt van staat van onderhoud en indeling niet verzetten tegen de vergunningverlening wordt omschreven in bijlage I, behorende bij deze toelichting.

De aanvrager van de splitsingsvergunning moet aantonen dat de huidige huurders de toekomstige kopers zijn. De aanvrager dient hiervoor een voorlopige koopakte te kunnen overleggen.

Ten aanzien van de huurprijsgrens geldt het volgende.
Het betreft hier de maximaal redelijke huurprijs. Indien de feitelijke huurprijs lager ligt dan de maximaal redelijke huurprijs, wordt uitgegaan van de maximaal redelijke huurprijs. Omgekeerd, indien de feitelijke huurprijs hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs, wordt eveneens uitgegaan van de maximaal redelijke huurprijs.

Bijlage 1, behorende bij de toelichting op de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.

Kwaliteitscriteria als bedoeld in de artikelen 2 en 4a van de Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.

Art. 2.

Ten aanzien van de fundering geldt een kwaliteitsklasse I, dat wil zeggen een nieuwe fundering.
Voor het overige geldt ten aanzien van de constructieve kwaliteit, de thermische isolatie en de geluidsisolatie en indeling een kwaliteitsniveau gelijkwaardig aan nieuwbouw, behoudens enkele kleine vrijstellingen ten aanzien van eisen die vanwege de handhaving van het bestaande gebouw (restant oudbouw) onmogelijk te realiseren zijn.
In de praktijk komt dit kwaliteitsniveau overeen met een vrijwel volledige vernieuwing van de woning.

Art. 4a.

Ten aanzien van de fundering geldt dat deze een zogenaamde klasse Tweekwaliteit dient te bezitten. Dit betekent gedurende de eerste 25 jaar onderhoudsvrij.
Het kwaliteitsniveau van het casco dient zodanig te zijn dat gedurende de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. De electrische,- en de gasinstallatie moeten van nieuwbouwkwaliteit zijn.
Voor het overige geldt dat het kwaliteitsniveau niet minder mag zijn dan het vereiste niveau zoals geldend ten tijde van de bouw van het pand.