**Onderwerp**
Vaststellen beleid met betrekking tot tuinuitbreiding en perceeluitbreiding van erfpachtrechten

**Het college van burgemeester en wethouders besluit:**

**I. In te trekken per @@**
1. Het erfpachtbeleid met betrekking tot tuinuitbreiding van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 juni 2005 (Gemeenteblad 8 juli 2005, afd. 3B, nr. 58), zij het dat het toen ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 12 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 28) ingetrokken blijft.
2. Het erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreidingen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 28 maart 2001, afd. 3, nr. 27), zij het dat het toen ingetrokken besluit van burgemeester en wethouders van 14 januari 1997 (Gemeenteblad 1997, afdeling 3, volgnummer 30) ingetrokken blijft.

**II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het volgende beleid:**

**Erfpachtbeleid met betrekking tot tuinuitbreiding en perceeluitbreiding van erfpachtrechten:**

**<u>Algemeen</u>**

**Artikel 1 Toepasselijkheid**
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:
a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de hiervoor onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen c.q. algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert en;

- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

**Artikel 2 Definities**

In dit beleid wordt verstaan onder:

**a. (erfpacht)grondwaarde:**

de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel – zoals blijkt uit de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen in samenhang met het in de erfpachtakte bepaalde -, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

**b. perceeluitbreiding:**

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

**c. tuinuitbreiding:**

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

**<u>Voorwaarden</u>**

**Artikel 3 Voorwaarden met betrekking tot uitbreiding**

De gemeente gaat alleen over tot tuin- en/of perceeluitbreiding als:

I. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
II. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de tuin- en/of perceeluitbreiding zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

***Standaardtekst conform voorbeeld beleid bebouwings-bestem.wijz.***

*a. de erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een tuin- en/of perceelsuitbreiding;*

*b. de gemeente verleent alleen toestemming voor een uitbreiding als:*
*I. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en*
*II. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.*

**Artikel 4 algemene en bijzondere bepalingen, betalingswijze, vervaldata en einddatum tijdvak voor het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht**

1. Bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding verklaart de gemeente dezelfde algemene bepalingen, en voor zover daar sprake van is, dezelfde:

- betalingswijze;
- vervaldata van de canon;
- einddatum van het lopende tijdvak

van toepassing zoals die gelden voor het bestaande erfpachtrecht.
De uitbreiding wordt vervolgens samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.

Of/

1. Bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding verklaart de gemeente dezelfde algemene bepalingen, en voor zover daar sprake van is, dezelfde:

- vervaldata van de canon;
- einddatum van het lopende tijdvak

van toepassing zoals die gelden voor het bestaande, uit te breiden, erfpachtrecht.
De uitbreiding wordt vervolgens samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.
De gemeente is bevoegd om op het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht het betalingsregime van toepassing te verklaren zoals dat geldt voor het bestaande erfpachtrecht voorafgaand aan de samenvoeging met de uitbreiding.

2. IETS OPNEMEN OVER DE BIJZONDERE VOORWAARDEN

***VOORSTEL CK voor nieuw lid 2***

***Op het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht worden de bijzondere bepalingen van het bestaande, uit te breiden, erfpachtrecht van toepassing verklaard. De in verband met de uitbreiding (eventueel) aanvullend te stellen bijzondere bepalingen en de al van toepassing zijnde bijzondere bepalingen zullen (voor zover dat noodzakelijk is) op elkaar afgestemd worden.***

***Of/***

***Bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding verklaart de gemeente de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht van toepassing, voor zover dat mogelijk is ten aanzien van de (eventueel) in verband met de uitbreiding, aanvullend te stellen bijzondere voorwaarden. De(eventueel) aanvullend te stellen bijzondere bepalingen en de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht zullen (voor zover dat noodzakelijk is) op elkaar afgestemd worden.***

***Of/***

***De bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht worden eveneens van toepassing verklaard op het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht, voor zover dat mogelijk is met de in verband met de uitbreiding (eventueel) aanvullend te stellen bijzondere voorwaarden.***

***Of/***

***Bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding kan de gemeentelijk (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing verklaren.***
***Deze (eventueel) aanvullend te stellen bijzondere bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding en de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht zullen in verband met de samenvoeging (voor zover dat noodzakelijk is) op elkaar afgestemd worden.***

***Of/***

***De gemeente kan aan de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding bijzondere bepalingen verbinden.***
***De bij de uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding van toepassing te verklaren bijzondere bepalingen en de bijzondere bepalingen van het bestaande erfpachtrecht, zullen in verband met de samenvoeging (voor zover dat noodzakelijk is) op elkaar afgestemd worden.***

**Financieel**

**Artikel 5 Canon**

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

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

**Voorstel CK lid 2:**
**De door de tuin- en/of perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:**
**a. van de tuin- en/of perceeluitbreiding (feitelijk) gebruik kan worden gemaakt of,**
**b. het bestuurlijke besluit tot tuin- en/of perceeluitbreiding genomen is door de gemeente.**

**of/**
**De door de tuin- en/of perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:**
**a. met de wijziging van het erfpachtrecht als gevolg van de tuin- en/of perceeluitbreiding (feitelijk) is gestart;**
**b. het bestuurlijke besluit tot tuin- en/of perceeluitbreiding is genomen door de gemeente**

**Aanbieding, besluit en erfpachtakte**

**Artikel 6 Aanbieding**

a. Aan een tuinuitbreiding of perceeluitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
b. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte van het al uitgegeven erfpachtrecht en van het perceel van uitbreiding alsmede de kadastrale aanduidingen en , voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen;
- de huidige bestemming en het toegestane gebruik van het uit te breiden erfpachtrecht evenals de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op het uit te breiden erfpachtrecht;
- de (nieuwe) bestemming en het toegestane gebruik van het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht evenals de (nieuwe) maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht
- de (eventuele) financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, indien van toepassing, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden afgekocht;
- de (eventuele) toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de uitbreiding;
- de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de uitbreiding is vastgelegd in een notariële akte;
- de (eventuele) bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de tuin- en/of perceeluitbreiding, waaronder:
  - de aanvaarding van het perceel;
  - de datum waarop, of de termijn waarbinnen de bebouwing klaar moet zijn (voor zover dat van toepassing is);
- de geplande ingangsdatum van de uitbreiding;
- de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot uitbreiding van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen;
- het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, welk voorbehoud met het besluit zoals genoemd in artikel 7 komt te vervallen;

c. Bij de aanbieding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel van de uitbreiding. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

**Artikel 7 Besluit**

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

**Artikel 8 Akte**

De uitgifte in erfpacht van de tuin- en/of perceeluitbreiding en de samenvoeging daarvan met het bestaande erfpachtrecht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de akte staat in ieder geval:

- de oppervlakte van het al uitgegeven erfpachtrecht en van het perceel van uitbreiding alsmede de kadastrale aanduidingen en , voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen;
- de (nieuwe) bestemming en het toegestane gebruik van het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht evenals de (nieuwe) maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht
- de ingangsdatum van de uitbreiding;
- de (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon van het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht;
- de vervaldata van de canon van het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het door uitbreiding te vormen erfpachtrecht;

**Artikel 9 niet passeren erfpachtakte**
De gemeente kan de overeenkomst ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte inzake de in dit besluit bedoelde wijziging(en).

## II. Toelichting conceptbeleid tuinuitbreiding en perceeluitbreiding van erfpachtrechten

### 1. Algemeen

**Doel van het beleidsstuk**
Het beleid over tuinuitbreiding en perceeluitbreiding van erfpachtrechten heeft als doel invulling te geven aan wat in Algemene Bepalingen is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor tuin- en/of perceeluitbreiding voor erfpachtrechten waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn .

**Samenhang met andere stukken**
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:
De afkoopinstructie: daar waar erfpachtrechten worden uitgebreid, waarvan de canon is afgekocht, zal de canon van de uitbreiding ook afgekocht moeten worden, ongeacht het bepaalde in de afkoopinstructie.

**De belangrijkste wijzigen ten opzichte van de oude beleidsstukken**
@
@
@
Hierna wordt per artikel een korte toelichting gegeven.

## 2. Artikelen

**Artikel 1: Toepasselijkheid**
@@

**Artikel 2: Begripsbepaling**
@@

Etc.

## 3. Niet opgenomen in het beleid

@hier kan een vergelijking worden gemaakt met artikelen die vanuit het huidige beleid niet zijn overgenomen.

## 4. Overgangsbeleid

Er is geen overgangsbeleid nodig, aangezien het beleid inhoudelijk niet ten nadele van de erfpachter wordt gewijzigd.