

## AANVULLENDE ALGEMENE REGELS VOOR DE HERUITGIFTE OF OMZETTING IN EEUWIGDURENDE ERFPACHT VAN AFLOPENDE ERFPACHTRECHTEN VOOR BEPAALDE TIJD VAN GRONDEN TEN BEHOEVE VAN WOONDOELEINDEN VAN DE GEMEENTE DIEMEN 2020

### Artikel 1 Heruitgifte

- 1.1 De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande rechten van erfpacht worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachttakten opgenomen Bijzondere Bepalingen alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen.  
De gemeente neemt voor de aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in artikel 2 tot en met 7 van deze Aanvullende Algemene Regels neergelegde regels in acht.
- 1.2 Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keuze gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

### Artikel 2 Voortijdige heruitgifte

Onverminderd het bepaalde in de betreffende erfpachttakten zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf (5) jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht.  
Indien de grond kan worden heruitgegeven zal de gemeente daartoe een aanbieding doen.

### Artikel 3 Vergoeding waarde opstallen

- 3.1 Ook in die gevallen waarin de betreffende erfpachttakten daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van het recht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstallen aan de erfpachter vergoed, tenzij bijzondere omstandigheden naar het oordeel van de gemeente zich daartegen verzetten. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij de gemeente daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 3.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarden van de opstallen bij het einde van het recht, zal ook indien de erfpachttakten daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in artikel 31 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020.

### Artikel 4 Bepaling van de canon

- 4.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020 zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen (het zogenaamde "**depreciatiepercentage**"). Als zich op de heruitgifte te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn. Als marktwaarde van de grond met opstallen geldt de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin heruitgifte plaatsvindt.  
De aldus vast te stellen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen bepaald worden op vijftig procent (50%) van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.
- 4.2. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 31 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020. In afwijking van het in artikel 31.7 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020 komen alle kosten verband houdende met casu quo verbonden aan bedoeld advies voor rekening van de erfpachter.

Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

- 4.3. In verband met het bepaalde in artikel 4.1 van deze Aanvullende Algemene Regels wordt de canon in geval zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, berekend als volgt:  
nieuwe canon = de conform artikel 4.1 van deze Aanvullende Algemene Regels dan wel artikel 4.2 van deze Aanvullende Algemene Regels vastgestelde grondwaarde  $\times$  het in artikel 4.1 van deze Aanvullende Algemene Regels bedoelde depreciatiepercentage  $\times$  het canonpercentage als bedoeld in artikel 11.2 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020.

#### **Artikel 5 Toepassing Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020**

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020.

#### **Artikel 6 Omzetting rechten van erfpacht**

De gemeente biedt erfpachters met erfpachtrechten gevestigd voor bepaalde tijd of voor onbepaalde (voortdurende) tijd, onder meer onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Diemen, bestemd voor woningbouw doeleinden 1958", de mogelijkheid aan om op ieder gewenst moment vóór afloop van hun erfpachtrecht dan wel hun erfpachtijdvak, hun erfpachtrecht om te zetten onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020 en onder nieuwe Bijzondere Bepalingen.

De bepaling van de canon geschiedt daarbij conform het in artikel 4 van deze Aanvullende Algemene Regels bepaalde, waarbij voor "*heruitgifte*" overal "*omzetting*" gelezen moet worden. Ten aanzien van de vaststelling van de voor de aldus nieuw bepaalde canon geldende eerste periode van vijf (5) jaar is het bepaalde in artikel 11.2 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020 van toepassing, met dien verstande dat voor de term "*ingangsdatum van het erfpachtrecht*" te dezen gelezen moet worden "*de datum van omzetting van het erfpachtrecht*".

De erfpachter is gerechtigd bij de omzetting de jaarlijks door hem verschuldigde canon conform het bepaalde in artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Diemen 2020 direct af te kopen.

Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

#### **Artikel 7 Citeertitel**

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als: "Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte of omzetting in eeuwigdurende erfpacht van aflopende erfpachtrechten voor bepaalde tijd van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020".