



Bijlage I Tekst vastgestelde Aanvullende Algemene Regels (AAB 2024)

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AAR)

Inhoud

Artikel 1.	Heruitgifte
Artikel 2.	Heruitgifte
Artikel 3.	Heruitgifte
Artikel 4.	Voortijdige
Artikel 5.	Vergoeding waarde opstallen
Artikel 6.	Bepaling van de canon
Artikel 7.	Toepassing AB 2024
Artikel 8.	Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977
Artikel 9.	Slotbepaling

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande rechten van erfpacht worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden 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 neergelegde regels in acht.

Artikel 2

Verordening 26 van twee december negentienhonderd dertig (1930) betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voor zover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Artikel 3

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.

Voortijdige

Heruitgifte

Artikel 4

4.1 Onverminderd het bepaalde in de betreffende erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf 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.

4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende recht van erfpacht op een termijn van vijf tot tien jaar' afloopt, de

erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk overleg openen en een aanbieding doen.

4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder artikel 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Vergoeding waarde opstallen

Artikel 5

5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte 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 burgemeester en wethouders 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 recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake 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 recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

5.2 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 erfpachtsakte 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 Verordening 26.

Bepaling van de canon

Artikel 6

6.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 8 AB 2024 zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit 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. De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform artikel 8 AB 2024, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op vijftig procent (55%) van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26. 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.

Toepassing AB 2024

Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 2024.

Omzetting

rechten van erfpacht onder de AB 1977

Artikel 8

Erfpachters met rechten van erfpacht gevestigd onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun rechten van erfpacht om te zetten onder de AB 2024, en onder nieuwe

Bijzondere Voorwaarden. Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening. Een eventuele afkoopsom voor het gewijzigde contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke grondwaarde bij eerste uitgifte. Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

Keuze voor AB 2024

Artikel 9

5. 1. Elk recht van erfpacht onder de werking van de AB 1986 herz. 1993/2008 (en voorgaande versies) mag worden gewijzigd in een recht waarop van toepassing zijn de AB 2024. Elke erfpachter kan een daartoe strekkend verzoek bij de gemeente indienen. Een eenmaal gedane keuze voor de AB2024 is definitief.
2. De gemeente is echter alleen verplicht mede te werken aan het verzoek:
 - a. tegen het einde van het canontijdvak van het betreffende recht;
 - b. bij elke vervreemding van het recht;mits het verzoek minimaal drie maanden voor het einde van het tijdvak dan wel drie maanden voor de vervreemding de gemeente heeft bereikt.
3. De wijziging zal voor wat betreft de verschuldigdheid van canon ingaan op het na de wijziging eerst eerstvolgend kalenderhalfjaar als bedoeld in artikel 10 van de AB 2024.
4. De gemeente kan voorwaarden stellen aan het verlenen van medewerking aan het verzoek.
5. Een wijziging vindt plaats bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers.

Betalingsregeling canon

Artikel 10

1. Burgemeester en wethouders stellen vast en doen in het openbaar bekend maken een vrijwillige regeling voor uitgestelde betaling van de canon ten behoeve van erfpachters met een bruto gezinsjaarinkomen van anderhalf keer modaal, voor rechten van erfpacht bestemd tot woning die door de erfpachters zelf worden bewoond en wiens recht wordt verlengd of wordt heruitgegeven.
2. De regeling in het vorige lid omvat alle voorwaarden en bedingen waaronder de regeling wordt aangeboden en kan tevens de verplichting van erfpachter tot zekerheidstelling omvatten.
3. Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd voor bepaalde gevallen of groepen van gevallen tegemoet te komen aan onbillijkheden van overwegende aard, welke zich voordoen bij erfpachters die strikt genomen niet voldoen aan de gestelde voorwaarden maar onverhoopt door een toekomstige canonverhoging in financiële problemen komen.

Slotbepaling

Artikel 11

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AAR 2024).