Onderwerp
Vaststellen beleid samenvoeging van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@:
Het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 117), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 26) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten:

Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit beleid 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 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 onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel 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 voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:

a. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

b. erfpachtakte:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.

c. (erfpacht)grondwaarde:
de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

d. samenvoeging:
het samenvoegen van twee of meer bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.

<u>Voorwaarden en toestemming</u>

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor samenvoeging.

2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een samenvoeging als:
    a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
    b. 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 bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.

2. Als op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, geldt als voorwaarde vóór samenvoeging dat op de samen te voegen erfpachtrechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn. Hiervoor geldt het volgende:
    a. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht;

b. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht;
c. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
d. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging:
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn; en
   - de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
e. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging:
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht; en
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.
f. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak

Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, is er geen sprake van (een einddatum van) een tijdvak. In alle andere gevallen geldt als einddatum van het lopende tijdvak voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat het volgende: de einddatum van het erfpachtrecht waarvan het tijdvak als eerste eindigt.

Financieel

Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Nadat de overstap heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 4, wordt de canon voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat, bepaald door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten bij elkaar op te tellen.

2. De vervaldata van de canon van het samen te voegen erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.

3. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon.

4. Als de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is afgekocht, is de inhoud van artikel 7 van toepassing.

Artikel 7 Eén of meer erfpachtrechten afgekocht

1. Als van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde voor de samenvoeging stellen dat de canon van de canonbetalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht. Als het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat andere algemene bepalingen heeft dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, betekent dit afkoop tot de einddatum van het lopende tijdvak.

2. Als op grond van artikel 5 van dit beleid een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht waarvan de canon was afgekocht tot de einddatum van het tijdvak, wordt aan de erfpachter terugbetaald het deel van de al betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat. Dat gebeurt nadat:
   - de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid 2 van dit artikel is verrekend, en
   - als voldaan is aan alle voorwaarden die zijn genoemd in dit beleid, en
   - nadat eventuele openstaande vorderingen zijn verrekend.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van de gemeente één van de bepalingen in artikel 4, 5, 6 en 7 van dit beleid onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kan de gemeente aan de erfpachter voorstellen om - in zijn voordeel - voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat maatwerk toe te passen met betrekking tot:

- de algemene bepalingen die van toepassing worden verklaard;
- de looptijd van het tijdvak;
- het canontype;
- de betaalwijze van de canon;
- de vervaldatum van de canon.

<u>Aanbieding, besluit en erfpachtakte</u>

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan het verlenen van de toestemming tot samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   - de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de samen te voegen erfpachtrechten;
   - de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van de samen te voegen erfpachtrechten;
   - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   - de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   - de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   - de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   - de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   - de opbouw van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   - de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   - de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot samenvoeging;
   - de administratieve ingangsdatum van de samenvoeging;
   - de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   - eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot samenvoeging kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
   - het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10.

Artikel 10 Besluit

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

Artikel 11 Erfpachtakte

De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. In de erfpachtakte staat in ieder geval:

- de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;

- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de opbouw van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de ingangsdatum van de samenvoeging;

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst tot samenvoeging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

II. Toelichting beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten

1. Algemeen

Inleiding
Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117) het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld.
In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk:
- Daar waar tijdelijke erfpachtrechten worden samengevoegd met voortdurende of eeuwigdurende erfpachtrechten, is er samenhang met respectievelijk het conversiebeleid en het overstapbeleid;
- Daar waar afgekochte erfpachtrechten worden samengevoegd met canon betalende erfpachtrechten, is er samenhang met de afkoopinstructie.

Belangrijkste wijzigingen
Het beleid blijft op hoofdlijnen ongewijzigd voor samenvoegingen waarbij geen erfpachtrechten betrokken zijn waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn.
Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het beleid is hierop aangepast.

Ook de volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit beleid zijn aangepast met als doel de leesbaarheid te vergroten.
Aan dit beleid is een algemene hardheidsclausule toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid (naar oordeel van de gemeente) zou leiden tot ongewenste gevolgen.
Daarnaast zal een integriteitsclausule voortaan onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding. Verder is er een nieuw artikel aan dit beleid toegevoegd, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot samenvoeging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de samenvoeging.

2. Toelichting per artikel

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit artikel is volledig herschreven. Duidelijk staat nu vermeld wanneer het onderhavige beleid van toepassing is.
Onder andere is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten. De definitie voor samenvoegen is alleen tekstueel gewijzigd.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging
Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:
- dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot samenvoeging;
- dat er met de erfpachter volledige overeenstemming moet zijn bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden en dat deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht
Dit artikel is herschreven.
Er is een opsomming gemaakt van situaties die zich kunnen voordoen bij het samenvoegen van erfpachtrechten met de verschillende soorten algemene bepalingen die op erfpachtrechten van toepassing kunnen zijn na invoering van de Algemene Bepalingen 2016, te weten algemene bepalingen voor tijdelijke, voortdurende of eeuwigdurende erfpacht.
Het artikel is uitgebreid voor die samenvoegingen, waarbij op één of meer van de samen te voegen rechten de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn. Hierbij is het volgende bepaald:
- In geval van samenvoegen van een voortdurende erfpachtrecht met een eeuwigdurend erfpachtrecht, moet het voortdurende erfpachtrecht eerst overstappen naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht omdat het niet mogelijk is om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak.

- Hetzelfde is bepaald bij samenvoeging van een erfpachtrecht met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht met een erfpachtrecht met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht;

Voor samenvoegingen waarbij geen erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht zijn betrokken, blijft het beleid ongewijzigd.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak
Dit artikel is herschreven in verband met het feit dat erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht geen tijdvak kennen.

Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht
De tekst en structuur van dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

Artikel 7 Eén of meer erfpachtrechten afgekocht
Dit artikel is herschreven in verband met de komst van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Ongeacht de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen, kan de gemeente de voorwaarde stellen dat de canon wordt afgekocht bij samenvoeging van een afgekocht recht met een canonbetalend recht. Ter verduidelijking is vermeld dat bij erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht afgekocht wordt tot het einde van het lopende tijdvak. Voor erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijk of voortdurende erfpacht wijzigt er inhoudelijk op dit punt niets.

Artikel 8 Hardheidsclausule
Dit artikel is nieuw. Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente maatwerk kan verrichten in gevallen waarin zij dat nodig acht voor wat betreft de toepassing van artikel 4, 5, 6 en/of 7.

Artikel 9 Aanbieding
Dit artikel is, mede in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, herschreven en verduidelijkt.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt, evenals het opnemen van de "minimaal voorgeschreven bebouwing".
Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor zowel de samen te voegen erfpachtrechten als voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat. Daarnaast staat nu expliciet vermeld dat ook de afkoopsom en de einddatum van het tijdvak van het door samenvoeging te vormen erfpachtrecht moeten worden opgenomen indien dat van toepassing is.
Verder staat nu expliciet vermeld dat de geldigheidstermijn van de aanbieding moet worden opgenomen.
Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen. Deze integriteitsclausule is opgenomen in verband met de invoering van het gemeentelijke integriteitsbeleid rond vastgoedtransacties.
- het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10.

Artikel 10 Besluit
Dit artikel is tekstueel aangepast.

Artikel 11 Erfpachtakte
Dit artikel is, mede in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, herschreven en verduidelijkt.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt, evenals het opnemen van de "minimaal voorgeschreven bebouwing".
Verduidelijkt is dat de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en (indien bekend) de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging moeten worden opgenomen in de notariële akte.
Daarnaast staat nu expliciet vermeld dat ook de afkoopsom en de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat, moeten worden opgenomen als dat van toepassing is.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
Dit is een nieuw artikel.
Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

3. Niet opgenomen in het beleid

Artikel 10 uit het beleid uit 2010 is geschrapt, te weten:
"*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.*"
De reden hiervoor is dat dit al in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen zelf is geregeld en er daarnaast afzonderlijk beleid voor wordt geschreven, te weten het beleid "delen aktekosten".

4. Overgangsbeleid

Er is geen overgangsbeleid, aangezien er geen grote veranderingen zijn ten opzichte van het beleid uit 2010.