8. Beleid voor de herziening van voortdurende erfpachtrechten bij Transformatie

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken:

1. het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2008, nr. BD2008-004403);
2. de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014, Gemeenteblad 5 november 2014 afd. 3B nr. 191).

Vast te stellen per 19 december 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid voor de herziening van voortdurende erfpachtrechten bij Transformatie:

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   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. **Bebouwingswijziging:**
   een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel;
b. **Bestemming**:
   de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
c. **Bestemmingswijziging:**
   een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
d. **Erfpachtakte:**
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
      - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;

- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;

e. **Erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".

f. **Herziening bij Transformatie:** herziening van de erfpacht naar een nieuw 50-jarig tijdvak, ten gevolge waarvan de meeste recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is.

g. **Opstal:** de reeds aanwezige en/of nieuw te realiseren bebouwing op het perceel waarop het erfpachtrecht betrekking heeft

h. **Schaduwgrondwaarde:** de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie

B. Voorwaarden

artikel 1 Voorwaarden voor Herziening bij Transformatie

De gemeente kan met de erfpachter een Herziening bij Transformatie overeenkomen, in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in de algemene bepalingen, indien:

1. De erfpachter een volledige schriftelijke aanvraag indient om de erfpacht te herzien in het kader van een transformatie; deze aanvraag wordt niet eerder bij de gemeente ingediend dan in het dertigste jaar vóór het einde van het tijdvak, en niet later dan twee jaar vóór het einde van het tijdvak;
2. De te realiseren bestemmingen en opstallen passen binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving, en een omgevingsvergunning is verleend.
3. De erfpachter een investering in de opstal op een erfpachtrecht doet, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht. De investering betreft één of meer van de volgende wijzigingen:
   - Wijziging van de volgens de erfpachtakte toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik (wanneer in de erfpachtakte de bestemming niet is vastgelegd zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór de wijziging bestond
   - Wijziging van de volgens de erfpachtakte toegestane maximale vloeroppervlakte (wanneer in de erfpachtakte de (maximale) toegestane vloeroppervlakte niet is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór de wijziging bestond)
   - Sloop-nieuwbouw van de opstal
   - Grootschalige renovatie van de opstal

   De in dit artikel bedoelde investering in de opstal betreft investeringen voor het realiseren en/of wijzigen van bebouwing op het perceel. Uitgaven zoals voor de aankoop van onroerende zaken, voor inrichting, voor meubilering of voor ICT-hardware en dergelijke, vallen niet onder de in dit artikel bedoelde investering in de opstal.

artikel 2 Afwijzingsgronden voor een verzoek tot Herziening bij Transformatie

1. De gemeente wijst een aanvraag tot Herziening bij Transformatie af, indien:
   - niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3;
   - het gebruik van het perceel en/of de opstallen niet in overeenstemming is met de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik en/of de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   - het bestaande erfpachtrecht uitsluitend een woonbestemming heeft;
   - er betalingsachterstanden bestaan uit hoofde van de erfpacht;
   - de erfpachter andere verplichtingen, voortvloeiend uit het erfpachtrecht, niet of niet behoorlijk nakomt;
   - de investering in de opstal niet plaatsvindt tussen het moment van aanvraag, en één jaar daarna;
2. In afwijking van het vorenstaande kan de gemeente het verzoek onder nadere voorwaarden in behandeling nemen en kan de gemeente een Herziening bij Transformatie afwijzen, indien een gemeentelijk belang zich daartegen verzet.

artikel 3 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot Herziening bij Transformatie

1. Op het moment van Herziening bij Transformatie begint een nieuw 50-jarig tijdvak, waarop de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn;
2. De gemeente kan aan haar toestemming voor de Herziening bij Transformatie voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden;
3. Indien de Herziening bij Transformatie juridisch wordt uitgevoerd als een beëindiging van de erfpacht direct gevolgd door een nieuwe uitgifte, waarbij het perceel voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht eerst in appartementsrechten wordt gesplitst, zijn de bepalingen in dit besluit onverkort van toepassing.

C. Financieel

artikel 1 Canon

1. De canon voor het herziene erfpachtrecht wordt vastgesteld door de gemeente op basis van het door de gemeente Amsterdam vastgestelde beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en op basis van het canonpercentage op het moment van volledige aanvraag, met inachtneming van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte in de nieuwe situatie, en wordt schriftelijk aan de erfpachter aangeboden;
2. De erfpachter heeft na de Herziening bij Transformatie de keuze tussen:
   - jaarlijkse canonbetaling, of
   - afkoop van de canon voor 50 jaar.
3. Herziening bij Transformatie van een erfpachtrecht waarvan de erfpachter de canon vooruitbetaald heeft (afgekocht), geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. De gemeente bepaalt de restantwaarde van de afkoopsom over het lopende tijdvak. Hierbij geldt het volgende:
   a. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak eveneens wordt vooruitbetaald, wordt dit restant in mindering gebracht op de te betalen afkoopsom.
   b. Indien de canon voor het nieuwe tijdvak niet wordt vooruitbetaald, zal de gemeente als grondslag voor de nieuwe canon nemen: de erfpachtgrondwaarde van het herziene erfpachtrecht, verminderd met de in dit artikel bedoelde restantwaarde.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

artikel 1 Aanbieding

Aan een Herziening bij Transformatie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe 50-jarige tijdvak:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
c. de erfpachtgrondwaarde, en de totstandkoming daarvan (indien art. 6.3 van dit besluit van toepassing is);
d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
e. de vervaldata van de canon;
f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
h. de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak;
i. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot Herziening bij Transformatie kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
j. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

artikel 2 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot de Herziening bij Transformatie nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

artikel 3 Erfpachtakte

1 De Herziening bij Transformatie van een voortdurend erfpachtrecht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

2 In de akte staat in ieder geval:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
c. de erfpachtgrondwaarde, en de totstandkoming daarvan (indien art. 6.3 van dit besluit van toepassing is);
d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
e. de vervaldata van de canon;
f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
h. de ingangsdatum en de einddatum van het nieuwe 50-jarige tijdvak.

artikel 4 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot Herziening bij Transformatie ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.