Nummer BD2015-001886
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen beleid Vernieuwing erfpachtstelsel

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per 1 december 2015:

Het Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117), zij het dat het toen ingetrokken besluit ingetrokken blijft;

II Vast te stellen per 1 december 2015:

Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten

Artikel 1 Definities
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de Gemeente Amsterdam van toepassing zijn, met uitzondering van erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor woningcorporaties of de Algemene Bepalingen van de Haven van toepassing zijn.
Onder samenvoeging in de zin van dit besluit wordt verstaan: het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één erfpachtrecht, waarbij de erfpachter van alle samen te voegen rechten van erfpacht dezelfde natuurlijke persoon dan wel dezelfde rechtspersoon is, dan wel alle betrokken erfpachters schriftelijk met de samenvoeging instemmen.

Artikel 2 Toestemming tot samenvoeging
a. Toestemming tot samenvoeging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de samenvoeging verzet.
b. Toestemming tot samenvoeging splitsing wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel.
c. De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de samenvoeging splitsing, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;

Artikel 3 Aanbieding tot samenvoeging
Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
a. de ingangsdatum van de samenvoeging;
b. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van de samen te voegen percelen en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing en

vloeroppervlak;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze voor het nieuw te vormen erfpachtrecht, en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
f. indien op het samengevoegde erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of van 2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het perceel na samenvoeging;
g. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
h. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is.

Artikel 4 De Algemene Bepalingen voor het samengevoegde recht
a. Indien op de samen te voegen rechten van erfpacht uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing.
b. Indien op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB2015 van toepassing zijn, en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, is samenvoeging slechts mogelijk, nadat de rechten met oudere Algemene Bepalingen zijn overgestapt naar de AB2015, op de wijze zoals is vastgelegd in het Overstapbeleid.
c. Indien op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB2015 van toepassing zijn, en één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten tijdelijk zijn, is samenvoeging slechts mogelijk, nadat de tijdelijke rechten met oudere Algemene Bepalingen zijn geconverteerd naar de AB2015, op de wijze zoals die is vastgelegd in het Conversiebeleid.
d. Indien er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen, niet zijnde de AB2015, van toepassing zijn, worden op het nieuw te vormen erfpachtrecht de meest recente van die Algemene Bepalingen van toepassing verklaard, met inachtneming van punt e.
e. Indien één of meer van de samen te voegen rechten van erfpacht tijdelijk is, en één of meer voortdurend is of zijn, dienen de tijdelijke rechten van erfpacht te worden geconverteerd naar voortdurende rechten van erfpacht (met die Algemene Bepalingen, die van toepassing zijn op de voortdurende erfpachtrechten die bij de samenvoeging zijn betrokken), alvorens deze rechten samengevoegd worden.
f. Indien punt b. van toepassing is, en de rechten met AB2015 niet meer dan 20% van de perceelsoppervlakte, alsmede niet meer dan 20% van de vloeroppervlakte van de samen te voegen erfpachtrechten beslaan, kan – in afwijking van punt b. – met de erfpachter worden overeengekomen dat op het te vormen erfpachtrecht niet de AB2015, maar de meest recente van de betrokken voortdurende Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard.

Artikel 5 De canon voor het samengevoegde recht
Inzake de canon voor het samengevoegde erfpachtrecht geldt het volgende:
a. De canon voor het samengevoegde erfpachtrecht wordt bepaald, door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten (zoals deze zijn na de in punt 4b en 4d bedoelde overstap dan wel conversie) bij elkaar op te tellen;
b. de vervaldata van de canon van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht;
c. indien het nieuw te vormen erfpachtrecht de AB2015 heeft, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon;
d. indien de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is vooruitbetaald (afgekocht), is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.

Artikel 6 De einddatum van het nieuwe tijdvak

Indien op het samengevoegde erfpachtrecht andere Algemene Bepalingen van toepassing zijn dan de AB2015, geldt als einddatum van het lopende tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, de einddatum van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt.

Artikel 7 Indien één of meer rechten zijn afgekocht
Indien de canon van één of meer van de samen te voegen rechten was vooruitbetaald (afgekocht), is voorts het volgende van toepassing:

a. Indien op het samengevoegde recht de AB2015 van toepassing zijn, en van één of meer afzonderlijke rechten, doch niet van alle, de canon is vooruitbetaald, is de gemeente bevoegd om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen,dat de canon van de canonbetalende rechten van erfpacht wordt vooruitbetaald, zoals bedoeld in art. ... van de AB2015, alvorens deze rechten samengevoegd worden.
b. Indien op het samengevoegde recht niet de AB2015 van toepassing zijn, en van één of meer afzonderlijke rechten, doch niet van alle, de canon is vooruitbetaald, is de gemeente bevoegd om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen,dat de canon van de canonbetalende rechten van erfpacht wordt vooruitbetaald tot de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, bedoeld in artikel 6 van dit besluit, alvorens deze rechten samengevoegd worden.
c. Ingeval uit hoofde van punt 6 van dit besluit, een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht waarvan de canon bij vooruitbetaling was voldaan tot de einddatum van het tijdvak, zal het deel van de reeds betaalde afkoopsom, dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, aan de erfpachter gerestitueerd worden, na verrekening van eventuele vooruitbetaling uit hoofde van lid b. van dit artikel, indien voldaan is aan alle in dit besluit genoemde voorwaarden, en na verrekening van eventuele openstaande vorderingen.

Artikel 8 Besluit tot samenvoeging
Een besluit tot samenvoeging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Artikel 9 Akte van samenvoeging
De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:

a. de ingangsdatum van de samenvoeging;
b. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht, en, indien de canon is vooruitbetaald, de einddatum van de periode van vooruitbetaling;
f. indien op het samengevoegde erfpachtrecht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 of van 2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het perceel na samenvoeging;
g. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Artikel 10 Aktekosten
Inzake de notariële vastlegging geldt voorts het volgende:

a. De gemeente kan de toestemming tot de samenvoeging intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de in dit besluit bedoelde samenvoeging alsmede de daartoe – volgens dit besluit – benodigde eventuele conversies, overstappen en vooruitbetalingen.
b. 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.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Aanvragen voor samenvoeging, die vóór 1-1-2016 door de gemeente zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is.

Bestuurlijke achtergrond

In de Algemene Bepalingen voor erfpacht is vastgelegd dat erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd (AB2000 artikel ...).
Ter uitwerking hiervan heeft het College van B&W op 10 juni 2010 vastgesteld: Het Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het College van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117).

Onderbouwing besluit

Ad I. en II.
In het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.
Hierdoor is de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.

Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er enkele inhoudelijke aanpassingen. Deze hebben voornamelijk te maken met de nieuwe AB2015, die bijvoorbeeld geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het besluit is hierop aangepast.
De volgende artikelen uit het besluit bevatten nieuwe elementen ten opzichte van het vorige besluit:

Artikel 2 (toestemming)
Toegevoegd zijn de punten:

- *Toestemming tot samenvoeging splitsing wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel.*
- *De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de samenvoeging splitsing, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;*

Artikel 4 (algemene bepalingen)
Artikel vier is aangepast voor die samenvoegingen, waarbij één of meer van de samen te voegen rechten de AB2015 hebben. Hierbij is bepaald:

- (punt 4b) omdat het niet mogelijk is, om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak, moet het voortdurende recht eerst overstappen naar de AB2015
- (punt 4f) op 4b. wordt een uitzondering gemaakt bij samenvoeging van een klein AB2015-recht met een groot recht met oudere AB's.

Voor samenvoegingen waarbij geen AB2015-rechten zijn betrokken, blijft het beleid in ongewijzigd.

Artikel 5, 6 en 7 (canon, tijdvak en afkoop)
De tekst en structuur van deze artikelen is aangepast aan de komst van de AB2015. In deze artikelen is onderscheid gemaakt tussen samengevoegde rechten met AB2015 (zonder datum einde tijdvak) en samengevoegde rechten met andere AB's dan de AB2015 (met datum einde tijdvak).

Artikel 10 (akte)
Aan artikel 10 is toegevoegd, dat de gemeente de toestemming tot de samenvoeging kan intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

Samengevat komen deze wijzigingen erop neer, dat het beleid voor samenvoegingen waarbij geen AB2015-rechten betrokken zijn, op hoofdlijnen ongewijzigd blijft, maar dat er bepalingen zijn toegevoegd die nodig zijn vanwege het eeuwigdurende karakter van de AB2015.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente
DMC: ……
BA: ……

Buiten de gemeente
n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente
Opnemen in de besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Buiten de gemeente
Publiceren op de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Stukken

Meegestuurd
n.v.t.

Ter inzage gelegd
n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e) (10)(2e)

Besluit college van burgemeester en wethouders