Nummer BD2015-@@@@
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 samenvoeging van voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per @@:
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 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 navolgende:

Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten

Artikel 1 Toepassingsbereik
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.

Artikel 1.A. Definities
Samenvoeging: Onder samenvoeging in de zin van dit besluit wordt verstaan: het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één erfpachtrecht.
Gemeentelijk belang: @@
Publiekrechtelijke toestemming: @@
Bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging. Indien de algemene bepalingen strijdig zijn met de bijzondere bepalingen gaat het in de bijzondere bepalingen gestelde voor
AB1994: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 april 1994;
AB2000: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689
AB2015: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015/2016 Amsterdam, vastgesteld @@@
Overstapbeleid:@@
Conversiebeleid:@@
@@

Artikel 2 Toestemming tot samenvoeging
a. Toestemming tot samenvoeging wordt slechts verleend indien de benodigde

publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er daarnaast naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de samenvoeging verzet.

b. 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 kadastrale aanduiding, de oppervlakten van de samen te voegen percelen en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is;
c. de ingangsdatum van de samenvoeging;
d. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar van toepassing, de minimaal voorgeschreven bebouwing en vloeroppervlak;
f. 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;
g. indien op het samengevoegde erfpachtrecht de AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het erfpachtperceel na samenvoeging conform de definitie zoals opgenomen in de van toepassing zijnde AB1994 of AB2000;
h. de vervaldata van de canon (indien van toepassing);
i. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Artikel 4 De Algemene Bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

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 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 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 op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, is samenvoeging slechts mogelijk, nadat de rechten met Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht 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 voor voortdurende erfpacht 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 op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurend erfpacht van toepassing zijn, dienen de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van erfpacht te worden geconverteerd naar voortdurende erfpachtrechten(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 erfpachtrecht
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 op het nieuw te vormen erfpachtrecht de AB2015 van toepassing zijn, 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 erfpachtrechten zijn afgekocht
Indien de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is vooruitbetaald (afgekocht), is voorts het volgende van toepassing:
a. Indien op het samengevoegde erfpachtrecht de AB2015 van toepassing zijn, en van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, 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 erfpachtrechten wordt vooruitbetaald, zoals bedoeld in art. … van de AB2015, alvorens deze erfpachtrechten samengevoegd worden.
b. Indien op het samengevoegde erfpachtrecht niet de AB2015 van toepassing zijn, en van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, 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 erfpachtrechten wordt vooruitbetaald tot de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, bedoeld in artikel 6 van dit besluit, alvorens deze erfpachtrechten samengevoegd worden.
c. Ingeval uit hoofde van artikel 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 kadastrale aanduiding, de oppervlakten van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de ingangsdatum van de samenvoeging;
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 AB1994 of de AB2000 van toepassing zijn: de grondwaarde van het erfpachtperceel na samenvoeging conform de definitie zoals opgenomen in de van toepassing zijnde AB1994 of AB2000;
g. de vervaldata van de canon (indien van toepassing)
h. 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.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:
Aanvragen voor samenvoeging, die vóór @@@ 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 introductie van de AB2015, die eeuwigdurend zijn en 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 1.A.
Het gehele artikel is nieuw en opgenomen ter verduidelijking van bepaalde begrippen.

Artikel 2 (toestemming)
Toegevoegd is het punt:

- *De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de samenvoeging splitsing, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;*

Artikel 3 (aanbieding)
Toegevoegd is een lid over de grondwaarde, opgenomen in de AB1994 en AB2000, welke afwijkt van de grondwaarde als bedoeld in de AB2015.

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) een voortdurende recht eerst overstappen naar de AB2015, omdat het niet mogelijk is, om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak,
- (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.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

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

B&W

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.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, [redacted], [redacted]@amsterdam.nl, tel. [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders