Onderwerp
Vaststellen beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@:
Het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester & 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 volgende

erfpachtbeleid met betrekking tot het samenvoegen van erfpachtrechten:

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:

a. Algemene Bepalingen 2016:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van @@@;

b. algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht:
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 6 april 1994, nummer 275, en/of
- de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 15 november 2000, nummer 689, en/of;
<oudere versies…….>

c. afkoopsom:
een eenmalige betaling die in de plaats komt van de nog niet vervallen canon op basis van de bestemmingen en bebouwingen (de vloeroppervlakte) die in de erfpachtakte staan;

d. afkopen:
het voldoen van een afkoopsom. Bij voortdurende erfpachtrechten kan de canon afgekocht worden tot het einde van het (verlengde) tijdvak. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de canon afgekocht voor de gehele duur van het erfpachtrecht.

e. bijzondere bepalingen:
de bepalingen die gelden naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen, zoals vermeld in de erfpachtakte;

f. erfpachtgrondwaarde:
de erfpachtgrondwaarde of de grondwaarde, zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn;

g. openbare registers:
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

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

<huidige tekst>
Artikel 3 Aanbieding tot samenvoeging
Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

<eindredactie>
Artikel 3 Aanbieding
Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

<huidig artikel>
Artikel 34 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 kan nadere voorwaarden verbinden aan de samenvoeging.
c. Toestemming tot samenvoeging wordt verder slechts verleend als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de toestemming te stellen voorwaarden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

<eindredactie>
Artikel 4 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging

a. De gemeente verleent alleen toestemming tot samenvoeging als:
- de erfpachter de vereiste publiekrechtelijke toestemming heeft verkregen, en
- er geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de samenvoeging verzet.

b. De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de samenvoeging.
c. De gemeente verleent verder alleen toestemming tot samenvoeging als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die de gemeente aan de toestemming stelt. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding.

<huidige tekst>

Artikel 5 De Algemene Bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

a. Indien op de samen te voegen rechten van erfpacht uitsluitend gen 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 AB2016 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 AB2016, op de wijze zoals is vastgelegd in het Overstapbeleid.
c. Indien op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB2016 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 AB2016, 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 voor voortdurende erfpacht 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 voortdurende erfpacht van toepassing zijn, dienen de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht te worden geconverteerd naar voortdurende erfpacht. De meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die van toepassing zijn op de bij de samenvoeging betrokken voortdurende erfpachtrechten zullen van toepassing worden op het door samenvoeging te creëren erfpachtrecht.

<eindredactie>

Artikel 5 Toepasselijkheid algemene bepalingen

a. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing.
b. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, is samenvoeging alleen mogelijk nadat de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgegaan naar de Algemene Bepalingen 2016. Dit gebeurt op de wijze zoals is vastgelegd in het overstapbeleid.
c. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen

erfpachtrechten de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht, is samenvoeging slechts mogelijk nadat de rechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht. Dit moet gebeuren op de wijze zoals is vastgelegd In het conversiebeleid.

d. Als 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 algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard.
e. Als 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 voortdurende erfpacht, moeten de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht worden geconverteerd naar voortdurende erfpacht. De meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht worden dan van toepassing op het door samenvoeging te creëren erfpachtrecht.

<huidig artikel>

Artikel 6 De canon voor het samengevoegde erfpachtrecht

a. Inzake de canon voor het samengevoegde erfpachtrecht geldt het volgende:
b. 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;
c. 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;
d. indien op het nieuw te vormen erfpachtrecht de AB2016 van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon;
e. indien de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is afgekocht, is het bepaalde in artikel 8 van toepassing.

<eindredactie>

Artikel 6 Canon

Met betrekking tot 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 - nadat de overstap of conversie heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 5 - 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. Als op het nieuw te vormen erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon.
d. Als de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is afgekocht, is de inhoud van artikel 8 van toepassing.

<huidige versie>

Artikel 7 De einddatum van het nieuwe tijdvak

Indien op het samengevoegde erfpachtrecht andere Algemene Bepalingen van toepassing zijn dan de AB2016, 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.

<eindredactie>

Artikel 7 Einddatum van het nieuwe tijdvak

Als op het samengevoegde erfpachtrecht andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de Algemene Bepalingen 2016, geldt als einddatum voor het nieuw te vormen erfpachtrecht, de einddatum van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt.

<huidig artikel>

Artikel 8 Indien één of meer erfpachtrechten zijn afgekocht

Indien de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is afgekocht, is voorts het volgende van toepassing:

a. Indien op het samengevoegde erfpachtrecht de AB2016 van toepassing zijn, en van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, doch niet van alle, de canon is afgekocht, is de gemeente bevoegd om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen, dat de canon van de canonbetalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht, zoals bedoeld in artikel 8 van de AB2016, alvorens deze erfpachtrechten samengevoegd worden.
b. Indien op het samengevoegde erfpachtrecht niet de AB2016 van toepassing zijn, en van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, doch niet van alle, de canon is afgekocht, is de gemeente bevoegd om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen,dat de canon van de canonbetalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht tot de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, bedoeld in artikel 7 van dit besluit, alvorens deze erfpachtrechten samengevoegd worden.
c. Ingeval uit hoofde van artikel 7 van dit besluit een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht, waarvan de canon was afgekocht 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 de eventueel te betalen afkoopsom 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.

<eindredactie>

Artikel 8 Afkoop van één of meer erfpachtrechten

Als de canon van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten is afgekocht, is het volgende van toepassing:

a. als op het samengevoegde erfpachtrecht de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn en van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, is de gemeente bevoegd om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen dat de canon van de canon betalende erfpachtrechten ook moeten worden afgekocht, zoals bedoeld in artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016. Pas daarna kunnen deze erfpachtrechten worden samengevoegd.
b. Als op het samengevoegde erfpachtrecht niet de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn en van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, maar niet van alle,

de canon is afgekocht, is de gemeente bevoegd om als voorwaarde voor de samenvoeging te stellen dat de canon van de canon betalende erfpachtrechten ook moeten worden afgekocht tot de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, zoals bedoeld in artikel 7 van dit besluit. Pas daarna kunnen deze erfpachtrechten samengevoegd worden.

c. Als op grond van artikel 7 van dit besluit 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 reeds betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht. Dat gebeurt nadat:
   - de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid b is verrekend, en
   - als voldaan is aan alle voorwaarden die zijn genoemd in dit besluit, en
   - nadat eventuele openstaande vorderingen zijn verrekend.

<huidig artikel>
Artikel 9 Besluit inzake samenvoeging
Een besluit inzake de toestemming tot samenvoeging wordt niet genomen dan nadat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de toestemming te stellen voorwaarden, overeenkomstig artikel 3 van dit beleid.

<eindredactie>
Artikel 9 Besluit met betrekking tot samenvoeging
Een besluit met betrekking tot de toestemming tot samenvoeging wordt pas genomen op het moment dat met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming is gesteld, overeenkomstig artikel 3 van dit besluit.

<huidig artikel>
Artikel 10 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 de samen te voegen erfpachtrechten 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 erfpachtrecht 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 afgekocht, de einddatum van de periode van afkoop;
f. de (erfpacht)grondwaarde van het samengevoegde erfpachtrecht;
g. de vervaldata van de canon (indien van toepassing)
h. de einddatum van het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht (indien van toepassing);
i. de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

<eindredactie>
Artikel 10 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 en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen en de oppervlakten van de samen te voegen erfpachtrechten;
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 erfpachtrecht en, als dat van toepassing is, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de jaarlijkse canon en de betaalwijze voor het nieuw te vormen erfpachtrecht;
f. de einddatum van afkoop als de canon is afgekocht en als een einddatum van toepassing is;
g. de erfpachtgrondwaarde van het samengevoegde erfpachtrecht;
h. de vervaldata van de canon (als dat van toepassing is);
i. de einddatum van het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
j. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

<huidig artikel>

Artikel 11 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 betaling van afkoopsom(en).
b. Als op grond van hetgeen in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald dat een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

<eindredactie>

Artikel 11 Intrekken van toestemming tot samenvoeging

De gemeente kan de toestemming tot de samenvoeging intrekken als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte met betrekking tot de:

- samenvoeging zoals bedoeld in dit besluit, en
- de eventuele conversies, overstappen en betaling van afkoopsom(en) die volgens dit besluit nodig zijn.

Artikel 12 Kosten notariële akte

De gemeente bepaalt of, zo ja tot welk bedrag, zij de kosten voor het opmaken van de notariële akte betaalt. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

IV. Toelichting conceptbeleid met betrekking tot toevoeging erfpachtrechten

1. Algemeen

Inleiding
In de algemene bepalingen voor erfpacht is vastgelegd dat erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117) het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld.
In het kader van de vernieuwing van het huidige erfpachtstelsel en 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 zijn:

- 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
Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er enkele inhoudelijke aanpassingen. Het beleid blijft voor samenvoegingen waarbij *geen* erfpachtrechten betrokken zijn waarop de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn, op hoofdlijnen ongewijzigd. Daarnaast zijn er bepalingen toegevoegd die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het besluit is hierop aangepast. Hierdoor is ook de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.

2. Artikelen

Artikel 1 Toepasselijkheid
Toegevoegd is de zinsnede 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.

Artikel 3 Aanbieding
De opsomming van de minimale inhoud van een gemeentelijke aanbieding is vervallen. Dit was overbodig, mede in verband met de inhoud van artikel 10 waarin dezelfde voorwaarden voor de inhoud van de notariële akte worden gesteld. De opsomming van de minimale inhoud van een gemeentelijke aanbieding hoort thuis is een interne werkinstructie en is daar ook ondergebracht.

Artikel 4 Toestemming
Toegevoegd zijn de punten:

- De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan de samenvoeging.
- De gemeente verleent verder alleen toestemming tot samenvoeging als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die de gemeente aan de toestemming stelt. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van de gemeentelijke aanbieding.

Artikel 5 algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht
Dit artikel is aangepast voor die samenvoegingen, waarbij op één of meer van de samen te voegen rechten de Algemene bepalingen 2016 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 2016, omdat het niet mogelijk is, om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak.
- Hetzelfde is bepaald ten aanzien van een tijdelijk erfpachtrecht, bij samenvoeging van een tijdelijk erfpachtrecht met een eeuwigdurend erfpachtrecht;.
- Voor samenvoegingen waarbij geen erfpachtrechten met Algemene Bepalingen 2016 zijn betrokken, blijft het beleid ongewijzigd.

Artikel 6, 7 en 8 (canon, tijdvak en afkoop)
De tekst en structuur van deze artikelen is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen 2016. In deze artikelen is onderscheid gemaakt tussen samengevoegde rechten met Algemene Bepalingen 2016 (zonder datum einde tijdvak) en samengevoegde rechten met andere algemene bepalingen (met datum einde tijdvak).

Artikel 12 (akte)
Aan artikel 12 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.

3. Niet opgenomen in het beleid

Niet van toepassing?

4. Overgangsbeleid

Er is geen overgangsbeleid.