Gemeente Amsterdam

6d. Bijlage 3 Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie- erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Onderwerp

Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. Het besluit van het College van B&W van 18 september 2012, inzake *Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten* (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit is van toepassing op alle tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten, gelegen binnen de Gemeente Amsterdam, waarvan de canon is voldaan tot 2053 resp. 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld, naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

Artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **vicarie-erfpacht**:
tijdelijke erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, maar waarop geen Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Bij deze tijdelijke erfpachtrechten is de , canon is voldaan tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld.

b. **AB 2016**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

c. **conversie:**
de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk vicarie-erfpachtrecht;

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. **(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.

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie van vicarie-erfpachtrechten

Erfpachters van percelen die de wens te kennen geven tot conversie naar eeuwigdurende erfpacht, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De gemeente neemt een verzoek tot conversie naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als: voor het gebruik van het erfpachtrecht de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen,

a. Het gebruik van het erfpachtrecht komt overeen met wat is vastgelegd in de meest recente erfpachtakte,
b. zich naar het oordeel van de gemeente geen dringend gemeentebelang daartegen verzet,
c. het erfpachtrecht is geen onderdeel van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter.
d. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer de bestemming(en) en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht,
e. erfpachters dienen bij conversie af te zien van mogelijke claims op inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld;
f. 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 en bijzondere bepalingen en voorwaarden

1. Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de AB 2016 van toepassing.
2. De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren.

Artikel 5 Indien het perceel deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom

1. Indien het perceel deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit vol eigendom, verleent de Gemeente toestemming tot conversie van Vicarierechten onder de volgende voorwaarden:
   f. Conversie vindt slechts plaats nadat de gemeente en de eigenaar van het perceel grond dat in vol eigendom is, overeenstemming hebben bereikt over de overdracht van de bloot-eigendom van de grond aan de gemeente onder voorbehoud van een eeuwigdurend afgekocht recht van erfpacht voor de verkoper waarop de AB 2016 van toepassing zijn.
   g. De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 geconverteerde Vicarierecht worden bepaald door hetgeen conform het Overstapbeleid zou gelden voor erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 resp. 2064 zou zijn vooruitbetaald.
   h. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een eeuwigdurend erfpachtrecht op de wijze zoals in punt 5.1b omschreven, wordt het samengevoegd met het onder punt 5.1a beschreven recht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.
2. Indien het oppervlak van het perceel voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, zal de Gemeente overdracht van bloot-eigendom niet als voorwaarde stellen voor de conversie van het Vicarie-erfpachtrecht. In dat geval is de Gemeente bereid de bloot-eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde ervan) over te dragen aan de erfpachter.

3. Indien het perceel deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit erfpacht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, verleent de Gemeente toestemming tot conversie van Vicarierechten onder de volgende voorwaarden:
   a. Het erfpachtrecht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht wordt omgezet naar de AB2016, conform het Overstapbeleid;
   b. De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 geconverteerde Vicarierecht worden bepaald door hetgeen conform het Overstapbeleid zou gelden voor erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 resp. 2064 zou zijn vooruitbetaald.
   Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd naar een eeuwigdurend erfpachtrecht op de wijze zoals in punt 5.3b omschreven, wordt het samengevoegd met het onder punt 5.3a beschreven recht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren recht worden bepaald door hetgeen conform het Overstapbeleid zou gelden voor erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 resp. 2064 zou zijn vooruitbetaald.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf. In deze aanbieding staat in ieder geval met betrekking tot het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht:
   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;
   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 van de conversie
   i. eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
   j. de termijn dat de aanbieding geldt;
   k. de aanvaarding van het perceel;
   l. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

Artikel 8 Besluit

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

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De conversie naar een eeuwigdurende erfpachtrecht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen wordt vastgelegd in een notariële akte welk wordt 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 van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
   c. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die van toepassing worden bij de wijziging van de vicarie- erfpacht in eeuwigdurende erfpacht;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van tijdelijke erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
   e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden
      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de conversie van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
   f. de ingangsdatum van de conversie van de vicarie- erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
   g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
   h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte

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