Onderwerp

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

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, niet zijnde erfpachtrechten voor de bouw van woningen door woningcorporaties.

artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **Conversie:**
de omzetting van 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, niet zijnde erfpachtrechten voor de bouw van woningen door woningcorporaties

b. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

c. **(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;

d. **Vicarie-erfpacht:**
tijdelijke erfpachtrechten, die geen Algemene Bepalingen van de Gemeente Amsterdam hebben, 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.

B. Voorwaarden

artikel 1 Voorwaarden voor conversie van vicarie-erfpachtrechten

De Gemeente verleent toestemming aan conversie van Vicarierechten onder de volgende voorwaarden:

a. Er verzet zich geen dringend gemeentebelang tegen de conversie;
b. het gewenste gebruik van het erfpachtrecht is publiekrechtelijk toegestaan;
c. Erfpachters dienen bij conversie af te zien van mogelijke claims op inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld;
d. er lopen op het moment van conversie geen juridische procedures waarbij de erfpacht onderdeel is van het geschil;

artikel 2 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot uitbreiding

1 Na conversie worden de AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing

2 De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de conversie, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren

artikel 3 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:
   a. 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 Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn.
   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.
   c. 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 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.

c. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in 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 1 Canon

De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 geconverteerde 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 1 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 jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   d. de vervaldata van de canon;
   e. de erfpachtgrondwaarde;
   f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
   h. De ingangsdatum van de conversie
   i. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst 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 conversie nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

artikel 3 Erfpachtakte

1 De conversie naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

2 In de akte staat in ieder geval met betrekking tot het geconverteerde 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 jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;

d. de vervaldata van de canon;
e. de erfpachtgrondwaarde;
f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
h. De ingangsdatum van de conversie

Overgangsbeleid

Erfpachters die vóór @@@ een aanvraag tot conversie van Vicarie-erfpacht naar voortdurende erfpacht hebben aangevraagd, nog op basis van het oude beleid een aanbieding kunnen ontvangen, tenzij zij aangeven, te kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB2016.

III. Toelichting beleid perceeluitbreiding van erfpachtrechten

A. Algemeen

Inleiding

In de gemeente Amsterdam liggen tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid (o.a. Hoofdweg, Jacob Marisstraat, Van Spilbergenstraat). De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrecht op Vicarie-grond zullen in het vervolg worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten.
De onduidelijkheid en het feit dat het tijdelijke erfpachtrechten zijn, kan tot onzekerheid leiden en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht.
De gemeente wordt regelmatig benaderd door potentiële kopers, makelaars en notarissen met de vraag wat Vicarie-erfpachtrechten zijn en wat er mee zal gebeuren in de toekomst. Naar verwachting zullen dergelijke vragen steeds vaker voor gaan komen, naarmate de datum van het einde van het erfpachtrecht dichterbij komt.

Om voor deze situaties een vangnet te bieden, in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de actualisatie van het erfpachtstelsel, heeft het College van B&W op 18 september 2012 de *"Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten"* vastgesteld.

Samenhang met andere stukken

Overstapbeleid: PM

Belangrijkste wijzigingen

B. Toelichting per artikel

Het bovenstaande besluit bevat grotendeels de tekst van de ingetrokken besluiten uit 2012. Daar waar in het voorgaande beleid nog sprake was van conversie naar voortdurende erfpacht onder de AB2000, is de tekst aangepast aan de situatie van de AB2016, waarin deze termen niet meer relevant zijn.

Het belangrijkste nieuwe element is dat in artikel 4 en 5 van dit besluit wordt bepaald, dat de canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 geconverteerde recht worden bepaald door hetgeen conform het Overstapbeleid zou gelden voor erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 resp. 2064 zou zijn vooruitbetaald.
Dit betekent dat de overstap voor vicarie-erfpachters – financieel gezien – op dezelfde wijze plaatsvindt, als de overstap voor erfpachters met reguliere Algemene Bepalingen die willen overstappen naar de AB2016.
De gemeente rekent hierbij met het grondprijsbeleid naar aanleiding van het advies van de Grondwaardecommissie inzake de berekening van canons voor eeuwigdurende erfpacht.

C. Niet opgenomen in het beleid

Notariskosten

Verder: n.v.t.

D. Overgangsbeleid

n.v.t.