Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

9. Eerste concept conversiebeleid

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	--
Datum	1 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	9. Eerste concept conversiebeleid

**Dit concept is een eerste concept en is bedoeld als intern discussiestuk van de Gemeente Amsterdam.
Zolang deze bepalingen niet zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam kunnen derden hier geen rechten aan ontlenen.**

Onderwerp
Conversie naar Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam:
Overwegende,

- Dat de gemeenteraad van Amsterdam de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 heeft vastgesteld.
- Dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 een wijziging inhouden wat betreft de wijze van canonherziening voor erfpachten met de bestemming “wonen”.
- Dat erfpachters met een erfpacht met de bestemming “wonen” er voor kunnen kiezen om, vooruitlopend op een canonherziening einde tijdvak waarbij nieuwe algemene bepalingen van toepassing worden, met burgemeester en wethouders overeen te komen dat de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 van toepassing worden.
- Dat zich mogelijk ook andere situaties voordoen waarin de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 van toepassing (kunnen) worden.
- Dat er thans geen beleid is dat er in voorziet dat tussentijds andere algemene bepalingen op de erfpacht van toepassing worden.

Besluiten:
Per @@@ 2013 in te laten gaan:

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Beleid conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013

Inhoudsopgave:

Hoofdstuk I: Algemeen
Hoofdstuk II: Conversie van een erfpacht naar AB 2013
Hoofdstuk III: Conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpacht naar AB 2013
Hoofdstuk IV: Vastlegging in notariële akte

Hoofdstuk I: Algemeen

Artikel 1: Definities

In dit besluit wordt verstaan onder:

1 AB 2013: De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 Amsterdam.
2 Tijdvak: Elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat.
3 Overdracht: Een overdracht van de erfpacht of een daarmee gelijk te stellen handeling, zoals bedoeld in artikel @ van de AB 2013.
4 Koopsom: De bij overdracht tussen koper en verkoper overeengekomen prijs van de erfpacht. De waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen en de waarde van de grond wordt meegerekend voor zover het recht van erfpacht daar betrekking op heeft.
5 Verkopende erfpachter: de huidige erfpachter/appartementsgerechtigde die zijn erfpacht/appartementsrecht overdraagt.
6 Kopende erfpachter: de toekomstige erfpachter/appartementsgerechtigde die een erfpacht/appartementsrecht krijgt overgedragen.
7 Bestemming: de bestemming van de erfpacht zoals vastgelegd in de notariële akte van vestiging van de erfpacht dan wel -indien van toepassing- de meest recente akte van wijziging.
8 Woning: Een object dat volgens de erfpachtvoorwaarden bestemd is als woning. Een woning waarin, als nevengebruik, een onderneming wordt uitgeoefend die, naar maatstaven afkomstig uit het geldende bestemmingsplan, past binnen een publiekrechtelijke bestemming 'wonen' wordt voor de toepassing van deze Algemene Bepalingen beschouwd als een 'woning', waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan een kantoor of (para)medische praktijk aan huis. Een erfpacht met een gemengde bestemming wordt als woning beschouwd indien de oppervlakte voor wonen groter is dan de oppervlakte voor de andere bestemming, zulks gemeten naar bruto vloeroppervlak (BVO).

Artikel 2: Erfpacht met een woonbestemming

1 Op tot woning bestemde voortdurende erfpachten kunnen de AB 2013 van toepassing worden verklaard (conversie naar AB 2013) indien de erfpachter dit wenst.
Conversie naar AB 2013 kan plaatsvinden bij overdracht van de erfpacht (artikel 3). In bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden vindt conversie naar de AB 2013 plaats zonder dat de erfpacht wordt overgedragen (artikel 4 en 5).
2 Dit besluit is niet van toepassing op erfpachten met een andere bestemming dan bedoeld in lid 1 van dit artikel en is niet van toepassing op erfpachten met Algemene Bepalingen voor Woningcorporaties.

Hoofdstuk II: Conversie van een erfpacht naar AB 2013

Artikel 3: Conversie naar AB 2013 bij overdracht erfpacht (met transactiemoment)

1 De AB 2013 kunnen –indien de erfpachter hiervoor kiest– van toepassing worden verklaard bij de overdracht van de erfpacht. De conversie naar AB 2013 vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van levering van het erfpachtrecht.

2 Het van toepassing worden van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 wordt vastgelegd in een notariële akte welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.

3 Indien het resterende tijdvak van de erfpacht op het moment van overdracht minder dan XX jaar bedraagt geldt het volgende:

   a. Op het moment van de overdracht van de woning wordt de canon herzien op basis van de formule zoals opgenomen in artikel 6 van de AB2013. De formule wordt toegepast op de transactieprijs. De kopende erfpachter is deze canon verschuldigd aan de gemeente. Uitsluitend ten behoeve van de bepaling van de herziene canon na overdracht beoordeelt de Gemeente de koopsom op dezelfde wijze zoals opgenomen in artikel 7 van de AB 2013.
   b. Indien de canon stijgt ontvangt de verkopende erfpachter het gekapitaliseerde verschil tussen de nieuw vastgestelde canon en de oude canon zoals deze tot het einde van het tijdvak van de ongeconverteerde erfpacht zou hebben gegolden. De wijze van berekenen van de vergoeding wordt nader toegelicht in artikel 4.
   c. Indien de canon daalt ontvangt de verkopende erfpachter geen vergoeding en hoeft hij ook geen vergoeding aan de gemeente te betalen.
   d. Na de conversie naar de AB 2013 gaat een nieuw tijdvak van 50 jaar in.

4 Indien het resterende tijdvak van de erfpacht op het moment van overdracht meer dan XX jaar bedraagt geldt het volgende:

   a. Het oude tijdvak vóór conversie loopt ongewijzigd door. Na het einde van het “oude” tijdvak gaat een nieuw tijdvak van 50 jaar in.

   b. Op het moment van overdracht van de woning wordt de canon herzien op basis van de formule zoals opgenomen in artikel 5. De formule wordt toegepast op de totale waarde (de prijs die de verkoper ontvangt (de transactieprijs), de opstalwaarde en de waarde van het erfpachtrecht). Uitsluitend ten behoeve van de bepaling van de herziene canon na overdracht beoordeelt de Gemeente de koopsom op dezelfde wijze zoals opgenomen in artikel 7 van de AB 2013.
      De herziene canon wordt evenwel niet eerder in rekening gebracht dan bij ingang van het opvolgende 50 jarig tijdvak. Tot dat moment wordt:
      1 de “oude” canon jaarlijks geïndexeerd conform de algemene bepalingen die vóór de conversie op de erfpacht van toepassing waren.
      2 de bij overdracht berekende, doch tot einde tijdvak niet verschuldigde canon jaarlijks geïndexeerd conform de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013.
      Opvolgende overdrachten van de woning vóór het einde van het tijdvak leiden niet tot een aanpassing van de “oude” en de reeds herziene canon (artikel 6 van de AB2013 wordt gedurende deze periode uitgesloten).
   c. Bij de eerstvolgende overdracht van de woning na het einde van het tijdvak wordt de canon herzien op basis van de formule zoals opgenomen in art. 7 van de AB 2013.
   d. Het is niet mogelijk op een later moment alsnog overeen te komen dat de erfpachter een financiële vergoeding ontvangt zoals opgenomen in lid 3 van dit artikel.

Artikel 4: Berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 3 lid 3
De vergoeding in geld wordt berekend door het verschil tussen de oude en de nieuwe canon contant te maken met het canonpercentage over de resterende looptijd van het erfpachtrecht op basis van de oude algemene bepalingen. In de netto contante waardeberekening wordt rekening gehouden met de wijze van indexeren van zowel de oude als de nieuwe canon.

Artikel 5: Berekening van de canon als bedoeld in artikel 3 lid 4

1. De nieuwe canon zoals bedoeld in artikel 3 lid 4 sub b wordt berekend door de koopsom (de waarde van de opstal plus de waarde van het erfpachtrecht) om te zetten naar een bedrag per vierkante meter oppervlakte. Dit bedrag kan onder of boven de door de Gemeente vast te stellen drempelwaarde (de drempelwaarde is niet gelijk aan de drempelwaarde zoals omschreven in artikel 6 van de AB2013) als bedoeld in lid 2 van dit artikel komen. Het deel van het bedrag onder de drempelwaarde telt minder zwaar mee voor de bepaling van de canon.
2. De Gemeente publiceert jaarlijks de genormeerde bouwkosten per vierkante meter voor diverse woningtypen zoals deze door het Bureau Documentatie Bouwwezen zijn geïndexeerd. Deze benadering van de bouwkosten per vierkante meter zijn hierna te noemen de drempelwaarde.
3. Het deel van het bedrag per vierkante meter dat niet de drempelwaarde te boven gaat, wordt vermenigvuldigd met de factor 1/20 en, voor zover van toepassing, het deel van de waarde dat wel de drempelwaarde te boven gaat met de factor 7/10. Beide uitkomsten worden vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters oppervlak en vervolgens bij elkaar opgeteld. Deze laatste uitkomst vermenigvuldigd met het canonpercentage levert de hoogte van de canon op.
4. De formule luidt als volgt:

canon na overdracht = oppervlakte x canongrondslag per m² x canonpercentage

hierin is:

Canongrondslag per m² = aandeel tot drempel + aandeel boven drempel

hierin is:

$$\text{aandeel onder drempel} = \text{aandeel onder de drempel} \times \frac{1}{20}$$

en

$$\text{aandeel boven drempel} = \frac{\text{tegenprestatie}}{\text{oppervlakte}} - \text{drempel} \times \frac{7}{10}$$

Artikel 6: Conversie naar AB 2013 zonder overdracht erfpacht (zonder transactiemoment)

1 Op grond van het gemeentelijk beleid worden bij de volgende wijzigingen van de erfpacht nieuwe Algemene Bepalingen op de erfpacht van toepassing:
   - Samenvoeging van erfpachten
   - Splitsing erfpacht in appartementsrechten
   - Splitsing van erfpacht in erfpachten

   In die gevallen zal de canon voor een erfpacht met een woonbestemming ná de conversie naar de AB 2013 worden vastgesteld, waarbij het volgende geldt:
   a. De "oude" canon blijft van toepassing tot het moment van de eerstvolgende overdracht. Deze canon wordt geïndexeerd volgens de algemene bepalingen die vóór de conversie op de erfpacht van toepassing zijn.
   b. Onverminderd een eventuele aanpassing van het tijdvak op voet van een overdracht binnen 20 jaar voor einde tijdvak, loopt het oude tijdvak vóór conversie ongewijzigd door.
   c. Indien het resterende tijdvak van de erfpacht op het moment van de eerste overdracht na conversie minder dan XX jaar bedraagt, is het onder artikel 3 lid 3 gestelde van overeenkomstige toepassing (vergoeding netto contante waarde canonverhoging aan verkopend erfpachter + nieuw 50-jarig tijdvak).
   d. Indien het resterende tijdvak van de erfpacht op het moment van de eerste overdracht na conversie meer dan XX jaar bedraagt, is het onder artikel 3 lid 4 gestelde van overeenkomstige toepassing (handhaving "oude" canon tot einde "oude" tijdvak).
   e. Indien vóór het einde van het "oude" tijdvak geen overdracht plaatsvindt, wordt de canon bij het einde daarvan vastgesteld volgens de procedure "canonherziening bij het einde van het tijdvak" zoals vastgesteld in de AB 2013. Indien overdracht van de woning plaatsvindt gedurende deze canonherzieningsprocedure, dan wordt de canonherzieningsprocedure afgebroken. De kosten die de erfpachter en de gemeente op dat moment hebben gemaakt komen voor rekening van @de gemeente en de erfpachter ieder voor de helft@ OF @de gemeente@.

Met opmerkingen [g1]: Er zou hier ook voor gekozen kunnen worden om CHET volgens de oude AB's te doen, om te voorkomen dat je de erfpachter rechten afneemt. De AB 2013 worden hier echter van toepassing door een wijziging van de erfpacht waar de erfpachter over het algemeen zelf om verzoekt.
Wel moet worden voorkomen dat er geen drempel ontstaat waardoor bepaalde wijzigingen in erfpachtrechten niet meer plaatsvinden.
CHET volgens AB 2013 sluit beter aan bij sub a en b en is wellicht ook objectiever dan CHET oude stijl. De erfpachter kan wel het recht op een gemeentelijke aanbieding verliezen.

Hoofdstuk III: Conversie van een in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar AB 2013

Artikel 7: Conversie van de erfpacht naar AB 2013 met medewerking van alle appartementseigenaren (zonder transactiemoment)

1 Een erfpacht die gesplitst in appartementsrechten kan worden geconverteerd naar de AB 2013 indien alle appartementseigenaren en derden belanghebbenden daarmee instemmen.
2 Indien de toepasselijke algemene bepalingen daarin voorzien kunnen burgemeester en wethouders met de erfpachters overeenkomen dat de algemene bepalingen worden gewijzigd.
3 Indien de toepasselijke algemene bepalingen niet voorzien in een mogelijkheid tot wijziging van de algemene bepalingen, kunnen de AB 2013 van toepassing worden doordat alle erfpachters gezamenlijk afstand doen van de erfpacht waarna dezelfde onroerende zaak door burgemeester en wethouders opnieuw in erf-

pacht wordt uitgegeven aan dezelfde erfpachters en waarbij de AB 2013 van toepassing zullen worden verklaard (artikel 5:143 lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek).

4 Indien de erfpacht op één van de wijzen zoals genoemd in voorgaande leden van dit artikel wordt geconverteerd naar de AB 2013 hebben alle appartementseigenaren afzonderlijk de mogelijkheid om er voor te kiezen dat de wijze van canonherziening zoals opgenomen in de vóór de conversie geldende Algemene Bepalingen nog één maal van toepassing is bij het einde van het tijdvak. Indien de erfpachter hiervoor kiest wordt dit vastgelegd in een notariële akte welke wordt ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien conversie naar de AB 2013 plaatsvindt op één van de wijzen zoals genoemd in lid 2 en 3 van dit artikel en de erfpachter geen gebruik maakt van de mogelijkheid zoals geboden in lid 4 zal de canon worden vastgesteld op basis van een toekomstige transactie ná de conversie naar de AB 2013, waarbij het volgende geldt:

a. Tussen het moment van conversie naar de AB 2013 en de eerstvolgende overdracht blijft de huidige canon van toepassing. Deze canon wordt geïndexeerd conform de algemene bepalingen die vóór de conversie van toepassing waren.
b. Indien het resterende tijdvak van de erfpacht op het moment van de eerste overdracht na conversie minder dan XX jaar bedraagt, is het onder artikel 3 lid 3 gestelde van overeenkomstige toepassing.
c. Indien het resterende tijdvak van de erfpacht op het moment van de eerste overdracht na conversie meer dan XX jaar bedraagt, is het onder artikel 3 lid 4 gestelde van overeenkomstige toepassing.
d. Indien vóór het einde van het tijdvak geen overdracht plaatsvindt, wordt de canon bij het einde van het tijdvak vastgesteld volgens de procedure “canonherziening bij het einde van het tijdvak” zoals vastgesteld in de AB 2013 .
Indien overdracht van de woning plaatsvindt gedurende de canonherzieningsprocedure, dan wordt de canonherzieningsprocedure afgebroken. De kosten die de erfpachter en de gemeente op dat moment hebben gemaakt komen voor rekening van @de gemeente en de erfpachter ieder voor de helft@ OF @de gemeente@.

Artikel 8: Conversie naar AB 2013 per appartementsrecht (met transactiemoment)

Indien het niet mogelijk dan wel niet wenselijk blijkt dat het hele in appartementen gesplitste erfpacht wordt geconverteerd naar de AB 2013 op één van de wijzen zoals in artikel 5 omschreven, dan is het mogelijk dat bij de overdracht van één van de appartementsrechten de AB 2013 van toepassing worden op het betreffende appartementsrecht. Dit is mogelijk op één van de wijzen zoals omschreven in artikel 8 en artikel 9.

Artikel 9: Conversie naar AB 2013 per appartementsrecht door middel van overdracht aan de gemeente gevolgd door uitgifte in erfpacht

1 Burgemeester en wethouders komen met de erfpachter overeen dat het betreffende appartementsrecht wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente vestigt vervolgens op dit appartementsrecht een erfpacht ten behoeve van de erfpachter (artikel 5:118a Burgerlijk Wetboek). Op deze erfpacht zijn de AB 2013 op van toepassing.

2 De rechten ten aanzien van het appartementsrecht worden uitgeoefend door de erfpachter die zijn rechten ontleent aan de erfpacht die is gevestigd door de gemeente op het appartementsrecht (te weten de erfpacht met de AB 2013). De erfpachter draagt tevens alle verplichtingen in verband met het appartementsrecht (vgl. art. 5:118a lid 2 BW).
3 Voor het in lid 1 bepaalde is niet vereist dat alle appartementseigenaren/erfpachters hier medewerking aan verlenen, tenzij de akte van splitsing anders bepaalt.
4 Afhankelijk van de resterende looptijd van het tijdvak, vindt bij overdracht van het appartementsrecht een vergoeding plaats overeenkomstig lid 3 of lid 4 van artikel 3 van onderhavig besluit.

Artikel 10: Conversie naar AB 2013 per appartementsrecht door middel van een kettingbeding met boete en een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek)

1 Burgemeester en wethouders komen schriftelijk met de appartementseigenaar overeen dat voor het betreffende appartementsrecht de AB 2013 gaan gelden. In deze overeenkomst wordt opgenomen dat de erfpachter zich verplicht bij overdracht van het appartementsrecht van de koper te bedingen eveneens met de gemeente overeen te komen dat de AB 2013 van toepassing zijn op het appartementsrecht. Tevens wordt in de overeenkomst opgenomen dat bij niet nakoming van deze verplichting de appartementseigenaar (verkoper) aan de gemeente een boete verschuldigd van € @@.
2 De overeenkomst zoals vermeld in het eerste lid wordt als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ingeschreven in de openbare register van het Kadaster. Deze kwalitatieve verplichting houdt in dat de appartementseigenaar zal dulden dat, in afwijking van de onderliggende erfpacht, ten aanzien van diens appartementsrecht de AB 2013 van toepassing zijn.
3 Afhankelijk van de resterende looptijd van het tijdvak, vindt bij overdracht van het appartementsrecht een vergoeding plaats overeenkomstig lid 3 of lid 4 van artikel 3 van onderhavig besluit.

Hoofdstuk IV: Vastlegging in een notariële akte

Artikel 11: Notariële akte

1. Indien conversie plaatsvindt op basis van artikel 3, 9 of 10 van onderhavig besluit (bij overdracht van de erfpacht/het appartementsrecht) wordt dit in een notariële akte vastgelegd. De akte wordt ingeschreven in de openbare registers.
   In de notariële akte wordt in ieder geval opgenomen:
   - Dat de AB 2013 van toepassing worden;
   - De einddatum van het lopende tijdvak dan wel dat een nieuw tijdvak van 50 jaar in gaat.
   - Dat de canon wordt herzien conform de AB 2013 en per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is.
2. Indien conversie plaatsvindt op basis van artikel 6 van onderhavig besluit (bij wijziging erfpacht) wordt met het vastleggen van de wijziging van de erfpacht in een notariële akte tevens de conversie naar de AB 2013 in de notariële akte vastge-

legd. Met betrekking tot de conversie wordt in ieder geval in de notariële akte opgenomen:
- Dat de AB 2013 van toepassing worden.
- Dat de canon vanaf de conversie tot de eerste overdracht ongewijzigd blijft.
- Dat de canon op het moment van overdracht wordt herzien volgens de formule zoals opgenomen in artikel 7 van de AB 2013.
- Dat de verkopende erfpachter op dat moment een vergoeding in geld dan wel in tijd ontvangt afhankelijk van de resterende looptijd van het tijdvak.
- Dat na de overdracht dan wel na het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak van 50 jaar in gaat, afhankelijk van de looptijd van het resterende tijdvak op het moment van overdracht.

3. Indien conversie plaatsvindt op basis van artikel 7 van onderhavig besluit (conversie van een in appartementsrechten gesplitste erfpacht in z'n geheel, zonder overdracht) wordt de conversie van de onderliggende erfpacht naar de AB 2013 vastgelegd in een notariële akte. Per appartementsrecht wordt in de notariële akte vastgelegd of de erfpachter gebruik maakt van de mogelijkheid zoals opgenomen in artikel 7 lid 4.
   In de notariële akte wordt in ieder geval opgenomen:
   - Dat de AB 2013 van toepassing worden.
   - Dat de canon vanaf de conversie tot de eerste overdracht ongewijzigd blijft.
   - Dat de canon op het moment van overdracht wordt herzien volgens de formule zoals opgenomen in artikel 7 van de AB 2013.
   - Welke appartementseigenaren gebruik wensen te maken van de mogelijkheid zoals opgenomen in artikel 5 lid 4.
   - Dat de verkopende erfpachter op dat moment een vergoeding in geld dan wel in tijd ontvangt afhankelijk van de resterende looptijd van het tijdvak.
   - Dat na de overdracht dan wel na het einde van het tijdvak een nieuw tijdvak van 50 jaar in gaat, afhankelijk van de looptijd van het resterende tijdvak op het moment van overdracht.

Artikel 12: Notariële kosten
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.