Nummer BD2015-001886
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 Vernieuwing erfpachtstelsel

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

**I In te trekken per 1 december 2015:**

1. Het besluit van het College van B&W van 8 mei en 18 september 2012, inzake *Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten* (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190)
2. ……

**II Vast te stellen per 1 december 2015 het onderstaande:**

**Erfpachtbeleid inzake de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht**

1. Onder conversie in de zin van dit besluit wordt verstaan: 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.

2. De Gemeente verleent toestemming aan conversie van Vicarierechten onder de volgende voorwaarden:
   a. Na conversie worden de AB2015 voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing;
   b. Erfpachters dienen bij conversie af te zien van mogelijke claims op inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld;
   c. Er verzet zich geen dringend gemeentebelang tegen de conversie;
   d. het gewenste gebruik van het erfpachtrecht is publiekrechtelijk toegestaan;
   e. er lopen op het moment van conversie geen juridische procedures waarbij de erfpacht onderdeel is van het geschil;
   f. Alle notariële kosten komen voor rekening van de vicarie-erfpachter.

3. Indien het perceel volledig uit Vicarie-erfpacht bestaat, verleent de Gemeente toestemming tot conversie van Vicarierechten onder de volgende voorwaarde: De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2015 geconverteerde recht worden bepaald door hetgeen conform het Overstapbeleid zou gelden voor erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 resp. 2064 zou zijn vooruitbetaald.

4. 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 2015 van toepassing zijn.

b. De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2015 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 4b omschreven, wordt het samengevoegd met het onder punt 4a beschreven recht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen 2015 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

5. Indien het perceel voor minder dan 10% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 90% 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.

6. 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 AB2015, conform het Overstapbeleid;
   b. De canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2015 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 6b omschreven, wordt het samengevoegd met het onder punt 6a beschreven recht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen 2015 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

7. Aan de conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend erfpachtrecht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In deze aanbieding worden in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de datum van conversie;
   d. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
   e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   f. het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon alsmede de betalingswijze;
   g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

8. Een besluit tot conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend

erfpachtrecht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

9. De conversie van een tijdelijk naar een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval de onder punt 7 genoemde gegevens vermeld

10. 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.

---

**Bestuurlijke achtergrond**

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 8 mei en 18 september 2012 de *“Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten”* vastgesteld.

---

**Onderbouwing besluit**

**Ad I.**
Dit besluit komt in de plaats van de genoemde besluiten uit 2012. Hiermee komen deze besluiten te vervallen.

**Ad II.**
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 AB2015, waarin deze termen niet meer relevant zijn.

Het belangrijkste nieuwe element is dat in de punten 3, 4b en 6b van dit besluit wordt bepaald, dat de canon alsmede de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2015 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 AB2015.
De gemeente rekent hierbij met het grondprijsbeleid naar aanleiding van het advies van de Grondwaardecommissie inzake de berekening van canons voor eeuwigdurende erfpacht.

**Uitkomsten advies**

Binnen de gemeente

DMC: .....
SB: .....

Buiten de gemeente

n.v.t.

**Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg**

n.v.t.

**Behandeling in raadscommissie**

n.v.t.

**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

n.v.t.

**Stukken**

Meegestuurd

n.v.t.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

RVE Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e @amsterdam.nl, tel. 5.1.2e 5.1.2e

**Besluit college van burgemeester en wethouders**