00983

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Fri 12/2/2016 10:12:54 AM
Subject: RE:
Received: Fri 12/2/2016 10:12:55 AM

Hoi [redacted],
Voor nu zouden ze weg kunnen. Als we maar niet vergeten om dit maandag met [redacted] te bespreken. ☺
Met vriendelijke groet,

[redacted])
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Vernieuwing erfpachtstelsel
De gemeente Amsterdam is het erfpachtstelsel aan het vernieuwen. In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016) ingevoerd. Vooralsnog geldt eeuwigdurende erfpacht alleenvoor nieuwe uitgiften: grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken (toekomstige nieuwbouw en zelfbouw). Voor bestaande erfpachters blijven de gemaakte afspraken van kracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een Overstapregeling. In het najaar van 2016 heeft u de mogelijkheid uw mening te geven over deze regeling tijdens een inspraakperiode. Definitieve besluitvorming over de regeling staat gepland voor maart 2017. Overstappen is altijd vrijwillig. Meer informatie vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich hier ook abonneren op onze nieuwsbrief.

[redacted]
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 11:08
Aan: [redacted]
Onderwerp:

[redacted],
Konden de opmerkingen bij 3.7 nu weg of juist nog niet?

3.7. Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Aan het begin van ieder tijdvak worden de voorwaarden en de canon voor het nieuwe tijdvak aangepast. Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het
erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend
erfpachtrecht, dit wordt een conversie genoemd waar de gemeente beleid voor heeft ontwikkeld. De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

- ∀tijdelijke (veelal niet-woon) rechten (uitgegeven onder de AB 1937 of AB 1955 voor tijdelijke erfpacht) (Er zijn op dit moment circa 50 tijdelijke rechten)
- ∀Vicarie-erfpachtrechten (deze rechten kennen geen AB's, zie [redacted]. 3.8.);
- ∀tijdelijke corporatierechten; corporatierechten maken geen onderdeel uit van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende rechten (meest recent vastgesteld in 2001, zie beslispunt 5.1.k en 5.1.m). Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB 2000) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend conform het grondprijsbeleid. Alleen wanneer sprake is van een dringend gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het erfpachtrecht te weigeren.

468744

a. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiften voortaan onder de AB 2016 te laten plaatsvinden is onder andere besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie naar de AB 2000 aan te bieden. Gelijktijdig met de vaststelling van de Overstapregeling wordt het nieuwe conversiebeleid ter vaststelling voorgelegd, waarin is opgenomen dat bij een conversie het erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt, waarop de AB 2016 van toepassing worden verklaard.

b. Erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Mede naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak heeft de gemeente het voornemen de erfpachter voortaan eerder te informeren (ongeveer 3 jaar voor afloop) over de naderende afloop van het tijdelijke erfpachtrecht. Daarnaast zal aan alle erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die bij de gemeente bekend zijn, een brief worden gestuurd waarbij hen nog eenmaal de mogelijkheid wordt geboden te converteren van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht.

c. *Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen*

Er is bij conversie sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht. Echter, de gemeente moet wel rekening houden met de situatie van een zittende erfpachter. Het stellen van de voorwaarde om de nieuwe AB 2016 van toepassing te verklaren is juridisch mogelijk, mits ditredelijk en billijk is. De afkoopverplichting voor commerciële bestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgifte onder AB 2016 bestaat) kan voor zittende erfpachters als onredelijk bezwarend gezien worden. Daarom wordt, in geval van conversie, de erfpachter met een commerciële bestemming in afwijking van de regeling bij uitgifte de keuze gegeven tussen afkoop en canonbetaling.

d. De te verlenen depreciatie danwel overstappremie bij conversie wordt vastgesteld bij de definitieve vaststelling van de overstappremie

Bij nieuwe uitgiften wordt geen depreciatie of overstappremie gegeven. In het huidige conversiebeleid wordt een depreciatie berekend van 15%. Aangezien een conversie een nieuwe uitgifte is, wordt in het nieuwe beleid geen depreciatie gegeven 5.1.2e . Bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht is het mogelijk om aanvullend 5.1.2e aan te sluiten bij de overstappremie bij overstap. 5.1.2e Na de inspraak wordt besloten over de overstappremie. Op dat moment zal de gemeente ook beslissen of bij conversie van tijdelijke rechten naar eeuwigdurende erfpacht ook een overstappremie wordt gegeven. 5.1.2e

e. Overgangsbeleid

Erfpachters die vóór zes maanden na ingang van het voorgenomen beleid een aanvraag tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hebben ingediend, ontvangen nog op basis van het huidige beleid een aanbieding. Erfpachters kunnen echteraangeven dat zij kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB2016 op basis van het voorgenomen nieuwe beleid.

5.1.2e **3.8. Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten**

In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrechten op Vicarie-grond zullen in het vervolg worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht, al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periodezullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters 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 in deze situaties zekerheid te bieden, is, in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de modernisering van het erfpachtstelsel, door het college op 18 september 2012 de "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" vastgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.l). 5.1.2e Kern van dit tijdelijke beleid is, dat Vicarie-erfpachters hun recht zonder bijbetaling kunnen omzetten naar voortdurende erfpacht, met een tijdvak tot 2053 respectievelijk 2064 waarbij de canon geldt als afgekocht tot 2053 respectievelijk 2064.

Het komt voor dat Vicarie-erfpachtrechten voor een deel van het perceel uit Vicarie-erfpacht bestaat en voor het overige deel uit vol eigendom. Indien het oppervlak van het perceel voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde daarvan) over te dragen aan de erfpachter. 5.1.2e

a. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Het huidige tijdelijke Vicarie-beleid faciliteert conversie naar de AB 2000 zonder bijbetaling van canon, waarbij geldt dat het eerst 468744
tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). Erfpachters van Vicarie-erfpachtrechten die willen overstappen vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 biedt de gemeente de mogelijkheidte converteren naar de AB 2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het recht (voortdurend)

00983
afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke Vicarie-beleid.

b.Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurend

Bij Vicarie-erfpachtrechten die vóór het einde van de looptijd converteren, houdt de conversie in dat het tijdelijke erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt waar de AB 2016 op van toepassing zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat tot 2053/2064 in betaling van de canon is voorzien. Op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen wordt een uitzondering gemaakt.

c.De te verlenen depreciatie danwel overstappremie wordt vastgesteld bij definitieve vaststelling van de overstappremie

Bij 5.1.2e de te verlenen depreciatie danwel overstappremie wordt aangesloten bij de overstappremie die bij overstap gegeven zal worden. 5.1.2e

d.Overgangsbeleid

Erfpachters die vóór zes maanden na ingang van het voorgenomen beleid een aanvraag tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hebben ingediend, ontvangen nog op basis van het huidige beleid een aanbieding. Erfpachters kunnen echteraangeven dat zij kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB2016 op basis van het voorgenomen nieuwe beleid.

Juridisch gezien is het een nieuwe uitgifte, maar feitelijk is er wel sprake van een bestaande situatie. Moet daar geen rekening mee gehouden worden? Dat gold ook onder het oude beleid en ook toen was een conversie juridisch gezien een nieuwe uitgifte.
Moeten we hier niet alleen verwijzen naar het gpb? Daar is bepaald dat er geen depreciatie gegeven wordt.
×Wordt maandag besproken met 5.1.2e in afstemmingsoverleg van de collegevoordrachten.
Wat wordt hiermee bedoeld?
Ik snap de link met de depreciatie niet. De premie is een korting en de depreciatie heeft te maken met een bestaande situatie.
Door korting te geven wordt niet uitgesloten dat een erfpachter het standpunt inneemt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande situatie.
Mee eens, maar deze argumentatie zou eigenlijk uit het grondprijsbeleid moeten blijken wat mij betreft.
Dit lijkt iets anders te suggereren dan wat in het beslispunt is geformuleerd
Klopt niet
Toegevoegd ivm overdrachtsbevoegdheid van B&W dat dit hierbij overdraagt aan G&O.
5.1.2e nu niet als los beslispunt opgenomen. Is dit nodig?
Lijkt mij bij nader inzien wel
Zie ook opmerking bij 3.7d
Zie mijn reactie daar.
Zie ook opmerking bij Ad 3.8.d)