Onderwerp

Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;
2. -Het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgnr. 29).

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

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit is van toepassing op de volgende erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van de gemeente Amsterdam:

- erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht 1896 van toepassing zijn
- erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht 1937 van toepassing zijn
- erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden 1955 van toepassing zijn
- erfpachtrechten waarop de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinde 1955 van toepassing zijn

met uitzondering van de tijdelijke erfpachtrechten die ① die onder de hiervoor bedoelde algemene algemene bepalingen zijn uitgegeven en ② en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,

- die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Dit beleid is niet van toepassing op:

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:

- de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
- bepalingen voor vicarie-erfpacht;
- de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor de tuinbouw 1956 Amsterdam;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

a. **conversie:**
   @OF@ de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
   @OF@ de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk erfpachtrecht

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 van het geconverteerde recht. 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 1 Voorwaarden voor conversie

Erfpachters van percelen, die zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht, die de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld, onder de volgende voorwaarden:

a. voor het gebruik van het erfpachtrecht de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen,
b. Het gebruik van het erfpachtrecht komt overeen met wat is vastgelegd in de meest recente erfpachtakte,
c. zich naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentebelang daartegen verzet,
d. het erfpachtrecht is geen onderdeel van een lopende juridische procedure
e. 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,

f. volledige overeenstemming tussen gemeente en erfpachter is bereikt inzake de conversie van het erfpachtrecht, zoals bedoeld in punt 8 van dit besluit.

artikel 2 Nadere voorwaarden voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten waar de AB1896 op van toepassing zijn

Als op het tijdelijke erfpachtrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden, waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896" (AB1896), zonder dat de toepasselijkheid van art. 22 van die voorwaarden is uitgezonderd, wordt bij conversie een vergoeding gevorderd, gelijk aan een toeslag van 7% over de sinds aanvang van het erfpachtrecht verschenen betalingstermijnen van de canon, tot op de datum van de conversie, met inachtneming van een rentevoet van 6% (berekend rente op rente).

artikel 3 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot uitbreiding

1 Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing

2 De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren

C. Financieel

artikel 1 Canon

De erfpachter is, met ingang van de datum van de conversie, een canon verschuldigd, berekend op basis van de op de datum van aanvraag geldende erfpachtgrondwaarde en canonpercentage, met dien verstande, dat de aldus berekende canon in geen geval lager zal worden gesteld dan de ten tijde van de conversie reeds verschuldigde canon.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

artikel 1 Ter voorbereiding op de aanbieding

Indien de gemeente constateert dat, binnen twee jaar, de einddatum van een tijdelijk erfpachtrecht wordt bereikt, kan zij, mits voldaan is aan de voorwaarden genoemd in punt 3a en 3c van dit besluit, de erfpachter in kennis stellen van de naderende einddatum van het erfpachtrecht, en de erfpachter daarbij te vragen, ter voorbereiding van een aanbieding tot conversie, informatie te verstrekken over onder meer de bestemming(en) en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht.

artikel 2 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;

   de jaarlijkse canon en 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 waarbinnen 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 9.

artikel 3 Besluit

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

artikel 4 Erfpachtakte

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

2 In de akte staat in ieder geval met betrekking tot het geconverteerde 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;
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

artikel 5 Niet passeren erfpachtakte

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

Overgangsbeleid

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

Daarnaast zal de gemeente alle erfpachters met een tijdelijk erfpachtrecht er éénmalig per brief op wijzen dat de regeling wijzigt en dat het voor hen binnen een termijn van @@ maanden nog mogelijk is om een conversie naar voortdurende erfpacht aan te vragen.

III. Toelichting beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

A. Algemeen

Inleiding

Tot 1966 werden diverse percelen in tijdelijke erfpacht uitgegeven. De gemeente biedt de erfpachters hiervan de mogelijkheid, om de tijdelijke rechten om te zetten in voortdurende rechten met de AB2000 (conversie).

Ter uitwerking hiervan heeft de gemeente in het verleden vastgesteld:

- Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;
- Het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht in voortdurende, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgn. 29).

Door de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel is het nodig dat dit beleid wordt herschreven.

Samenhang met andere stukken

Dit beleid geldt *niet* voor de omzetting van tijdelijke vicarierechten (daarvoor wordt separaat beleid opgesteld) en voor tuinbouwrechten (AB1956).

Belangrijkste wijzigingen

B. Toelichting per artikel

Het bovenstaande besluit bevat de vrijwel ongewijzigde tekst van de ingetrokken besluiten uit 1966, 1990 en 2001. Ook artikel 3c (aangaande conversie van tijdelijke AB1896-rechten) is vrijwel letterlijk overgenomen uit het oude conversiebeleid.
Daar waar gesproken werd over "tijdvak" en "voortdurend", is de tekst aangepast aan de situatie van de AB2016, waarin deze termen niet meer relevant zijn.
Tevens is de tekst van het besluit, daar waar nodig, redactioneel aangepast.

In punt 1 is expliciet aangegeven dat dit besluit niet geldt voor vicarie-erfpacht.
Omdat voor deze specifieke categorie erfpachtrechten sprake zal zijn van conversie van een reeds tot 2053 resp. 2064 vooruitbetaald erfpachtrecht naar het nieuwe stelsel, wordt hiervoor separaat beleid worden vastgesteld..
Tot de vaststelling daarvan geldt voor deze erfpachtrechten het beleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

Bij de berekening van de canon, bedoeld is punt 6, zal de gemeente rekenen 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

Erfpachters die vóór @@@ een aanvragen tot conversie van tijdelijke 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.