Onderwerp

Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht

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 in voortdurende, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgn. 29).

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

A. Algemeen

artikel 1 Toepasselijkheid

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

a. 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;
b. erfpachtrechten die in tijdelijke 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:**
   de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
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;

B. Voorwaarden

artikel 1 Voorwaarden voor conversie

De gemeente zal verzoeken om conversie van erfpachters van percelen, die zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht, in beginsel inwilligen onder de volgende voorwaarden:

a. er zich naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentebelang tegen conversie verzet,
b. de feitelijke bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zijn in overeenstemming met de geldende erfpachtvoorwaarden van het tijdelijke erfpachtrecht
c. er lopen op het moment van conversie geen juridische procedures waarbij de erfpacht onderdeel is van het geschil;
d. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de perceeluitbreiding zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot perceeluitbreiding

artikel 2 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 is gemachtigd om, als voorwaarde voor de conversie, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te 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 die datum geldende erfpachtgrondwaarde, 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.

artikel 2 Conversievergoeding

Voorzover 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)

Kosten akte ???

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 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 dat de aanbieding geldt;
   k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7.

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 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.

III. Toelichting beleid perceeluitbreiding van erfpachtrechten

Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht

A. Algemeen

Inleiding

Tot 1966 werden diverse bestemmingen 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.

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 naar de situatie van de AB2016 met eeuwigdurende erfpacht.

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 overstap van een reeds tot 2053 resp. 2064 vooruitbetaald erfpachtrecht naar het nieuwe stelsel, zal hiervoor een uitwerking komen in het op te stellen overstapbeleid naar de AB2016.
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 5, 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.