Nummer BD2012-003462
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
8 mei 2012

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van:
   1.1. de achtergrond en juridische status van Vicarie-erfpachtrechten;
   1.2. betalingsverplichtingen voor de gemeente voortvloeiend uit de afspraken ten tijde van de uitgifte in erfpacht en de afspraken ten tijde van de schikking omtrent het bloot eigendom.
   1.3. de aanleiding voor het komen tot beleid inzake Vicarie-erfpachtrechten.

2. In te stemmen met aanvullend beleid inzake conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten in die gevallen waarin Vicarie-erfpachters de gemeente zelf verzoeken om tot conversie over te gaan. Het aanvullend beleid is van toepassing tot het moment dat nieuw beleid in het kader van de actualisering van het erfpachtstelsel bestuurlijk is vastgesteld. Hierna zal de mogelijkheid worden geboden dat de nieuw vast te stellen Algemene Bepalingen alsnog van toepassing worden op het erfpachtrecht indien erfpachters dat wensen. Hoofdlijnen van het aanvullend beleid zijn:
   2.1. Voor gebouwen en tuinen die volledig uit Vicarie-erfpacht bestaan:
      - Conversie van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht vindt plaats naar een voortdurend erfpachtrecht, waarop de meest recente Algemene Bepalingen (de AB 2000) van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.
      - Bij conversie wordt de (reeds vooruitbetaalde) canon tot het einde (2053/2064) van de looptijd van het huidige tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht niet gewijzigd.
      - Het eerste tijdvak van het geconverteerde voortdurende erfpachtrecht eindigt op de datum waarop het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht zou zijn geëindigd (2053 of 2064). Wanneer het eerste tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht eindigt, zal op grond van de op dat moment van toepassing zijnde Algemene Bepalingen herziening van de canon plaatsvinden.
   2.2. Voor gebouwen en tuinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels vol eigendom zijn, te komen tot een situatie waarin beide percelen in erfpacht zijn uitgegeven. Dit houdt in:
      - De gemeente en de eigenaar van het perceel grond dat in vol eigendom is, zullen overeenstemming moeten bereiken over de overdracht van de grond aan de gemeente onder voorbehoud van een voortdurend recht van erfpacht voor de verkoper waar de Algemene Bepalingen 2000 op van toepassing zijn en waarvan de canon als afgekocht wordt beschouwd tot resp. 2053 of 2064.
      - Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een voortdurend erfpachtrecht op de wijze zoals in beslispunt 2.1 omschreven, kunnen de

twee erfpachtrechten samengevoegd worden. Hierdoor ontstaat één voortdurend erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

2.3. Erfpachters dienen bij conversie af te zien van mogelijke claims op inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld.

Bestuurlijke achtergrond

In de gemeente Amsterdam liggen tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term “Vicarie-gronden”. Deze percelen zijn eigendom van de gemeente Amsterdam en 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.

Er bestaat op juridisch en financieel gebied onduidelijkheid met betrekking tot de 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. Naar aanleiding hiervan is onderzoek gedaan naar de Vicarie-erfpachtrechten en de totstandkoming hiervan, wat de juridische status is van deze erfpachtrechten, welke aandachtspunten en risico’s aanwezig zijn, welke mogelijkheden er zijn om deze tijdelijke erfpachtrechten om te zetten in voortdurende erfpachtrechten (conversie) [1] en de financiële en fiscale gevolgen van een eventuele conversie.

Sinds januari 2011 bestaat er een (informele) vereniging van Vicarie-erfpachters met als doel om binnen de lopende college-periode duidelijkheid te verkrijgen omtrent de mogelijkheden met betrekking tot Vicarie-erfpachtrechten. De vereniging heeft contact gezocht met OGA. Ook wordt OGA 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.

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2012 besloten het College opdracht te geven tot onderzoek naar actualisatie van van het erfpachtstelsel (Gemeenteblad afd. 1, nr. 21/73). Het opstellen van beleid inzake de conversie van Vicarie-erfpachtrechten zal in dit onderzoek worden betrokken.

Onderbouwing besluit

<u>Ad 1.1 Achtergrond en juridische status</u>
Vicarieën zijn ontstaan in de middeleeuwen. De stichter wees een priester aan (de Vicaris) en schonk goederen en kapitalen aan de Vicarie. De Vicarie werd hiermee eigenaar van de goederen en kapitalen. Een Vicarie is te vergelijken met een

[1] Sinds de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 geeft de gemeente Amsterdam alleen nog percelen uit in voortdurende erfpacht. Sinds 1966 heeft de gemeente beleid om tijdelijke erfpachtrechten om te zetten (te converteren) naar voortdurende erfpachtrechten.

hedendaagse stichting en aan te merken als een rechtspersoon.
Het beheer van de Vicariegronden die hier aan de orde zijn is in 1888 door de toenmalige Vicaris overgedragen aan de gemeente Sloten. Door de gemeente Sloten zijn twee erfpachtrechten uitgegeven, één in 1903 en één in 1914, beide omvattende meerdere percelen. Ter voldoening van de jaarlijkse canon werd door de erfpachters een inschrijving gekocht in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld [2]. De rente-opbrengsten hiervan zouden jaarlijks toekomen aan de gemeente Sloten. Gedurende de looptijd van erfpachtrecht is hiermee in de betaling van de canon voorzien.
Inmiddels zijn alle rechten en verplichtingen met betrekking tot de in erfpacht uitgegeven percelen overgegaan op de gemeente Amsterdam als gevolg van de annexatie van de gemeente Sloten in 1921. De gemeente heeft in haar hoedanigheid van de beheerder van de Vicarie-gronden vervolgens deze percelen in tijdelijke erfpacht uitgegeven en pas nà de uitgifte in erfpacht het bloot eigendom van de grond verkregen door middel van een akte van dading (=schikking).
Bij deze erfpachtrechten is ook op de volgende punten sprake van afwijking van de gebruikelijke erfpachtrechten van de gemeente:

- Er zijn geen door de gemeente Amsterdam vastgestelde algemene erfpachtbepalingen van toepassing. Slechts de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.
- De percelen zijn in erfpacht uitgegeven voor een periode van 150 jaar, in tegenstelling tot 50 jaar, wat gebruikelijk was bij de uitgifte van tijdelijke erfpachtrechten door de gemeente Amsterdam.

Ad 1.2 Betalingsverplichtingen
Bij de uitgifte in erfpacht en bij de dading (de schikking waarmee de gemeente bloot eigenaar van de Vicarie-percelen is geworden) zijn verschillende afspraken gemaakt met betrekking tot betalingen waardoor verschillende geldstromen en betalingsverplichtingen zijn ontstaan. Deze geldstromen en betalingsverplichtingen en het ontstaan hiervan worden hieronder uiteengezet. Er moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat er meerdere geldstromen en/of betalingsverplichtingen zijn, waar op dit moment geen kennis over is. Verder zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheid dat niet alle schuldenaren dan wel rechthebbenden te achterhalen zijn.

a. Betalingsverplichtingen en overige afspraken die zijn ontstaan bij de uitgifte in erfpacht:

1) Erfpachters kochten een inschrijving op het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld. De rente-opbrengsten op deze inschrijvingen waren gelijk aan de canonbedragen. Beheer over deze kapitalen en gelden lag bij de gemeente Sloten.
2) De Gemeente Sloten had de verplichting om na afloop van de erfpachtrechten het saldo van de inschrijvingen uit te keren aan de erfpachters of hun rechtsopvolgers.

In het verleden (de jaren '60 van de vorige eeuw) is door rechtsopvolgers onder

[2] Een inschrijving in een grootboek der Nationale Werkelijke Schuld is een lening aan de Staat. Over deze lening wordt jaarlijks een vast percentage aan rente betaald door de Staat een degene die de inschrijving heeft gedaan. In dit geval bedroeg het percentage 3%.

bijzondere titel (bijvoorbeeld: overdracht) meerdere malen aan de gemeente gevraagd of het recht op terugvordering van de inschrijving bij levering over ging op de opvolgende erfpachter. De gemeente heeft hierop geantwoord dat dit niet het geval is. Dit betekent dat destijds is verondersteld dat alleen de rechtsopvolgers onder algemene titel (bijvoorbeeld: vererving) van de oorspronkelijke erfpachter, bij het einde van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht het saldo van de inschrijving kunnen terugvorderen van de gemeente. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat niet duidelijk is of deze veronderstelling juist was. Voor zover bekend is bij de uitgifte in erfpacht niet aangegeven wat precies onder rechtsopvolger moet worden verstaan.

Het gaat overigens niet om hele grote bedragen: het in totaal uit te keren bedrag in 2053/2064 is ongeveer € 100.000.

b. Inschrijving door de gemeente in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld
Bij de dading heeft de gemeente zich verplicht in 2053 en 2064 ten behoeve van en op naam van de Vicarie een inschrijving te kopen in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld van respectievelijk € 24.232,00 en € 77.143,00. Het is mogelijk dat de Vicarie (of diens rechtsopvolger) in 2053/2064 een beroep doet op deze afspraak. Deze afspraken zijn slechts van belang indien de Vicarie nog bestaat. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat de Vicarie die in 1495 is gesticht op het Sint Christoffels altaar in de Onze Lieve Vrouwe parochiekerk in Amsterdam nog bestaat.

Sinds 1996 is het niet meer mogelijk om een inschrijving te doen in een Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld. Vanaf dat moment konden rechthebbenden op een reeds gedane inschrijving zich melden bij het Agentschap van Generale Thesaurie van het Ministerie van Financiën. De inschrijvingen waarvan de rechthebbenden zich hebben gemeld, zijn over gegaan naar het Schuldregister en de rente-uitkeringen van deze inschrijvingen blijven dus doorlopen via het Schuldregister. Aangenomen kan worden dat de rente-uitkeringen van inschrijvingen waarvan de rechthebbenden zich niet hebben gemeld, niet door zijn blijven lopen. Op dit moment is niet duidelijk of de gemeente zich heeft gemeld bij het Agentschap van Generale Thesaurie voor bepaalde inschrijvingen in het Grootboek.

Het betreft een afspraak die is gemaakt ten tijde van de dading en is een verplichting van de gemeente ten opzichte van de Vicarie. De erfpachters van Vicarie-erfpachtrechten staan derhalve buiten deze afspraak.

<u>Ad 1.3 Aanleiding voor het aanvullen van het bestaande conversiebeleid in verband met conversie van Vicarie-erfpachtrechten</u>
Op grond van het geldende gemeentelijk beleid kunnen tijdelijke erfpachtrechten worden geconverteerd naar voortdurende erfpachtrechten, mits er geen sprake is van een dringend gemeentelijk belang dat een conversie in de weg staat. Het geldende conversiebeleid [(2)] houdt in dat met ingang van de datum van conversie een nieuw tijdvak van 50 jaar zal aanvangen en dat de grondwaarde en de canon worden aangepast aan het huidige prijsniveau. Tevens worden de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing verklaard op het voortdurende erfpachtrecht.
Gegeven het feit dat voor alle Vicarie-erfpachtrechten de betaling van de canon door middel van de inschrijving in het Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld door de oorspronkelijke erfpachter is geregeld tot 2053/2064, is de verwachting dat de

erfpachters een conversie volgens het conversiebeleid waarbij de canon wordt aangepast aan het huidige prijsniveau niet zullen accepteren. Immers, op dit moment betaalt de huidige erfpachter de verschuldigde canon gedurende de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht (tot 2053/2064) niet zelf.

Hoewel de termijn van het eerste Vicarie-erfpachtrecht pas in 2053 zal eindigen is om een aantal redenen aanleiding nu al te bezien hoe een einde kan worden gemaakt aan de onzekerheid en onduidelijkheid die de Vicarie-erfpachtrechten met zich mee kunnen brengen zodat hiervoor beleid kan worden opgesteld.

Een erfpachter kan bijvoorbeeld genoodzaakt zijn tot conversie indien:

- Verkoop van het Vicarie-erfpachtrecht niet mogelijk is omdat de banken de aankoop van een dergelijk recht niet financieren vanwege de tijdelijkheid en de onduidelijkheden omtrent het Vicarie-erfpachtrecht. In dat geval wordt de erfpachter geconfronteerd met een onverkoopbaar erfpachtrecht.
- Een erfpachter wenst over te gaan tot herfinanciering van een Vicarie-erfpachtrecht. Ook in dat geval kan de bank (her)financiering weigeren om dezelfde redenen.

Conversie kan (om andere reden dan noodzaak) wenselijk zijn voor een erfpachter. Dit kan het geval zijn indien:

- De erfpachter op voorhand zekerheid en duidelijkheid wenst te hebben over de looptijd van het erfpachtrecht, de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen en de hoogte van de canon tot het einde van het tijdvak in verband met voorgenomen onderhandelingen met banken of kopers of makelaars.
- Fiscale redenen aanleiding zijn om tot conversie te verzoeken. Bij een conversie van een tijdelijk recht naar een voortdurend recht is de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd. Op dit moment is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6% naar 2%. Het is dus mogelijk dat erfpachters in dat kader verzoeken om conversie.
  De looptijd van het erfpachtrecht kan eveneens een fiscaal motief opleveren om tot conversie te verzoeken. Zo bestaat de mogelijkheid dat bij een conversie van de Vicarie-erfpachtrechten die tot 2064 lopen geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Daarnaast is het mogelijk dat voor conversies van rechten die lopen tot 2053 afspraken worden gemaakt met de belastingdienst, op initiatief van de erfpachters zelf. Het OGA is hier niet bij betrokken, maar het treffen van een dergelijke regeling kan er toe leiden dat erfpachters van een Vicarie-erfpachtrecht verzoeken om een conversie.

<u>Ad 2) Voorgesteld aanvullend beleid</u>
Vanwege het onderzoek naar actualisatie van het erfpachtstelsel en het bestuurlijk vaststellen van nieuwe Algemene Bepalingen (AB's) dat daarvan mogelijk het gevolg is, is het voorstel om definitief beleid met betrekking tot de Vicarie-erfpachtrechten te betrekken in het kader van dit onderzoek. Hiermee wordt voorkomen dat deze groep erfpachters twee keer kort achter elkaar een erfpachtconversie moet laten uitvoeren en daarvoor (notariële) kosten moet maken.
Het onderzoek naar actualisatie van het erfpachtstelsel zal tijd in beslag nemen; bestuurlijke besluitvorming over nieuwe beleidsvoorstellen zal naar verwachting niet eerder dan in de loop van 2013 plaats kunnen vinden. Zoals hiervoor omschreven kunnen zich echter situaties voordoen waarin erfpachters niet kunnen of (gezien hun

situatie) niet willen wachten op de totstandkoming van nieuwe Algemene Bepalingen en het beleid inzake de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten.

Om deze redenen wordt voorgesteld om aanvullend beleid vast te stellen zodat aan deze erfpachters een passende oplossing kan worden geboden. Indien erfpachters van deze mogelijkheid gebruik maken en hun tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht converteren naar een voortdurend erfpachtrecht met de Algemene Bepalingen 2000, dan houden ze de mogelijkheid dat nieuwe Algemene Bepalingen na vaststelling alsnog van toepassing worden op het erfpachtrecht indien zij dat wensen.

Ad 2.1 Gebouwen en tuinen die volledig uit Vicarie-erfpacht bestaan:
Erfpachters die voorafgaand aan de totstandkoming van nieuwe Algemene Bepalingen verzoeken om een conversie van hun tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht kan een aangepaste conversie worden aangeboden. Deze aangepaste conversie houdt het volgende in:

a. Met ingang van de datum van conversie wordt het tijdelijke recht omgezet in een voortdurend recht waarbij de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing worden verklaard (momenteel de AB 2000). De grondwaarde en de canon worden niet aangepast aan het huidige prijsniveau.
b. Omdat de Vicarie-erfpachters de canon door middel van de inschrijving in het Grootboek in één keer hebben betaald, zal het tijdvak van het geconverteerde erfpachtrecht als afgekocht tot 2053 respectievelijk 2064 worden beschouwd.
c. Voorts zal het eerste tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht niet 50 jaar zijn. Het tijdvak zal eindigen op de datum waarop het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht zou zijn geëindigd; de datum van het einde van het tijdvak zal dus niet wijzigen. De datum van conversie is dus bepalend voor de looptijd van het eerste tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Wanneer het eerste tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht eindigt, zal op grond van de op dat moment toepasselijke Algemene Bepalingen een herziening van de canon plaatsvinden.
d. De gemeente zal bij de conversie van een Vicarie-erfpachtrecht als voorwaarde stellen dat de erfpachter afziet van een eventuele claim op de inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld die door de oorspronkelijke erfpachter is gedaan.

Deze wijze van converteren van een tijdelijk Vicarie-erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht heeft de volgende consequenties:

- Er bestaat zekerheid en duidelijkheid omtrent het erfpachtrecht.
- In betaling van de canon is tot 2053/2064 voorzien door middel van de inschrijvingen in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld. Dit betekent dat de canon tot 2053/2064 niet wordt aangepast aan de marktsituatie. In 2053/2064 zal de canon wel worden aangepast aan de martksituatie. Tot 2053/2064 zijn er voor de erfpachter geen financiële consequenties.
- Bij een conversie van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht is de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd.

Ad 2.2) Gebouwen en tuinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels vol eigendom zijn:
De Vicarie-erfpachtrechten betreffen voornamelijk gesloten bouwblokken met tuinen

in het midden van het bouwblok. In een aantal gevallen zijn de woning en (een deel van) de tuin aparte percelen waarbij het ene perceel een Vicarie-erfpachtrecht betreft en het andere perceel vol eigendom is van de erfpachter van het Vicarie-erfpachtrecht. Naar alle waarschijnlijkheid bestaat het Vicarie-erfpachtrecht in de meeste gevallen uit de bebouwing (woning of bedrijfsruimte/winkel) en een deel van de tuin. Het perceel dat vol eigendom is, zal in de meeste gevallen in gebruik zijn als tuin en niet bebouwd zijn.

Voor de situatie waarin sprake is van erfpacht én vol eigendom, is het voorstel om te komen tot een situatie waarin beide percelen in erfpacht zijn uitgegeven. Dit houdt het volgende in:

a. De gemeente en de eigenaar van het perceel grond dat in vol eigendom is, zullen hiervoor overeenstemming moeten bereiken over de overdracht van de grond aan de gemeente onder voorbehoud van een voortdurend recht van erfpacht voor de verkoper waar de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht op van toepassing zijn en waarvan de canon is afgekocht tot resp. 2053 of 2064. De gemeente verkrijgt dan het bloot eigendom van dit perceel. In beginsel is de verkrijging van bloot eigendom belast met overdrachtsbelasting. De gemeente is hier echter van vrijgesteld zodat verkrijging van het bloot eigendom geen fiscale gevolgen voor de gemeente met zich mee brengt.
   Het bloot eigendom van het perceel dat in Vicarie-erfpacht is uitgegeven was al bij de gemeente, zodat de gemeente nu bloot eigenaar is van beide naast elkaar gelegen percelen.
b. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een voortdurend erfpachtrecht op de wijze zoals voorgaand onder Ad 2.1) omschreven, kunnen de twee erfpachtrechten samengevoegd worden. Hierdoor ontstaat één voortdurend erfpachtrecht waarop de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente van toepassing zijn.
c. De gemeente zal bij de conversie van een Vicarie-erfpachtrecht als voorwaarde stellen dat de erfpachter afziet van een eventuele claim op de inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld die door de oorspronkelijke erfpachter is gedaan.

Deze wijze van converteren van een tijdelijk Vicarie-erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht heeft voor de erfpachter de volgende consequenties:

- Er bestaat zekerheid en duidelijkheid omtrent het erfpachtrecht.
- In betaling van de canon is tot 2053/2064 voorzien door middel van de inschrijvingen in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld. Dit betekent dat de canon tot 2053/2064 niet wordt aangepast aan de huidige marktsituatie. Tot 2053/2064 zijn er voor de erfpachter geen financiële consequenties.
- Het perceel dat vol eigendom was, wordt als gevolg van de conversie van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht ook een erfpachtrecht.
- Bij een conversie van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht is de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd. Een samenvoeging van twee erfpachtrechten op zichzelf heeft geen fiscale gevolgen voor de erfpachter. Ook de overdracht van het bloot eigendom aan de gemeente heeft eveneens geen fiscale gevolgen voor de gemeente.

Aandachtspunten/risico's bij beslispunten 2.1 en 2.2
Bij het vaststellen van aanvullend beleid voor gevallen waarin een erfpachter genoodzaakt is om over te gaan tot conversie dan wel dit om hem moverende redenen graag wenst, moet rekening worden gehouden met de volgende aandachtspunten en risico's:

a) Er wordt op dit moment vanuit gegaan dat in deze gevallen de erfpachter van het Vicarie-erfpachtrecht tevens de eigenaar is van het perceel eigen grond. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen om aan te nemen dat zich ook situaties voordoen waarin de erfpachter en de eigenaar verschillende (rechts)personen zijn. Mochten deze situaties zich voordoen, dan zullen deze situaties apart worden bekeken en zal hiervoor maatwerk worden geleverd.

b) Conversies van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten die reeds hebben plaatsgevonden:
Uit de gegevens waar OGA over beschikt, blijkt dat in het verleden (1982- 2002) al enkele conversies van Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten hebben plaatsgevonden. Dit gebeurde op de volgende wijze:
- De gemeente verkreeg het Vicarie-erfpachtrecht. Hiermee was de gemeente eigenaar van zowel de grond als het erfpachtrecht. Als gevolg hiervan ging het erfpachtrecht door vermenging teniet en verkreeg de gemeente het volle eigendom van het perceel.
- De gemeente gaf het perceel uit in tijdelijke erfpacht (met toepassing van de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden). Hierbij werd een nieuwe, marktconforme canon overeengekomen. Er werd niet (altijd) uitgegeven voor een periode van vijftig jaar, maar voor een kortere periode.
- Vervolgens werd het tijdelijke erfpachtrecht geconverteerd naar een voortdurend erfpachtrecht. Hierbij bleef het tijdvak ongewijzigd en bleef de canon gelijk. De conversie had slechts tot gevolg dat Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing werden.

Deze wijze van converteren van een Vicarie-erfpachtrecht is niet wenselijk in verband met de gemaakte afspraken omtrent de betaling van de canon. Door middel van de inschrijvingen in het Grootboek is in betaling van de canon voor de Vicarie-erfpachtrechten voorzien tot het einde van het tijdvak (respectievelijk 2053 en 2064). Wanneer een erfpachtrecht wordt geleverd aan de gemeente en door vermenging teniet gaat, zal de erfpachter kunnen aanvoeren dat de uitkeringen op de Grootboekinschrijvingen aan hem toe komen.
Daarbij komt dat het onzeker is of ooit volledige duidelijkheid zal bestaan met betrekking tot de betalingsverplichtingen en de geldstromen. Bij het opstellen van beleid is het echter wel van belang om rekening te houden met het feit dat deze wijze van converteren in het verleden is toegepast, omdat de kans bestaat dat erfpachters waarbij conversie op deze wijze heeft plaatsgevonden van mening zijn dat sprake is van ongelijke behandeling. Vanwege het feit dat deze wijze van converteren heeft plaatsgevonden in de periode 1982-2002, wordt deze kans echter klein geacht.

<u>Ad 2.3 Afzien van claims op inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld</u>
Zoals onder Ad 1.2 is omschreven is na afloop van de erfpachtrechten in 2053/2064 een verplichting om het saldo van inschrijvingen in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld uit te keren aan de erfpachters of hun rechtsopvolgers.
Het in totaal uit te keren bedrag in 2053/2064 is ongeveer € 100.000 (uitgaande van

350 Vicarie-erfpachtrechten is dit ongeveer € 300,- per erfpachtrecht), waarbij het onzeker is wie het precies zal claimen en hoe het precies uitgevoerd zal worden. Om evt. claims te voorkomen en om duidelijkheid te verkrijgen voor de toekomst zijn de volgende oplossingen mogelijk:

1) In conversies naar voortdurende erfpacht een voorwaarde opnemen, dat de erfpachter afziet van deze claim in resp. 2053/2064 waardoor een beroep op deze claim wordt uitgesloten.
2) Eventuele claims in 2053/2064 afwachten, en pas reageren wanneer iemand met een actieve claim komt.

Voorgesteld wordt om voor de eerste mogelijkheid te kiezen en dus bij een conversie de voorwaarde te stellen dat de erfpachter geen beroep zal doen op een claim op een Grootboekinschrijving. Op die manier worden alle erfpachters die verzoeken om een conversie op gelijke wijze behandeld. Erfpachters die wel op de hoogte zijn van de afspraken die ten tijde van de uitgifte in erfpacht zijn gemaakt met betrekking tot de geldstromen worden hiermee niet bevoordeeld ten opzichte van erfpachters die niet op de hoogte zijn van deze afspraken.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

SB: opmerkingen verwerkt
DMC: akkoord

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

Het collegebesluit wordt ter kennisneming gezonden aan de raadscommissie Bouwen, Wonen en Klimaat voor de vergadering van 30 mei 2012

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

Bij de uitgifte in erfpacht en bij de dading zijn financiële afspraken gemaakt. Het is niet uitgesloten dat rechtsopvolgers van erfpachters, die niet hebben willen afzien van de claim op de inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld een beroep doen op de afspraak dat de gemeente na afloop van de erfpachtrechten het saldo van de inschrijvingen op de Grootboekrekening zal uitkeren aan de erfpachters of hun rechtsopvolgers. Het gaat hierbij in totaal om ongeveer € 100.000,- (ongeveer € 300,- per erfpachtrecht). Het is niet zeker hoeveel rechtsopvolgers van erfpachters een beroep op deze afspraak zullen doen en of een dergelijk beroep terecht is.

Bij de dading heeft de gemeente zich verplicht in 2053 en 2064 ten behoeve van en op naam van de Vicarie een inschrijving te kopen in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld van respectievelijk € 24.232,00 en € 77.143,00 (in totaal ongeveer € 100.000,-). Het is mogelijk dat de Vicarie (of diens rechtsopvolger) in 2053/2064 een beroep doet op deze afspraak. Op dit moment is niet bekend of de Vicarie nog bestaat. Waarschijnlijk vinden er op dit moment geen betalingen meer plaats aan de Vicarie.

De verwachting is dat niet op grote schaal gebruik zal worden gemaakt van het aanvullend beleid en dat de notariskosten (die voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente komen) hierdoor niet in enorme mate zullen stijgen. Indien onverwacht op grotere schaal gebruik gemaakt zal worden van het aanvullend beleid dan is de verwachting dat dit binnen de begroting kan worden opgelost. Dit gaat uiteraard wel ten koste van het erfpachtresultaat en de Algemene Dienst. Indien het niet binnen de begroting kan worden opgelost en de notariële kosten het budget dreigen te overschrijden dan zal dit bestuurlijk aan de orde worden gesteld.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente

Ondanks dat het opstellen van beleid inzake conversie van Vicarie-erfpachtrechten wordt meegenomen in de actalisatie van het erfpachtstelsel, is het wel van belang dat Vicarie-erfpachters op de hoogte zijn van de mogelijkheden indien zich voorafgaand aan de modernisering en het vaststellen van de nieuwe Algemene Bepalingen problemen voordoen met betrekking tot het Vicarie-erfpachtrecht, dit in verband met de transparantie en het draagvlak. Het is daarbij ook van belang dat aan alle Vicarie-erfpachters dezelfde informatie wordt verstrekt dan wel dat alle Vicarie-erfpachters via een andere weg van dezelfde informatie op de hoogte zouden moeten kunnen zijn.

De erfpachters van Vicarie-erfpachtrechten die bij OGA bekend zijn zullen door middel van een brief op de hoogte worden gebracht van de actualisatie van het erfpachtstelsel en het opstellen van beleid met betrekking tot de Vicarie-erfpachtrechten. Tevens zal een deze erfpachters worden vermeld dat ze contact op kunnen nemen met OGA indien ze voorafgaand aan de actualisatie van het erfpachtstelsel en de totstandkoming van het beleid problemen ondervinden met het Vicarie-erfpachtrecht of vragen hebben over dit recht. Zoals vermeld zijn er tussen de 300 en 360 Vicarie-erfpachtrechten in Amsterdam. Volgens de gegevens van het OGA gaat het om 350 rechten. Uit onderzoek door het Kadaster blijkt dat er mogelijk meer Vicarie-erfpachtrechten zijn in Amsterdam. Om ook de Vicarie-erfpachters die niet bij de gemeente bekend zijn de in gelegenheid te stellen kennis te nemen van de door de gemeente verstrekte informatie, zal tevens op de website van de gemeente Amsterdam een bericht worden geplaatst. Daarnaast zullen de stadsdelen waar de Vicarie-erfpachtrechten in zijn gelegen, geïnformeerd worden.
Aangezien niet duidelijk is of alle Vicarie-erfpachters in de gemeente Amsterdam bekend zijn bij OGA, zal tevens op de website van de gemeente Amsterdam een

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 8 mei 2012

B&W

bericht worden geplaatst. Daarnaast worden ook de stadsdelen waar Vicarie-erfpachtrechten in zijn gelegen, worden geïnformeerd. Hiermee worden de Vicarie-erfpachters die niet bij OGA bekend zijn eveneens in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de door de gemeente verstrekte informatie.
Indien blijkt dat er behoefte is aan informatiebijeenkomsten, dan zal OGA hier haar medewerking aan verlenen.

Stukken

Meegestuurd n.v.t.
Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

mr [redacted] (OGA); [redacted]@oga.amsterdam.nl; tel.nr. [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders