Onderwerp
Vaststellen beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@:
Het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 117), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 26) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het volgende beleid:

Erfpachtbeleid met betrekking tot het samenvoegen van erfpachtrechten:

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de algemene bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:

b. (erfpacht)grondwaarde:
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel – zoals blijkt uit de op het van toepassing zijnde Algemene Bepalingen in samenhang met het in de erfpachtakte bepaalde-, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.
c. samenvoeging:
het samenvoegen van twee of meer bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging

a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een samenvoeging;
b. De gemeente verleent alleen toestemming voor een samenvoeging als:
  I. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
  II. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke

acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

a. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing.

b. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, is samenvoeging alleen mogelijk nadat de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgegaan naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

c. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, is samenvoeging alleen mogelijk nadat de rechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht.

d. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden op het nieuw te vormen erfpachtrecht de meest recente van de betreffende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard.

e. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, moeten de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht worden geconverteerd naar voortdurende erfpacht. De meest recente van de betreffende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht worden dan van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak

Als op het samengevoegde erfpachtrecht andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, geldt als einddatum voor het nieuw te vormen erfpachtrecht, de einddatum van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt.

Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. De canon voor het samengevoegde erfpachtrecht wordt bepaald door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten - nadat de overstap of conversie heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 4 - bij elkaar op te tellen.
2. De vervaldata van de canon van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht.
3. Als op het nieuw te vormen erfpachtrecht Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, bepaalt de gemeente de vervaldata van de canon.
4. Als de canon van één of meer van de samen te voegen rechten is afgekocht, is de inhoud van artikel 7 van toepassing.

Artikel 7 Een of meer erfpachtrechten afgekocht

1. Als van één of meer afzonderlijke erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde voor de samenvoeging stellen dat de canon van de canon betalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht (indien het samengevoegde recht andere algemene bepalingen heeft dan de AB2016: tot de einddatum van het tijdvak, zoals bedoeld in artikel 6 van dit besluit).
2. Als op grond van artikel 5 van dit besluit een tijdvak wordt ingekort van een erfpachtrecht waarvan de canon was afgekocht tot de einddatum van het tijdvak, wordt aan de erfpachter terugbetaald het deel van de reeds betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht. Dat gebeurt nadat:
   - de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid 2 van dit artikel is verrekend, en
   - als voldaan is aan alle voorwaarden die zijn genoemd in dit beleid, en
   - nadat eventuele openstaande vorderingen zijn verrekend.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien, naar het oordeel van de gemeente één van de bepalingen in artikel 4, 5, 6 of 7 van dit besluit onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kan de gemeente aan de erfpachter voorstellen, om – in het voordeel van de erfpachter – maatwerk toe te passen inzake:

- de van toepassing te verklaren algemene bepalingen
- de looptijd van het tijdvak
- het canontype
- de betaalwijze van de canon
- de vervaldatum van de canon

Artikel 8 Aanbieding

a. Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
b. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen
- de huidige bestemming van het erfpachtrecht evenals de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht
- de nieuwe bestemming van het erfpachtrecht evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht
- de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, indien van toepassing, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden vooruitbetaald.
- De eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging
- De termijn dat de financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte

- De eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de gemeentelijke toestemming tot wijziging;
- De geplande ingangsdatum van de wijziging
- De termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, welk voorbehoud met het besluit zoals genoemd in artikel 9 komt te vervallen
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)
- De einddatum van het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht (als dat van toepassing is)

Artikel 9 Besluit
De gemeente neemt pas het besluit tot samenvoeging nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 10 Erfpachtakte
Indien op basis van de aanbieding de samenvoeging in een notariële akte moet worden vastgelegd wordt deze ingeschreven in de openbare registers.
In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing
- De eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging
- De (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon
- De ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht
- Indien van toepassing: de einddatum van het tijdvak
- De van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is)

Artikel 11 Niet passeren erfpachtakte
De gemeente kan de overeenkomst ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte inzake de in dit besluit bedoelde wijzigingen.

III. Toelichting conceptbeleid met betrekking tot toevoeging erfpachtrechten

1. Algemeen

Inleiding
Erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één nieuw erfpachtrecht.
Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117) het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld.
In het kader van de vernieuwing van het huidige erfpachtstelsel en de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

- Daar waar tijdelijke erfpachtrechten worden samengevoegd met voortdurende of eeuwigdurende erfpachtrechten, is er samenhang met respectievelijk het conversiebeleid en het overstapbeleid.
- Daar waar afgekochte erfpachtrechten worden samengevoegd met canon betalende erfpachtrechten, is er samenhang met de afkoopinstructie

Belangrijkste wijzigingen
Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er enkele inhoudelijke aanpassingen. Het beleid blijft voor samenvoegingen waarbij *geen* erfpachtrechten betrokken zijn waarop de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, op hoofdlijnen ongewijzigd. Daarnaast zijn er bepalingen toegevoegd die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016, die eeuwigdurend zijn en geen einddatum voor het tijdvak meer kennen. Het besluit is hierop aangepast. Hierdoor zijn ook volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit besluit aangepast.

2. Artikelen

Artikel 1 Toepasselijkheid
Toegevoegd is de zinsnede dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging
Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:
1. dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot samenvoeging.
2. dat er met de erfpachter volledige overeenstemming moet zijn bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden en dat deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 nadere bepalingen omtrent de samenvoeging
Dit artikel is aangepast voor die samenvoegingen, waarbij op één of meer van de samen te voegen rechten de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn. Hierbij is het volgende bepaald:

- In geval van samenvoegen van een voortdurende erfpachtrecht met een eeuwigdurend erfpachtrecht, moet het voortdurende erfpachtrecht eerst overstappen naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht omdat het niet mogelijk is, om een recht zonder einde-tijdvak samen te voegen met een recht met einde-tijdvak.
- Hetzelfde is bepaald ten aanzien van een tijdelijk erfpachtrecht, bij samenvoeging van een tijdelijk erfpachtrecht met een eeuwigdurend

erfpachtrecht;.
- Voor samenvoegingen waarbij geen erfpachtrechten met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht zijn betrokken, blijft het beleid ongewijzigd.

Artikel 5, 6 en 7 (canon, vervaldata, tijdvak en afkoop)
De tekst en structuur van deze artikelen is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. In deze artikelen is onderscheid gemaakt tussen samengevoegde rechten met Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (zonder datum einde tijdvak) en samengevoegde rechten met andere algemene bepalingen (met datum einde tijdvak).

Artikel 8 Aanbieding
Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt.
Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen
- De termijn dat de financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte

Artikel 9 besluit
Dit artikel is tekstueel aangepast.

Artikel 10 erfpachtakte
Dit artikel is aangepast met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.
Het vereiste van het opnemen van de "schaduwgrondwaarde" is geschrapt.
Verder is ten opzichte van het vorige beleid in dit artikel de zinssnede *"De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers"* vervangen door *"Indien op basis van de aanbieding de samenvoeging in een notariële akte moet worden vastgelegd wordt deze ingeschreven in de openbare registers"*.

Artikel 11 niet passeren erfpachtakte
Dit is een nieuw artikel.
Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

3. Niet opgenomen in het beleid
Artikel 10 uit het huidige beleid is geschrapt, te weten:
"*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."
De reden hiervoor is dat dit al in op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen zelf is geregeld en er daarnaast afzonderlijk beleid voor wordt geschreven, te weten het beleid "delen aktekosten".

4. Overgangsbeleid

Er is geen overgangsbeleid.