Gemeente Amsterdam

Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Onderwerp

Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders besluit dd 9 mei 2017:

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Het besluit van het College van B&W van 18 september 2012, inzake Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

Dit besluit is van toepassing op alle tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, waarvan in de canonbetaling is voorzien tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **Vicarie-erfpacht:**
      tijdelijke erfpachtrechten, waarvan de gemeente Amsterdam bloot eigenaar is, maar waarop geen Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Bij deze tijdelijke erfpachtrechten is in de canonbetaling voorzien tot 2053 respectievelijk 2064 via een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld;
   b. **AB 2016:**
      de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
   c. **conversie:**
      de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk Vicarie-erfpachtrecht;
   d. **erfpachtakte:**
      de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
      - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
      - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;
   e. **erfpachtgrondwaarde:**
      de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen

bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. In algemene bepalingen ouder dan AB 2016 is onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde".

f. **Overstapregeling:**
Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie

1. Erfpachters van percelen, zoals genoemd in artikel 1, die een verzoek indienen voor conversie, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De erfpachter zal een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 7). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuurd (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De conversie wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).
2. De gemeente gaat alleen over tot conversie als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die zijn vastgelegd in de meest recente erfpachtakte,
   b. zich naar het oordeel van de gemeente geen gemeentebelang daartegen verzet,
   c. het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter,
   d. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht,
   e. erfpachters bij conversie af zien van mogelijke claims op een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld,
   f. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de conversie zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot conversie.

Artikel 4 Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden

1. Op het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht zijn de AB 2016 van toepassing.
2. De gemeente kan, als voorwaarde voor de conversie, bijzondere bepalingen van toepassing verklaren, waaronder in ieder geval:
   a. De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.

b. De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

Artikel 5 Perceel dat deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom

1. Indien het terrein (bijvoorbeeld de woning en de tuin) deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit vol eigendom, hanteert de gemeente de volgende voorwaarden in de aanbieding tot conversie:
   a. De gemeente en de eigenaar van het perceel grond dat in vol eigendom is, hebben overeenstemming bereikt over de overdracht van de bloot-eigendom van dat perceel aan de gemeente onder voorbehoud van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht voor de verkoper waarop de AB 2016 van toepassing zijn.
   b. De canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald met inachtneming van artikel 6 van dit beleid.
   c. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een eeuwigdurend erfpachtrecht (sub b), wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 1, sub a beschreven erfpachtrecht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 Amsterdam van toepassing zijn.
2. Indien het oppervlak van beide percelen tezamen (het perceel Vicarie-erfpacht en het perceel vol eigendom) voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, stelt de gemeente overdracht van de bloot-eigendom niet als voorwaarde voor de conversie. In dat geval is de gemeente bereid de bloot-eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde ervan) over te dragen aan de erfpachter. Indien het door de gemeente Amsterdam te verkopen bloot eigendom in zijn geheel de bestemming 'tuin' heeft en tevens minder dan 10 m^2 omvat, wordt het bloot eigendom om niet overgedragen.
3. Indien het terrein deels uit Vicarie-erfpacht bestaat, en deels uit erfpacht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht, is conversie mogelijk onder de volgende voorwaarden:
   a. Het erfpachtrecht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende of tijdelijke erfpacht wordt omgezet naar de AB2016, conform de Overstapregeling respectievelijk het conversiebeleid. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling;
   b. Bij de conversie/overstap worden de canon en de overige financiële voorwaarden bepaald door wat conform respectievelijk het conversiebeleid dan wel de Overstapregeling geldt.
   c. De canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald met inachtneming van artikel 6 van dit beleid.
   d. Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd naar een eeuwigdurend erfpachtrecht zoals in artikel 5, lid 3, sub c omschreven, wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 3, sub a en b beschreven recht, mits dit is toegestaan op basis van het Beleid 'Samenvoeging van erfpachtrechten.' Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

1. Voor Vicarie-erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van de Overstapregeling geldt voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald.
2. Voor Vicarie-erfpachtrechten met een niet-woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het onder de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten" geldt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 Aanbieding

1. Aan een conversie gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. 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 van de bebouwing;
   c. de erfpachtgrondwaarde;
   d. de jaarlijkse canon, het bijbehorende canonpercentage, de ingangsdatum van de canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   e. de uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke erfpachtrecht met betrekking tot de financiële rechten en plichten die blijven gelden tot de einddatum van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht;
   f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
   g. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   h. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
   i. de ingangsdatum van de conversie;
   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 8;
   m. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot conversie is slechts mogelijk tot het moment dat de conversie wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 9).

Artikel 8 Besluit

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

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De conversie en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
   c. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de wijziging van het Vicarie-erfpachtrecht in eeuwigdurende erfpacht;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel: de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van Vicarie-erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
   e. De financiële voorwaarden van het Vicarie-erfpachtrecht die tot de oorspronkelijke einddatum blijven gelden:
      - de financiële voorwaarden uit de algemene bepalingen van het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het recht;
   f. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie en de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden;
      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de conversie van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
   g. de ingangsdatum van de;
   h. de data waarop de canon moet zijn betaald;
   i. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

Artikel 10 Niet passeren erfpachtakte

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

Artikel 11 Kosten erfpachtakte

De gemeente bepaalt of, en tot welk bedrag, de aan notariële akte verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter. De gemeente heeft dit bepaald in het beleid 'Aktekosten'.