Gemeente Amsterdam

Beleid samenvoeging van erfpachtrechten

Onderwerp

Beleid samenvoeging van erfpachtrechten

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

I. In te trekken per 1 januari 2018:

Het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 117), zij het dat het daarmee 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 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor 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 Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. 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

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht:**
   de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

b. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
c. **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. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".
d. **samenvoeging:**
het samenvoegen van twee of meer bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot samenvoeging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor samenvoeging. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 9). 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 bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De samenvoeging wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een samenvoeging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

Artikel 4 Algemene bepalingen voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
2. Als op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, geldt als voorwaarde vóór samenvoeging dat op de samen te voegen erfpachtrechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn. Hiervoor geldt het volgende:
   a. 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, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn

overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.

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 tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.
c. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
d. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging:
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn; en
   - de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
e. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging:
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn geconverteerd naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht; en
   - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.
f. Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor tijdelijke rechten die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

Artikel 5 Einddatum van het nieuwe tijdvak

Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, is er geen sprake van (een einddatum van) een tijdvak. In alle andere gevallen geldt als einddatum van het lopende tijdvak voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat het volgende: de einddatum van het erfpachtrecht waarvan het tijdvak als eerste eindigt.

C. Financieel

Artikel 6 Canon en vervaldata voor het samengevoegde erfpachtrecht

1. Nadat de overstap/conversie heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 4, wordt de canon voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat, bepaald door de canons van de samen te voegen erfpachtrechten bij elkaar op te tellen.
2. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, worden de vervaldata van de canon van het samen te voegen erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
3. Als op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat 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 erfpachtrechten is afgekocht, is artikel 7 van toepassing.

Artikel 7 Eén of meer erfpachtrechten afgekocht

1. Als van één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten, maar niet van alle, de canon is afgekocht, kan de gemeente als voorwaarde voor de samenvoeging stellen dat de canon van de canonbetalende erfpachtrechten ook wordt afgekocht. Als het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat andere algemene bepalingen heeft dan Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, betekent dit afkoop tot de einddatum van het lopende tijdvak.
2. Als op grond van artikel 5 van dit beleid 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 al betaalde afkoopsom dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat. Dat gebeurt nadat:
    - de eventuele afkoopsom die moet worden betaald op grond van lid 1 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

Als naar het oordeel van de gemeente één of meerdere van de bepalingen in artikel 4, 5, 6 en 7 van dit beleid onevenredig bezwarend is/zijn voor de erfpachter, kan de gemeente aan de erfpachter voorstellen om - in zijn voordeel - voor het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat maatwerk toe te passen met betrekking tot:

a. de algemene bepalingen die van toepassing worden verklaard;
b. de looptijd van het tijdvak;
c. het canontype;
d. de betaalwijze van de canon;
e. de vervaldatum van de canon.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan het verlenen van de toestemming tot samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
   b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van de samen te voegen erfpachtrechten;
   c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   d. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   e. de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   f. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   g. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   h. de opbouw van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   i. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   j. de bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot samenvoeging;
   k. de administratieve ingangsdatum van de samenvoeging;
   l. de termijn dat de aanbieding geldt;
   m. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
   n. 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 samenvoeging van erfpachtrechten. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot samenvoeging van erfpachtrechten is slechts mogelijk tot het moment dat de samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).

Artikel 10 Besluit

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

Artikel 11 Erfpachtakte

1. De samenvoeging van erfpachtrechten wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.

2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   c. de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   d. de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   e. de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   f. de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
   g. de opbouw van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
   i. de ingangsdatum van de samenvoeging.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

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