Gemeente Amsterdam

7. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Onderwerp

Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende 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

1. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B (gemeenteblad 1967, afd. 3, volgnr. 37),
2. 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, artikel IV, inzake de conversie van erfpachtrechten.
3. Het beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, vastgesteld door het College van B&W op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgnr. 29).
4. De wijziging van het artikel II van het besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, bij besluit van 9 november 2004, nr. 2004/13558 SB.

II. Vast te stellen per 31 mei 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018het beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit besluit is van toepassing op de volgende erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van de gemeente Amsterdam:
   - erfpachtrechten waarop de 'Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven 1896' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1937' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen bestemd voor andere dan industrieele doeleinden 1937' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industrieele doeleinden 1955' van toepassing zijn;
   - erfpachtrechten waarop de 'Algemeene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industrieele doeleinden 1955' van toepassing zijn.
2. Uitzondering hierop zijn de tijdelijke erfpachtrechten die onder de hiervoor bedoelde algemene bepalingen zijn uitgegeven 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. **AB 2016:**
      de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
   b. **conversie:**
      de vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat in de plaats komt van een tijdelijk erfpachtrecht;
   c. **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;
   d. **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 in onder "erfpachtgrondwaarde" begrepen "grondwaarde".

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie

1. Erfpachters van percelen, die zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht, 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 bestuur (artikel 8). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werken. De conversie wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte (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 zich verzet tegen conversie;
   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. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de conversie zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot conversie.

Artikel 4 Nadere voorwaarden voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten waar de AB1896 op van toepassing zijn

Als op het tijdelijke erfpachtrecht van toepassing zijn de "Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 1896" (AB1896), (en zonder dat de toepasselijkheid van artikel 22 hiervan is uitgezonderd), wordt bij conversie een vergoeding gevorderd van de erfpachter. Deze vergoeding is gelijk aan een toeslag van 7% over alle betalingstermijnen van de canon, tot op de datum van de conversie, met inachtneming van een rentevoet van 6% (samengestelde rente).

Artikel 5 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 milieu-hygiënisch, 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.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

1. Voor de conversie wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht bepaald zoals staat beschreven in het beleid dat is vastgesteld voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpachtrechten.
2. De canon na conversie wordt bepaald door de overeenkomstig lid 1 bepaalde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
3. De erfpachter is, met ingang van de datum van de conversie, een canon verschuldigd, berekend op basis van de op de datum van volledige aanvraag geldende erfpachtgrondwaarde.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 7 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 erfpachtgrondwaarde;
   d. de jaarlijkse canon en, voor zover van toepassing, de afkoopsom;
   e. de vervaldata van de canon;
   f. de algemene bepalingen die van toepassing zijn;
   g. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn;
   h. de ingangsdatum van de conversie;
   i. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
   j. de aanvaarding van het perceel;
   k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.
2. 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 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 vloeroppervlakte;
   c. een verwijzing naar de AB 2016, die van toepassing worden bij de conversie;
   d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van tijdelijke 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 AB 2016, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;

e. 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 is;
   - 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;
f. de ingangsdatum van de conversie;
g. de data waarop de canon moet zijn betaald;
h. 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 in het beleid 'aktekosten' of, en tot welk bedrag, de kosten verbonden aan de vastlegging van de conversie en de inschrijving daarvan in de openbare registers, door de gemeente wordt 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.