CHET

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)

(10)(2e)

Waarvoor geldt dit beleid?

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' plaats, waarbij voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en de canon voor het volgende tijdvak worden vastgesteld.

1 Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?

Beleid canonherziening einde tijdvak

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid canonherziening einde tijdvak.**Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?**

- Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid: naar aanleiding van de CHET zijn in het verleden verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering op. De rechtbank acht het onaanvaardbaar dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. De gerechtelijke uitspraak werd al nageleefd door de gemeente, maar is nu ook verwerkt in het nieuwe voorgenomen CHET-beleid.
- De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-. De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon. In het nieuwe beleid wordt de ingroeiregeling ingetrokken.

3 Op welke punten verandert het beleid niet?

De procedure Canonherziening einde tijdvak blijft grotendeels gelijk.

4 Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn, het nieuwe beleid gaat in op 1 januari 2018.

5 Extra overgangsregeling

De gemeente heeft een extra overgangsregeling opgenomen voor het CHET beleid. Voor erfpachtrechten waarbij de procedure canonherziening einde tijdvak reeds is gestart op het moment dat het nieuwe CHET-beleid in gaat (1 januari 2018), blijft het laatst vastgestelde beleid gelden.

Conversie

https://www.amsterdam.nl (10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

1 Waarvoor geldt dit beleid?

De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan (nog) worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht of (straks) een eeuwigdurend erfpachtrecht. Dit wordt een conversie genoemd, hiervoor heeft de gemeente beleid ontwikkeld. Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB 2000) of eeuwigdurend erfpachtrecht (vanaf 1 januari 2018) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend conform het door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde beleid grondwaardebepaling. Alleen wanneer op grond van het beleid sprake is van een gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het erfpachtrecht te weigeren.

De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

1. tijdelijke (veelal niet-woon) rechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen 1937 of 1955 voor tijdelijke erfpacht
2. vicarie-erfpachtrechten, deze rechten kennen geen algemene bepalingen
3. tijdelijke corporatierechten; corporatierechten maken geen onderdeel uit van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

In dit gedeelte gaat het over de erfpachtrechten onder punt 1: tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven onder de algemene bepalingen 1937 of 1955.

2 Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?

Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

3 Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

Op basis van het conversiebeleid kunnen tijdelijke erfpachtrechten worden omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten en niet langer naar voortdurende erfpachtrechten. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen. Dit geldt wel voor overige nieuwe uitgiften van commerciële rechten onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

4 Op welke punten verandert het beleid niet?

De voorwaarden voor conversie blijven grotendeels in stand.

5 Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van het laatst vastgestelde beleidsstuk.
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het nieuwe Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten.

Daarnaast zal aan alle erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die bij de gemeente bekend zijn, een brief worden gestuurd waarbij hen nog eenmaal de mogelijkheid wordt geboden te converteren van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht.

Vicarie
https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)
(10)(2e)

1 Waarvoor geldt dit beleid?

In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term 'Vicarie-gronden'. Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting: de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is eigenaar van de percelen. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht, al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. De panden op deze grond worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. Om in deze situaties zekerheid te bieden, kunnen de erfpachters bij de gemeente een conversie naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen.

2 Hoe ziet het nieuwe beleid eruit?

Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 ingestemd met het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

3 Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

- Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen. Dit geldt namelijk wel voor overige nieuwe uitgiften van commerciële rechten onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
- Bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom gelden bijzondere voorwaarden. Zoals de voorwaarde dat bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit vol eigendom, partijen eerst overeenstemming moeten hebben bereikt over de overdracht van het vol eigendom aan de gemeente onder voorbehoud van

een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht voor de verkoper, tenzij het terrein in totaal voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat.
- De canon wordt berekend conform het door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde beleid grondwaardebepaling. (LINK?)

4 Op welke punten verandert het beleid niet?

- De voorwaarden voor conversie blijven grotendeels in stand. Alleen de wijziging dat conversie plaatsvindt naar eeuwigdurende erfpacht in plaats van voortdurend erfpacht is een grote wijziging.
- Zowel onder het huidige als het nieuwe beleid geldt dat Vicarie-erfpachters hun recht kunnen omzetten, waarbij de canon geldt als afgekocht tot 2053 respectievelijk 2064.

5 Overgangstermijn

Voor dit beleid geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2018.

- Erfpachters die vóór 1 januari 2018 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, kunnen nog gebruik maken van het laatst vastgestelde beleidsstuk.
- Voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend geldt het nieuwe Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten.

Vervroegde wijziging, algehele herziening en vervroegde herziening

https://www.amsterdam.nl/ (10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

5.1.1 Vervroegde wijziging blijft in stand in het voortdurende stelsel

In de voorstellen die in januari 2017 ter inspraak lagen is het voornemen aangekondigd om het beleid Vervroegde wijziging in te trekken. Na een motie van de gemeenteraad is nu besloten om de Vervroegde wijziging niet in te trekken.

.. De Vervroegde wijziging blijft in stand voor erfpachters die geen gebruik willen maken van de Overstapregeling. Erfpachters kunnen – evenals nu – in de laatste 13 jaar van hun tijdvak, vroegtijdig naar een nieuw 50-jarig tijdvak overgaan, waarbij de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door een commissie van drie deskundigen.**Het beleid Algehele herziening komt te vervallen per 1 januari 2018**

Op de regeling algehele herziening wordt nauwelijks een beroep gedaan. Aangezien de erfpachters van andere regelingen gebruik kunnen maken om eerder zekerheid te krijgen over de canon in de toekomst wordt deze regeling ingetrokken per 1 januari 2018. Erfpachters met een woonbestemming kunnen op basis van de Overstapregeling, de Vervroegde wijziging of de Vervroegde herziening eerder zekerheid krijgen.

LET OP: wilt u nog gebruik van maken van het oude beleid? Dan moet uw volledige schriftelijke aanvraag uiterlijk 31 december 2017 binnen zijn.

5.1.3 Transformatiebeleid i.p.v. Vervroegde herziening

Het college is voornemens tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken".

De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken. Het levert namelijk regelmatig een lagere (marktconforme) canon op welke is gerelateerd aan de (nieuwe) bestemming en biedt de erfpachter zekerheid middels een nieuw tijdvak.

Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar de vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Erfpachters met een niet-woonbestemming kunnen namelijk geen gebruik maken van de

Overstapregeling. Zonder nieuw beleid kan dit in bepaalde gevallen een belemmering vormen voor transformatie, daarom wordt er transformatiebeleid ontwikkeld. Voornemen is om het transformatiebeleid in de tweede helft van 2017 te laten vaststellen waarbij ook het besluit van de Vervroegde herziening wordt ingetrokken.