Gemeente Amsterdam

6c. Bijlage 2 Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Onderwerp

Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. 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, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;
2. 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;
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).

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het 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;

   a. 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. **(erfpacht)grondwaarde**:
   de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

B. Voorwaarden

Artikel 3 Voorwaarden voor conversie

1. Erfpachters van percelen, die zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht, die de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. De gemeente neemt een verzoek tot conversie naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die op het tijdelijke erfpachtrecht van toepassing zijn,
   b. voor het gebruik van het erfpachtrecht de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen,
   c. het gebruik van het erfpachtrecht komt overeen met wat is vastgelegd in de meest recente erfpachtakte,
   d. zich naar het oordeel van de gemeente geen dringend gemeentebelang dat zich tegen conversie verzet,
   e. het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter,
   f. de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer de bestemming(en) en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht,
   g. 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 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" , zonder dat de toepasselijkheid van artikel 22 van die voorwaarden is uitgezonderd, wordt bij conversie een vergoeding gevorderd, gelijk aan een toeslag van 7% over de sinds aanvang van het erfpachtrecht verschenen 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.

C. Financieel

Artikel 6 Canon

De erfpachter is, met ingang van de datum van de conversie, een canon verschuldigd, berekend op basis van de op de datum van 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. eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
    j. de termijn dat 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 9.

Artikel 8 Besluit

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

Artikel 9 Erfpachtakte

1. De conversie naar een eeuwigdurende erfpachtrecht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen wordt vastgelegd in een notariële akte welke 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 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die van toepassing worden bij de conversie van de tijdelijke erfpacht in eeuwigdurende erfpacht;
d. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
    a. 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;
    b. 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 voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
    a. de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
    b. het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van conversie alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden;
    c. 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 van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
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.