

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot wijziging van het Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, in verband met conversie van in appartementsrechten gesplitste Vicarie-erfpachtrechten (Eerste Wijzigingsbesluit Vicariebeleid)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Gelet op artikel 160, eerste lid, onder d, van Gemeentewet, besluit:

Artikel I

Het Erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten (Gemeentebblad 2017, 143786) wordt als volgt gewijzigd:

- a. *Er wordt een artikel 5a ingevoegd, luidende:*

Artikel 5a In appartementsrechten gesplitste Vicarie -erfpachtrechten

Voor in appartementsrechten gesplitste Vicarie -erfpachtrechten geldt, naast hetgeen in de overige bepalingen van deze regeling is opgenomen dat:

- a. *het mogelijk is om per appartementsrecht te converteren naar eeuwigdurende erfpacht door middel van een overeenkomst tot conversie tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde; in deze overeenkomst worden naast de inhoudelijke voorwaarden een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding opgenomen om de conversie naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht;*
 - b. *als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het Vicarie -erfpachtrecht op deze wijze individueel hebben geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, zij op grond van de hiervoor onder a bedoelde overeenkomst tot conversie dienen mee te werken aan een erfpachtakte waarin geconstateerd wordt dat het Vicarie -erfpachtrecht wordt geconverteerd naar een eeuwigdurend erfpachtrecht;*
 - c. *in afwijking van het in dit artikel bepaalde onder a en b, bij terreinen die deels uit Vicarie -erfpacht en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom bestaan, de voorwaarden als bedoeld in artikel 5 gelden en dat daarbij alleen ten aanzien van het de desbetreffende rechten in hun geheel, conversie naar eeuwigdurende erfpacht dan wel verkoop van bloot eigendom kan worden overeenkomen.*
- b. *In artikel 9, tweede lid, onderdeel g, wordt na "de ingangsdatum van de," ingevoegd "conversie."*
- c. *Onder artikel 11 wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:*

Artikel 12 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie -erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2018.

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als: Eerste Wijzigingsbesluit Vicariebeleid.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 juni 2020

*De voorzitter
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*

Toelichting op de regeling

Algemeen deel

Het college heeft ingestemd met aanvullingen in het Beleid conversie van Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht. Het college heeft besloten dat bij in appartementen gesplitste Vicarie-erfpachtrechten elke appartementsgerechtigde individueel kan converteren naar eeuwigdurende erfpacht, door middel van een (obligatoire) overeenkomst. In uitzondering hierop kan bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht en deels uit reguliere gemeentelijke erfpacht of vol eigendom bestaan, alleen ten aanzien van het de desbetreffende rechten in hun geheel, conversie naar eeuwigdurende erfpacht dan wel verkoop van bloot eigendom worden overeengekomen.

Alle bedoelde aanvullingen op het Vicariebeleid werken terug tot 1 januari 2018.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I:

Onderdeel a.

Conversie naar eeuwigdurende erfpacht van in appartementsrechten gesplitste Vicarie -erfpacht

Een deel van de Vicarie-erfpachtrechten is door de erfpachters gesplitst in appartementsrechten. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht waartoe de Vicarie-appartementseigenaren gezamenlijk gerechtigd zijn.

In de Overstaperegeling is voor in appartementsrechten gesplitste reguliere erfpacht geregeld dat het mogelijk is om per appartementsrecht over te stappen.

Het Vicariebeleid wordt aangevuld met artikel 5a lid a en b, zodat conversie naar eeuwigdurende erfpacht ook per appartementsrecht mogelijk is.

Aanvulling op het Vicariebeleid voor terreinen die deels uit Vicarie -erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht of vol eigendom.

Er zijn terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht of vol eigendom. Voor dergelijke terreinen, is een regeling getroffen in artikel 5 van het vigerende Vicariebeleid.

In deze gevallen is het praktisch niet uitvoerbaar om aan te sluiten bij de Overstaperegeling, voor wat betreft het per appartementsrecht, uitvoering geven aan het beleid. Dit zou namelijk leiden tot juridisch ongewenste en ondoorzichtige eigendomsverhoudingen binnen één complex. Het is hier slechts praktisch uitvoerbaar om uitvoering te geven aan het beleid, door ten aanzien van de desbetreffende rechten in hun geheel conversie naar eeuwigdurende erfpacht dan wel verkoop van bloot eigendom overeen te komen.

Het Vicariebeleid wordt aangevuld met artikel 5a lid c, om vast te leggen dat in dergelijke gevallen alleen ten aanzien van de desbetreffende rechten in hun geheel, conversie naar eeuwigdurende erfpacht dan wel verkoop van bloot eigendom kan worden overeengekomen. Dit betekent dat alle appartementseigenaren, voor zover die er zijn, moeten meewerken.

Onderdeel b.

In artikel 9 lid 2 sub g van het Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten was het woord "conversie" per abuis weggelaten. Dit wordt in dit besluit gerepareerd.

Artikel II

De aanvullingen op het Vicariebeleid werken terug tot 1 januari 2018. Dit behoeft toelichting voor zover dit artikel I onderdeel a. betreft, omdat het terugwerken van aanvullingen op het beleid geen nadelige uitwerking mag hebben voor de erfpachters.

In het vigerende Vicariebeleid dat op 1 januari 2018 in werking is getreden, was het niet bepaald of bij in appartementen gesplitste Vicarie-erfpachtrechten elke appartementsgerechtigde individueel kon converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Ook voor de in artikel 5 van het Vicariebeleid bedoelde bijzondere situaties, was dit onbepaald en dus in beginsel niet mogelijk.

Met de aanvullingen die gedaan worden op het Vicariebeleid, wordt het mogelijk voor elke appartementsgerechtigde om individueel te converteren naar eeuwigdurende erfpacht, behalve bij complexe situaties waarbij er naast Vicarie-erfpacht ook sprake is van reguliere gemeentelijke erfpacht of volle eigendom. In die gevallen moeten alle appartementsgerechtigden, voor zover die er zijn, gezamenlijk

met de gemeente tot overeenstemming komen, over conversie naar eeuwigdurende erfpacht, dan wel verkoop van bloot eigendom.