Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 69498

4 april

2018

Conversieregeling erfpacht 2017 gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 juni 2017 met kenmerk 4549817,
besluit vast te stellen de Algemene bepalingen voor de conversie naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) voor in erfpacht uitgegeven gronden van de gemeente Utrecht, 2017 (Conversieregeling Erfpacht 2017).

1. Doel en reikwijdte van de regeling

1.1 Deze regeling is vastgesteld voor erfpachters van door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven percelen grond, waarop van toepasing zijn verklaard:
- de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht 1961 (AV 1961),
- de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974), of
- de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983).

Voormelde erfpachters worden in de gelegenheid gesteld om hun erfpachtrecht te converteren naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), waarmee erfpachters een eeuwigdurend erfpachtrecht verkrijgen tegen betaling van een periodieke canon die in de loop der tijd niet meer wijzigt. Daarnaast hebben de erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment af te kopen tegen een vooraf vastgestelde afkoopsom. De erfpachter kan de canon éénmalig verlagen door een deel van de conversiewaarde reeds bij conversie naar de AV 1989 te betalen.
1.2 Erfpachters van door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven percelen grond, waarop geen van de in het vorige lid vermelde algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard, worden eveneens in de gelegenheid gesteld om hun erfpacht te converteren naar de AV 1989, in het geval voor het erfpachtrecht periodiek canon wordt betaald dan wel de canon voor bepaalde tijd is afgekocht. De hoogte van de (nieuwe) jaarlijkse canon en de afkoopsom worden in dat geval berekend overeenkomstig artikel 2.2 en 3.4 voor zover de erfpachter voor de conversie een periodieke canon betaalt, respectievelijk artikel 2.3 en 3.4 voor zover de canon voor de conversie voor bepaalde tijd is afgekocht.
1.3 Deze regeling is, behoudens de gevallen als bepaald in artikel 1.5, van toepassing op erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend “wonen” is. De erfpachter dient de woning zelf te bewonen. Hierbij zal de inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) als uitgangspunt worden gehanteerd.
Erfpachtrechten waarbij in de erfpachtvoorwaarden het gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is vastgelegd, komen echter eveneens in aanmerking voor conversie op grond van deze regeling, mits de “tuin”, “garage(box)”, en/of “parkeerplaats” behoort c.q. bij de uitgifte in erfpacht behoorde bij een woonperceel waarop de AV 1989 van toepassing zijn (of op grond van deze regeling van toepassing kunnen worden verklaard) dan wel ten behoeve van een zodanig woonperceel is gerealiseerd.
1.4 Om voor conversie naar de AV 1989 in aanmerking te komen dient voor het erfpachtrecht c.q. het in erfpacht uitgegeven perceel grond met opstal(len) bij beschikking een WOZ-waarde te zijn vastgesteld.
1.5 Deze regeling is niet van toepassing op:
a) erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik is beperkt tot “sociale huurwoning” dan wel “niet vrij verhandelbare koopwoning” (sociale woningbouw);
b) erfpachtrechten met betrekking tot verhuurde woningen;
c) erfpachtrechten waarvan de canon al eeuwigdurend is afgekocht;
d) erfpachtrechten waarover de gemeente en de erfpachter al een overeenkomst tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden met eeuwigdurende afkoop zijn aangegaan;
e) erfpachtrechten met betrekking tot woningen die deel uitmaken van winkelcentrum Hoog Catharijne;
f) erfpachtrechten met betrekking tot woningen die deel uitmaken van winkelcentrum Overvecht;
g) erfpachtrechten met betrekking tot woningen in Vleuten en De Meern.
1.6 Erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens in aanmerking voor conversie op grond van deze regeling, doch uitsluitend met betrekking tot de appartementsrechten die ten aanzien van het gebruik voldoen aan het bepaalde in artikel 1.3 en niet zijn uitgesloten op grond van het bepaalde in artikel 1.5 van deze regeling.
De conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht vindt plaats onder de opschorende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex met de gemeente een overeenkomst tot conversie van hun appartementsrecht aangaan. Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters van het appartementencomplex een overeenkomst

tot conversie van hun appartementsrecht met de gemeente zijn aangegaan, kan het erfpachtrecht worden geconverteerd.
1.7 Van deze regeling kan door erfpachters gedurende het eerste erfpachttijdvak, zijnde de periode van vijftig (50) jaar na de vestiging van het erfpachtrecht, gebruik worden gemaakt.

2. Vaststelling van de canon en de conversiewaarde

2.1 Bij de conversie van het erfpachtrecht wordt een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld.
2.1.1 Deze (nieuwe) jaarlijkse canon bedraagt 5% van de overeenkomstig dit artikel voor het erfpachtrecht vastgestelde conversiewaarde.
2.1.2 Indien de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht reeds conform artikel 3.5 een deel van de conversiewaarde aan de gemeente betaalt, bedraagt de (nieuwe) jaarlijkse canon 5% van het verschil tussen de overeenkomstig dit artikel voor het erfpachtrecht vastgestelde conversiewaarde en het door de erfpachter bij de conversie aan de gemeente betaalde deel van de conversiewaarde.
2.2 Voor erfpachtrechten waarvoor een periodieke (veelal jaarlijkse) canon wordt betaald (AV 1961, AB 1974, AB 1983), uitgezonderd de erfpachtrechten waarvoor een niet herzienbare canon van EUR 11,34 wordt betaald die jaarlijks is verschuldigd in het geval de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983), wordt de conversiewaarde als volgt vastgesteld.
2.2.1 a. Vaststelling grondwaarde door middel van grondquote
De grondwaarde van het woonperceel wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gehanteerd, zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is genomen. Om te bepalen welk aandeel de grond uitmaakt van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van grondquotes (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling).
De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd.
Onder een eengezinswoning wordt hierbij verstaan:
een zelfstandige woning, zonder een andere woning erboven of eronder, zoals een hoekwoning, tussenwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning.
Onder een meergezinswoning wordt hierbij verstaan:
elke woning die samen met andere zelfstandige woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt, ongeacht of het pand juridisch is gesplitst in appartementsrechten. Hieronder vallen onder meer appartementen, flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.
De in de bijlage opgenomen waardes hebben als prijspeil 1 januari 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex "Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Aangezien de prijsindexcijfers door het CBS enige tijd later worden gepubliceerd, zal voor het berekenen van de indexering gebruik worden gemaakt van het indexcijfer dat één kwartaal voorafgaat aan de datum van het begin en het einde van het indexeringstijdvak. Indien voormelde prijsindex op enig moment niet meer wordt gepubliceerd door het CBS, zal worden aangesloten bij een prijsindex die hiermee zoveel mogelijk overeenkomt.
2.2.2 b. Actualiseren van de grondwaarde naar het jaar van conversie
De hiervoor onder artikel 2.2.1 vastgestelde grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de prijspeildatum van de WOZ-waarde. Deze prijspeildatum ligt 2 jaar voor 1 januari van het jaar van conversie. Over deze periode van 2 jaar wordt door de gemeente geen (prijs)index toegepast (de index over deze periode wordt gesteld op 0%). Dit betekent dat de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie gelijk is aan de grondwaarde op de prijspeildatum van de van toepassing zijnde WOZ-waarde (zoals hiervoor onder artikel 2.2.1 is vastgesteld).
2.2.3 c. Fictieve grondwaarde per einde erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt verondersteld dat de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie.
2.2.4 d. Vaststelling canon tot het einde van het lopende erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt de periodieke canon die op grond van het reeds gevestigde erfpachtrecht is verschuldigd per de datum van conversie opnieuw vastgesteld. De vast te stellen canon op de datum van conversie wordt hierbij als volgt berekend. De canon die bij de laatste canonherziening is vastgesteld wordt vanaf de datum van deze laatste canonherziening, tot 1 januari van het jaar waarin het erfpachtrecht wordt geconverteerd, op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers. De aldus verkregen canon op 1 januari van het jaar van conversie geldt ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde voor het resterende deel van het lopende erfpachttijdvak en wijzigt gedurende het lopende erfpachttijdvak dus niet meer.

2.2.5 e. Conversiewaarde
De conversiewaarde is gelijk aan de som van de contante waarde van de (fictieve) grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak (zoals bepaald in artikel 2.2.3) en de contante waarde van de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde canonbedragen (zoals bepaald in artikel 2.2.4), met dien verstande dat in geval de som van beide contante waardes hoger is dan de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) de conversiewaarde gelijk is aan de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde.
Het contant maken van de grondwaarde en de canon vindt plaats met een vaste rente van 5% op jaarbasis. Om de conversiewaarde vast te stellen wordt derhalve enerzijds de (fictieve) grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. Anderzijds wordt ook de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde periodieke canon, vanaf het moment dat de canon verschuldigd wordt, jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. De datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd is derhalve mede bepalend voor de hoogte van de conversiewaarde.

2.3 Voor erfpachtrechten waarbij de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983) wordt de conversiewaarde als volgt vastgesteld.
2.3.1 a. Vaststelling grondwaarde door middel van grondquote
De grondwaarde van het woonperceel wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gehanteerd, zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is genomen. Om te bepalen welk aandeel de grond uitmaakt van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van grondquotes (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd. De in de bijlage opgenomen waardes hebben als prijspeil 1 januari 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd met de hiervoor onder artikel 2.2.1 vermelde prijsindex.
2.3.2 b. Actualiseren van de grondwaarde naar het jaar van conversie
De hiervoor onder artikel 2.3.1 vastgestelde grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de prijspeildatum van de WOZ-waarde. Deze prijspeildatum ligt 2 jaar voor 1 januari van het jaar van conversie. Over deze periode van 2 jaar wordt door de gemeente geen (prijs)index toegepast (de index over deze periode wordt gesteld op 0%). Dit betekent dat de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie gelijk is aan de grondwaarde op de prijspeildatum van de van toepassing zijnde WOZ-waarde (zoals hiervoor onder artikel 2.3.1 is vastgesteld).
2.3.3 c. Fictieve grondwaarde per einde erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt verondersteld dat de onder artikel 2.3.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie.
2.3.4 d. Conversiewaarde
De conversiewaarde is gelijk aan de contante waarde van de (fictieve) grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak (zoals bepaald in artikel 2.3.3). Het contant maken vindt plaats met een vaste rente van 5% op jaarbasis.
Om de conversiewaarde vast te stellen wordt de (fictieve) grondwaarde derhalve vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. De datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd is derhalve mede bepalend voor de hoogte van de conversiewaarde.
2.4 Introductieregeling
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.1 en 2.2.5 respectievelijk en 2.3.1 en 2.3.4 geldt voor de erfpachters die in aanmerking komen voor deze regeling en waarvan de gemeente uiterlijk 31 december 2018 een schriftelijk verzoek tot conversie heeft ontvangen, dat de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd voor het bepalen van de hoogte van de conversiewaarde op 1 januari 2017 wordt gesteld. Dit betekent dat:
a. de grondwaarde van het perceel wordt vastgesteld door de WOZ-waarde met prijspeildatum 1 januari 2015 te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling);
b. de (fictieve) grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks zal worden verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot 1 januari 2017 (in plaats van tot de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd); en
c. de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde periodieke canon, vanaf het moment dat de canon verschuldigd wordt, jaarlijks wordt verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot 1 januari 2017 (in plaats van de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd).
In het geval de in artikel 5.2 vermelde notariële akte van conversie niet uiterlijk 3 maanden na het sluiten van de in artikel 5.1 vermelde overeenkomst tot conversie is gepasseerd, komt het bepaalde in dit arti-

kellid te vervallen en zal de canon en de conversiewaarde (opnieuw) overeenkomstig artikel 2.1 tot en met 2.3 worden vastgesteld.
2.5 Het erfpachtrecht kan niet eerder worden geconverteerd naar de AV 1989 dan nadat de erfpachter de ter zake van het erfpachtrecht verschuldigde canonbedragen, die in de jaren voorafgaande aan het jaar van conversie opeisbaar zijn geworden, of met betrekking tot het erfpachtrecht anderszins nog aan de gemeente verschuldigde bedragen, heeft voldaan.
2.6 Voor de vaststelling van de canon en de conversiewaarde voor erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik "tuin", "garage(box)", of "parkeerplaats" is, is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in deze gevallen gebruik zal worden gemaakt van de grondquote(s) die in de bijlage bij deze regeling zijn opgenomen onder de categorie eengezinswoningen (EGW).
2.7 Indien de WOZ-waarde zowel betrekking heeft op een erfpachtrecht waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik "wonen" is, als op een erfpachtrecht waarbij in de erfpachtvoorwaarden het gebruik "tuin", "garage(box)", of "parkeerplaats" is vastgelegd, dan wordt voor beide erfpachtrechten tezamen één jaarlijkse canon en één conversiewaarde vastgesteld en kunnen beide erfpachtrechten uitsluitend gelijktijdig en gezamenlijk worden geconverteerd.

3. Betaling van de canon en/of een afkoopsom

3.1 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd. Het bedrag van de jaarlijkse canon, alsmede de conform artikel 2 voor het erfpachtrecht bepaalde conversiewaarde, wordt vastgelegd in de in artikel 5.2 vermelde notariële akte.
3.2 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen (vervaldata 1 januari en 1 juli) te worden voldaan door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekening, met dien verstande dat de betaling van de eerste halfjaarlijkse termijn bij vooruitbetaling via de notariële afrekening zal plaatsvinden op de datum van het passeren van de akte van conversie van het erfpachtrecht en betrekking zal hebben op het resterende deel van de betreffende halfjaarlijkse termijn waarin de akte van conversie van het erfpachtrecht zal worden gepasseerd.
3.3 De door de erfpachter op grond van het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaalde canonbedragen worden niet verrekend met de nieuwe canon en/of de afkoopsom. Op deze regel bestaat slechts één uitzondering, namelijk voor zover het periodiek verschuldigde canon betreft over de 'lopende canonperiode' zoals bedoeld in artikel 2.2 en die vooruitbetaalde canon betrekking heeft op de periode na conversie. Verrekening vindt in dat geval naar rato plaats bij het passeren van de in artikel 5.2 vermelde notariële akte.
Ter illustratie: Indien de canon jaarlijks bij vooruitbetaling per 1 januari wordt voldaan en de conversie vindt plaats per 1 maart, dan heeft de erfpachter recht op verrekening van de canon over de periode van 1 maart tot en met 31 december.
In het geval de conversiewaarde is vastgesteld overeenkomstig artikel 2.4 geldt als periode na conversie, de periode na 1 januari 2017.
Indien de canon voor bepaalde tijd is afgekocht zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt geen verrekening plaats De niet herzienbare canon van EUR 11,34, die jaarlijks is verschuldigd in het geval de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983) wordt niet verrekend.
3.4 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon geldt voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht na conversie (eeuwigdurend) en kan niet door de gemeente worden herzien of geïndexeerd.
3.5 De erfpachter heeft bij de conversie van het erfpachtrecht naar de AV 1989 éénmalig de mogelijkheid om een deel van de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde aan de gemeente te betalen. De betaling zal in dat geval plaatsvinden via de notaris bij het passeren van de in artikel 5.2 vermelde notariële akte van conversie. Met betrekking tot deze betaling is geen minimumbedrag vereist. Het bedrag van het door de erfpachter betaalde deel van de conversiewaarde wordt vastgelegd in de notariële akte van conversie. In deze akte zal door de gemeente aan de erfpachter kwijting worden verleend voor het betaalde deel van de conversiewaarde.
3.6 De erfpachter heeft het recht om de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon voor de gehele duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) af te kopen.
3.6.1 Afkoop is mogelijk door betaling van een bedrag ineens bij conversie van het erfpachtrecht De verschuldigde afkoopsom is in dat geval gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde.
3.6.2 Indien de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht conform artikel 3.5 al een deel van de conversiewaarde aan de gemeente heeft betaald, kan de erfpachter eveneens op elk door hem gewenst moment na conversie de canon in één keer eeuwigdurend afkopen. In dat geval is de verschuldigde afkoopsom gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde minus het deel van de conversiewaarde dat door de erfpachter bij de conversie al aan de gemeente is betaald.
3.6.3 Voor zover de erfpachter bij conversie geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om de canon bij conversie in één keer volledig af te kopen (zoals bedoeld in artikel 3.6.1), of de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht niet al een deel van de conversiewaarde aan de gemeente heeft betaald (conform artikel 3.5), kan de erfpachter op elk door hem gewenst moment na conversie de canon

in één keer eeuwigdurend afkopen. De verschuldigde afkoopsom is in dat geval gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde.
3.6.4 De bij de conversie vastgestelde conversiewaarde blijft ongewijzigd, ongeacht het moment waarop de erfpachter van de mogelijkheid tot afkoop gebruik maakt.
3.7 De door de erfpachter na conversie aan de gemeente betaalde canonbedragen worden niet met de afkoopsom verrekend. Op deze regel bestaat slechts één uitzondering, namelijk voor zover het canon betreft over de 'lopende canonperiode' zoals bedoeld in artikel 3.2 en die vooruitbetaalde canon betrekking heeft op de periode na de afkoop. Verrekening vindt in dat geval naar rato plaats bij het passeren van voormelde notariële akte.
Ter illustratie: Indien de halfjaarlijkse canon bij vooruitbetaling per 1 januari is voldaan en de afkoop vindt plaats per 1 april, dan heeft de erfpachter recht op verrekening van de canon over de periode van 1 april tot en met 30 juni.
3.8 De betaling van de afkoopsom, en daarmee de afkoop van de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, moet worden geconstateerd in een notariële akte, te passeren voor een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris. Alle kosten, rechten en eventuele belastingen verband houdende met het passeren van deze akte komen ten laste van de erfpachter.
In het geval de jaarlijkse canon direct bij de conversie wordt afgekocht, kan de betaling van de afkoopsom worden geconstateerd in de notariële akte van conversie van het erfpachtrecht.
3.9 In geval van een door de erfpachter na de conversie voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het gebruik van het erfpachtrecht en/of een wijziging van de opstallen, als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989, dan wel een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde splitsing van het erfpachtrecht of een splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 17 van de AV 1989, is de erfpachter verplicht om de jaarlijkse canon in één keer (eeuwigdurend) af te kopen.
Naast de afkoopsom is de erfpachter in dit geval tevens de uit de wijziging dan wel splitsing voortvloeiende economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989 aan de gemeente verschuldigd.
Het bepaalde in artikel 3.6 tot en met 3.8 is bij de verplichte afkoop van de jaarlijkse canon op grond van dit artikellid, mutatis mutandis, van overeenkomstige toepassing.
Het college van burgemeester en wethouders kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in dit artikellid vastgelegde verplichte afkoop van de jaarlijkse canon, in het geval sprake is van een wijziging van de opstallen waaruit geen economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989 voortvloeit.

4. Algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden

4.1 Op het erfpachtrecht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de AV 1989, zulks met uitzondering van artikel 5 van deze voorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.
4.2 De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het erfpachtrecht en/of eventueel bij latere wijziging van de erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989. Indien de toepassingverklaring van de AV 1989 zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden in overleg tussen de gemeente en de erfpachter worden gewijzigd.

5. Overeenkomst en notariële akte

5.1 Erfpachters die hun erfpachtrecht met inachtneming van de in deze regeling vastgelegde voorwaarden willen converteren naar de AV 1989 dienen hiertoe een overeenkomst tot conversie met de gemeente te sluiten. In deze overeenkomst wordt onder meer de bij conversie naar de AV 1989 verschuldigde jaarlijkse canon en/of de conversiewaarde en/of het reeds betaalde deel van de conversiewaarde opgenomen.
5.2 Ter uitvoering van de in lid 1 bedoelde overeenkomst wordt in een notariële akte van conversie vastgelegd dat de AV 1989 van toepassing worden verklaard op het erfpachtrecht. Daarnaast wordt in die akte (voor zover van toepassing) vastgelegd wat de verschuldigde jaarlijkse canon is, op welk bedrag de conversiewaarde is vastgesteld en of de erfpachter al een deel van de conversiewaarde heeft betaald. Deze akte zal in opdracht van de erfpachter worden gepasseerd voor een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris. Na het passeren zal de akte worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

6. Kosten

6.1 Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de conversie naar de AV 1989, waaronder de kosten voor het opstellen en passeren van de notariële akte van conversie van het erfpachtrecht en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het kadaster, komen ten laste van de erfpachter.

7. Overgangsbepalingen
7.1 Voor zover passend binnen het doel en de strekking van deze regeling, kan het college van burgemeester en wethouders op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek besluiten een of meer artikelen van deze regeling buiten toepassing te laten danwel hiervan af te wijken. Aan dit besluit kan het college voorwaarden verbinden (financiële voorwaarden daaronder begrepen).
7.2 Het college van burgemeester en wethouders beslist in gevallen waarin deze regeling niet voorziet.

8. Intrekking
8.1 De Algemene regels voor de van toepassingverklaring van de Algemene Voorwaarden 1989 (AV 1989) op erfpachtrechten betreffende gronden van de gemeente Utrecht, 2003 (Conversieregeling 2003), raadsbesluit jaargang 2003, nummer 42, komt met ingang van de datum waarop de implementatie van de Conversieregeling Erfpacht 2017 is afgerond te vervallen.

9. Inwerkingtreding
9.1 Deze regeling treedt in werking uiterlijk zes maanden nadat de gemeenteraad heeft besloten tot vaststelling van deze regeling of op een eerder door het college te bepalen datum na afronding van de implementatie van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

10. Citeertitel
10.1 Deze regeling kan worden aangehaald onder de titel "Conversieregeling Erfpacht 2017".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 november 2017,
De griffier, De burgemeester,
mr. M. van Hall CMC mr. J.H.C. van Zanen

Gemeente Utrecht

Bijlage: Grondquotetabel

Categorie	WOZ-waarde prijspeil 1/1/2015		Quote
	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 162.984	22,6%
EGW	€ 162.984	€ 181.093	26,8%
EGW	€ 181.093	€ 217.312	28,8%
EGW	€ 217.312	€ 253.530	30,0%
EGW	€ 253.530	€ 289.748	31,2%
EGW	€ 289.748	€ 325.967	31,4%
EGW	€ 325.967	€ 344.939	31,7%
EGW	€ 344.939	€ 431.174	32,1%
EGW	€ 431.174	en hoger	33,3%
MGW	lager dan	€ 155.223	13,2%
MGW	€ 155.223	€ 172.470	17,2%
MGW	€ 172.470	€ 206.963	19,7%
MGW	€ 206.963	€ 241.457	21,0%
MGW	€ 241.457	€ 344.939	21,1%
MGW	€ 344.939	en hoger	23,8%