

MODEL AKTE VAN CONVERSIE ERFPACHT

op basis van de Conversieregeling Erfpacht 2017 van de Gemeente Utrecht

Heden, @, verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht, met adres 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30280353, daarbij handelend ter uitvoering van de besluiten van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht, de dato twee november tweeduizend zeventien (02-11-2017) en dertien maart tweeduizend achttien (13-03-2018) en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Gemeente**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **de Erfpachter**.

Partijen verklaren:

DEFINITIES

Partijen hanteren in deze akte de volgende definities:

de Akte van vestiging:

de notariële akte waarbij de Gemeente de Erfpacht heeft gevestigd ten behoeve van (een rechtsvoorganger van) de Erfpachter, te weten: de akte op @ verleden voor @, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op @ in deel @ nummer @;

@ *VARIABEL indien de Erfpacht niet bij de vestiging is verkregen* @ de Akte van verkrijging:

de notariële akte waarbij de Erfpachter de Erfpacht heeft verkregen, te weten: de akte op @ verleden voor @, notaris te @, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te @ op @ in deel @ nummer @;

EINDE VARIABEL

KEUZE 1: de AV 1961:

de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht", vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht bij besluit van dertien april negentienhonderdeenenzestig (13-04-1961), vermeld in het Gemeenteblad van Utrecht van negentienhonderdeenenzestig (1961) nummer 102 en gewijzigd bij besluit van de Raad van de gemeente Utrecht van zevenentwintig april negentienhonderdzevenenzestig (27-04-1967);

KEUZE 2: de AB 1974:

de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974", vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij besluit van vijftien augustus negentienhonderd vierenzeventig (15-08-1974), vermeld in het Gemeenteblad van Utrecht van negentienhonderd vierenzeventig (1974) nummer 129 en bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op twintig december negentienhonderd zesenzeventig (20-12-1976) in deel 3261 nummer 100;

KEUZE 3: de AB 1983:

de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente op tweeëntwintig maart negentienhonderd vierentachtig (22-03-1984) en opgenomen in een notariële akte op tweeëntwintig juni negentienhonderd vierentachtig (22-06-1984) verleden voor J.F. Welle Donker, destijds notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op zesentwintig juni negentienhonderdvierentachtig (26-06-1984) in deel 4851 nummer 45;

Versie 1.0 (190201)

de AV 1989:

de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)" vastgesteld door de Raad van de Gemeente in zijn vergadering van tweeëntwintig juni negentienhonderdnegenentachtig (22-06-1989) en vermeld in- en gehecht aan de akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negentachtig (26-07-1989) verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht), op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig (26-07-1989) in deel 6242 nummer 19;

de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden:

de bijzondere bepalingen waaronder de Erfpacht blijktens de Akte van vestiging is gevestigd;

de Canon:

de geldsom:

- a. waarvan de hoogte met inachtneming van de Conversieregeling Erfpacht 2017 op basis van de Grondwaarde **@ VARIABEL enkel bij huidige periodieke canonbetaling** en de Herziene Canon **EINDE VARIABEL** en rekening houdend met het al of niet betalen van een gedeelte van de Conversiewaarde, niet herzienbaar is vastgelegd in de Conversieovereenkomst en welk bedrag niet geïndexeerd zal worden; en
- b. die de Erfpachter met ingang van de Conversiedatum als vergoeding voor de Erfpacht gedurende de duur van de Erfpacht jaarlijks is verschuldigd aan de Gemeente tot het moment dat de Conversiewaarde geheel aan de Gemeente wordt betaald,

keuze 1 betaling gehele Conversiewaarde

te weten na betaling van de gehele Conversiewaarde: nihil;

keuze 2 betaling gedeeltelijke Conversiewaarde

te weten na betaling van het hierna vermelde deel van de Conversiewaarde: een bedrag van @ per jaar;

keuze 3 nu geen betaling Conversiewaarde

te weten: een bedrag van @ per jaar;

einde keuzen

de Conversieregeling Erfpacht 2017:

de Algemene bepalingen voor de conversie naar de AV 1989 voor in erfpacht uitgegeven gronden van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente in zijn vergadering van twee november tweeduizend zeventien (02-11-2017), inwerking getreden op eenendertig maart tweeduizend achttien (31-03-2018);

de Conversieovereenkomst:

de tussen de Gemeente en de Erfpachter op basis van artikel 5.1 van de Conversieregeling Erfpacht 2017 gesloten overeenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht;

de Conversiewaarde:

de geldsom:

- a. waarvan de hoogte met inachtneming van de Conversieregeling Erfpacht 2017 op basis van de Grondwaarde **@ VARIABEL enkel bij huidige periodieke canonbetaling** en de Herziene Canon **EINDE VARIABEL** niet herzienbaar is vastgelegd in de Conversieovereenkomst; en
- b. die de Erfpachter aan de Gemeente is verschuldigd indien hij de verplichting tot betaling van de Canon voor de duur van de Erfpacht wenst af te kopen; en
- c. die de Erfpachter daartoe hetzij ineens, hetzij in twee (2) delen waarbij het eerste deel wordt betaald bij het passeren van deze akte van conversie, kan voldoen aan de

Versie 1.0 (190201)

- Gemeente,
 te weten: een bedrag van @;
de Conversiedatum:
 de datum per wanneer de Erfpacht op grond van de Conversieovereenkomst geacht wordt te zijn gewijzigd, te weten heden;
de Erfpacht:
 de erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek die bij de Akte van vestiging is gevestigd op de Woning;
de Grondquote:
 het van de hoogte van de WOZ-waarde afhankelijke percentage zoals opgenomen in de grondquotetabel, welke grondquotetabel als bijlage bij de Conversieregeling 2017 is gevoegd en waarbij de WOZ-waardes in de grondquotetabel vanaf prijspeil één januari tweeduizend vijftien (01-01-2015) zijn geïndexeerd naar prijspeil één januari tweeduizend zeventien (01-01-2017) met de prijsindex "Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
de Grondwaarde:
 het door de Gemeente op basis van de Grondquote aan de grond van de Woning toegekende bedrag van de WOZ-waarde;
@ **VARIABEL enkel bij huidige periodieke canonbetaling de Herziene Canon:**
 De canon die bij de laatste canonherziening van vóór één januari tweeduizend negentien (01-01-2019) is vastgesteld en vanaf de datum van deze laatste canonherziening tot één januari tweeduizend negentien (01-01-2019) op jaarbasis wordt verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen, welke canon op één januari tweeduizend negentien (01-01-2019) geldt ten behoeve van de vaststelling van de Conversiewaarde voor het resterende deel van het lopende erfpachttijdvak en welke canon gedurende het resterende deel van het lopende erfpachttijdvak verondersteld wordt niet meer te wijzigen;
EINDE VARIABEL
de Hypotheekhouder:
 de huidige rechthebbende(n) van een hypotheek op de Erfpacht;
de Notaris:
 de door de Erfpachter aangewezen notaris ten overstaan van wie deze akte wordt verleden;
de Woning:
 het perceel grond met woning waarop de Erfpacht blijktens de Akte van vestiging is gevestigd, te weten: het perceel grond, (bloot-eigendom van de Gemeente) met de daarop gebouwde woning met toebehoren, te Utrecht, adres: @, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @ groot @;
de WOZ-waarde:
 de waarde van de Woning op de peildatum, zoals vermeld in de in de Conversieovereenkomst genoemde WOZ-beschikking overeenkomstig artikel 17 Wet waardering onroerende zaken, welke peildatum luidt: één januari tweeduizend zeventien (01-01-2017) en welke WOZ-waarde bedraagt: @.
- A. CONSIDERANS**
1. De Erfpacht is gevestigd bij de Akte van vestiging waarbij **keuze 1** de AV 1961 **keuze 2** de AB 1974 **keuze 3** de AB 1983 **einde keuzen** van toepassing zijn verklaard op de Erfpacht.
 2. De Erfpachter heeft de Erfpacht verkregen bij de **keuze 1** Akte van verkrijging **keuze 2**

Versie 1.0 (190201)

Akte van vestiging **einde keuzen**.

keuze 1 betaling gehele Conversiewaarde

3. De Erfpachter wenst gebruik te maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en daarbij zijn verplichting tot betaling van de Canon "eeuwigdurend" te beëindigen door betaling aan de Gemeente van het bedrag van de Conversiewaarde.

keuze 2 betaling gedeeltelijke Conversiewaarde

3. De Erfpachter wenst gebruik te maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en daarbij zijn verplichting tot betaling van de Canon gedeeltelijk te beëindigen door betaling aan de Gemeente van een gedeelte van het bedrag van de Conversiewaarde.

keuze 3 nu geen betaling Conversiewaarde

3. De Erfpachter wenst gebruik te maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 maar daarbij niet zijn verplichting tot betaling van de Canon geheel of gedeeltelijk te beëindigen door betaling aan de Gemeente van (een gedeelte van) het bedrag van de Conversiewaarde.

einde keuzen

4. De Gemeente en de Erfpachter zijn in dat kader op @ de Conversieovereenkomst aangegaan.
5. De Gemeente en de Erfpachter wensen bij deze akte uitvoering te geven aan de Conversieovereenkomst.

B. WIJZIGING ERFPACHTVOORWAARDEN

keuze 1 betaling gehele Conversiewaarde

Op grond en ter uitvoering van de Conversieovereenkomst wijzigen de Gemeente en de Erfpachter hierbij de voorwaarden van de Erfpacht met ingang van de Conversiedatum als volgt, zodat de Erfpacht geacht wordt met ingang van de Conversiedatum te zijn gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. op de Erfpacht zijn van toepassing de AV 1989, dit met uitzondering van artikel 5 van de AV 1989 (aanduiding en toestand van de Woning) en zonder wijziging van de op de Conversiedatum bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging;
- b. de Bijzondere erfpachtvoorwaarden blijven onverminderd van kracht en worden met ingang van de Conversiedatum geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989;
- c. de Erfpachter heeft zijn verplichting tot betaling van de Canon voor de gehele duur van de Erfpacht (eeuwigdurend) afgekocht door betaling ineens aan de Gemeente van het bedrag van de Conversiewaarde.

keuze 2 betaling gedeeltelijke Conversiewaarde

Op grond en ter uitvoering van de Conversieovereenkomst wijzigen de Gemeente en de Erfpachter hierbij de voorwaarden van de Erfpacht met ingang van de Conversiedatum als volgt, zodat de Erfpacht geacht wordt met ingang van de Conversiedatum te zijn gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. op de Erfpacht zijn van toepassing de AV 1989, dit met uitzondering van artikel 5 van de AV 1989 (aanduiding en toestand van de Woning) en zonder wijziging van de op de Conversiedatum bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging;
- b. de Bijzondere erfpachtvoorwaarden blijven onverminderd van kracht en worden met ingang van de Conversiedatum geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989;
- c. de Erfpachter is verplicht tot betaling van de Canon en dient de Canon in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling aan de Gemeente te voldoen;
- d. de Erfpachter heeft een deel van de Conversiewaarde ten bedrage van @ betaald;

Versie 1.0 (190201)

- e. de Erfpachter kan op elk door hem gewenst moment zijn verplichting tot betaling van de Canon voor de gehele duur van de Erfpacht (eeuwigdurend) afkopen en beëindigen door betaling aan de Gemeente van het resterende deel van de Conversiewaarde ten bedrage van EUR @, hetgeen dient te worden geconstateerd in een notariële akte waarbij alle kosten, rechten en eventuele belastingen verband houdende met het passeren van deze akte ten laste van de Erfpachter komen.

keuze 3 nu geen betaling Conversiewaarde

Op grond en ter uitvoering van de Conversieovereenkomst wijzigen de Gemeente en de Erfpachter hierbij de voorwaarden van de Erfpacht met ingang van de Conversiedatum als volgt, zodat de Erfpacht geacht wordt met ingang van de Conversiedatum te zijn gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. op de Erfpacht zijn van toepassing de AV 1989, dit met uitzondering van artikel 5 van de AV 1989 (aanduiding en toestand van de Woning) en zonder wijziging van de op de Conversiedatum bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging;
- b. de Bijzondere erfpachtvoorwaarden blijven onverminderd van kracht en worden met ingang van de Conversiedatum geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989;
- c. de Erfpachter is verplicht tot betaling van de Canon en dient de Canon in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling aan de Gemeente te voldoen;
- d. de Erfpachter kan op elk door hem gewenst moment zijn verplichting tot betaling van de Canon voor de gehele duur van de Erfpacht (eeuwigdurend) afkopen en beëindigen door betaling aan de Gemeente van het bedrag van de Conversiewaarde, hetgeen dient te worden geconstateerd in een notariële akte waarbij alle kosten, rechten en eventuele belastingen verband houdende met het passeren van deze akte ten laste van de Erfpachter komen.

C. AFKOOP/BETALING CANON *KEUZE: DMV (GEHELE OF GEDEELTELIJKE) BETALING VAN DE CONVERSIEWAARDE

keuze 1 betaling gehele Conversiewaarde

1. De Erfpachter heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van de Notaris:
 - a. het bedrag van de Conversiewaarde; en
 - b. de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door de Erfpachter mede op grond van de Conversieovereenkomst verschuldigde bedragen.

@ VARIABEL LID2: enkel bij huidige periodieke canonbetaling

2. De door de Erfpachter op grond van de Erfpacht verschuldigde en vanaf heden tot en met dertig juni tweeduizend negentien (30-06-2019) respectievelijk tot en met eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019) (vooruit)betaalde periodieke canon is heden met de Erfpachter verrekend. **EINDE VARIABEL**
3. De Gemeente verleent hierbij kwijting aan de Erfpachter voor de betaling van de Conversiewaarde en de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde bedragen.

keuze 2 betaling gedeeltelijke Conversiewaarde

1. De Erfpachter heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van de Notaris:
 - a. een gedeelte ten bedrage van @ van de Conversiewaarde; en
 - b. de door de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde Canon over de periode vanaf heden tot en met dertig juni tweeduizend negentien (30-06-2019)

- respectievelijk eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019), zijnde @; en
- c. de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door de Erfpachter mede op grond van de Conversieovereenkomst verschuldigde bedragen.

@ VARIABEL LID 2: enkel bij huidige periodieke canonbetaling

2. De door de Erfpachter op grond van de Erfpacht verschuldigde en vanaf heden tot en met dertig juni tweeduizend negentien (30-06-2019) respectievelijk eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019) (vooruit)betaalde periodieke canon is heden met de Canon verrekend. **EINDE VARIABEL**
3. De Gemeente verleent hierbij kwijting aan de Erfpachter voor de betaling van voormeld gedeelte van de Conversiewaarde en de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde bedragen.

keuze 3 nu geen betaling Conversiewaarde

1. De Erfpachter heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van de Notaris:
- a. de door de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde Canon over de periode vanaf heden tot en met dertig juni tweeduizend negentien (30-06-2019) respectievelijk eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019), zijnde @; en
- b. de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door de Erfpachter mede op grond van de Conversieovereenkomst verschuldigde bedragen.

@ VARIABEL LID 2: enkel bij huidige periodieke canonbetaling

2. De door de Erfpachter op grond van de Erfpacht verschuldigde en vanaf heden tot en met dertig juni tweeduizend negentien (30-06-2019) respectievelijk eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019) (vooruit)betaalde periodieke canon is heden met de Canon verrekend. **EINDE VARIABEL**
3. De Gemeente verleent hierbij kwijting aan de Erfpachter voor de betaling van de blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde bedragen.

D. DIVERSEN

1. Volmacht

Voormelde volmachten blijken uit de Conversieovereenkomst.

2. Kosten

De kosten van deze akte en het kadastrale recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Erfpachter.

3. Geen overdrachtsbelasting

De wijziging van de Erfpacht wordt in artikel 6 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 gezien als een verkrijging van een nieuw beperkt recht waarbij overdrachtsbelasting geheven wordt over het verschil in waarde tussen het oude en het nieuwe beperkte recht. Indien uitsluitend de schuldplichtigheid wordt gewijzigd wordt op grond van artikel 9 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 het verschil in waarde op nihil gesteld. De Erfpachter is bovendien geen meerwaarde verschuldigd ter zake van deze conversie van de Erfpacht. Partijen stellen het verschil in waarde tussen het oude en het nieuwe beperkte recht derhalve op nihil zodat ter zake deze wijziging van de Erfpacht geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Versie 1.0 (190201)

4. Woonplaatskeuze

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte kiezen partijen woonplaats:

- de Gemeente ten stadhuis van Utrecht;
- de Erfpachter ten kantore van de bewaarder van deze akte.

@variabel

5. Toestemming Hypotheekhouder

Uit de in de akte van vestiging van de hypotheek op de Erfpacht ten behoeve van de Hypotheekhouder opgenomen hypotheekbedingen, blijkt dat de Erfpachter zonder uitdrukkelijke toestemming van de Hypotheekhouder niet bevoegd is om de Erfpacht te wijzigen.

Op basis van het vorenstaande heeft de Erfpachter de Hypotheekhouder derhalve verzocht toestemming te verlenen voor voormelde wijziging van de Erfpacht en de afkoop van de canonverplichting ter zake de Erfpacht.

De Hypotheekhouder heeft deze toestemming verleend hetgeen blijkt uit een aan deze akte gehecht schriftelijk stuk.

@eindevariabel

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparanten verklaren van de inhoud der akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te @ op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om