Gemeente Amsterdam

5a. Oplegnotitie collegevoordracht Aanvullend beleid

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 11 november 2016

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken collegevoordracht aanvullend beleid.

2. In te stemmen om bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening geen overgangsregeling op te stellen aangezien het voornemen een half jaar voor vaststelling wordt bekendgemaakt

3. In te stemmen met het beleid delen aktekosten (bijlage 5a1), met als belangrijkste uitgangspunten:
   a. Bij CHET's 100% aktekosten vergoeding
   b. Overstap naar de AB2016 wordt 100% erfpachter
   c. Tussentijdse afkoop: was 50/50 wordt 100% gemeente
   d. Beëindiging erfpachtrecht: was 50/50 wordt 100% gemeente
   e. De "hardheidsclausule" wordt afgeschaft

4. In te stemmen om de Vangnetregeling (zoals op 31 oktober vastgesteld door het BT) zo aan te passen dat bij een tussentijdse vrijwillige overstap niet van de regeling gebruik kan worden gemaakt. Alleen als aan het einde van het tijdvak een erfpachter verplicht wordt tot een nieuw tijdvak (het maakt daarbij niet uit of de erfpachter kiest voor voortdurend of eeuwigdurend) en als daar een canonsprong uit voortkomt kan de erfpachter een aanvraag indienen op grond van deze regeling.

5. In te stemmen met de afkoopinstructie (bijlage 5a2) voor zowel voortdurende erfpachtrechten als eeuwigdurende erfpachtrechten en daarbij
   a. Een aanpassing van de afkoopinstructie voor voortdurende erfpacht naar een canon gebaseerde afkoopformule.
   b. De wijze waarop canonbetalende AB1966- en AB1994-erfpachters worden geïnformeerd over deze wijziging.

6. Aan te geven:
   a. Of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT.
   b. Op welke punten aanpassingen wenselijk zijn.

Korte toelichting/samenvatting

Het is de bedoeling om op 12 december in het BT de definitieve collegevoordracht aanvullend beleid (inclusief bijlagen) voor te leggen. De versie die nu voorligt is een eerste concept bedoeld om met het BT op te reflecteren.

Bij de definitieve voordracht komen als bijlage alle beleidsstukken die het college voornemens is om vast te stellen:

1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
2. Beleid Samenvoeging van erfpachtrechten
3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
6. Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak
7. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
8. Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
9. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening
10. Beleid aktekosten
11. Afkoopinstructie.

De beleidsstukken a t/m i zijn eerder voorgelegd aan het bestuurlijk team (BT 5 juli 2016 en BT 31 oktober) en zijn voor het BT 14 november niet meer meegestuurd. Het beleid aktekosten en de afkoopinstructie worden nu wel voorgelegd aangezien dit niet eerder is gedaan.

Ad 1. Kennis te nemen van de stand van zaken collegevoordracht aanvullend beleid

De meeste beleidsstukken zijn al eerder aan het BT voorgelegd; tijdens het BT 5 juli 2016 en BT 31 oktober 2016. De komende weken zullen de beleidsstukken en de collegevoordracht nog getoetst worden op conformiteit en consistentie. Daarnaast zullen een aantal beleidsstukken nog redactioneel worden aangepast om de leesbaarheid te vergroten. Ook worden van een aantal beleidsstukken de definitieve versies (nogmaals) intern juridisch getoetst.

Ad 2. In te stemmen om bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening geen overgangsregeling op te stellen aangezien het voornemen een half jaar voor vaststelling wordt bekendgemaakt

Tijdens het vorige BT heeft het BT ingestemd met het laten vervallen van de beleidsstukken Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening. Deze beleidsstukken zijn in het leven geroepen om erfpachters eerder zekerheid te geven. Hier komt de Overstapregeling voor in de plaats. De vervroegde herziening wordt meestal gebruikt bij transformatieprojecten.

Daarom wordt in plaats van de vervroegde herziening ook separaat, los van de VES, transformatiebeleid ontwikkeld.

Bij het vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling worden de verschillende beleidsstukken vrijgegeven. Deze stukken liggen weliswaar niet voor ter inspraak, maar zorgen ervoor dat de erfpachter/Amsterdammer een volledig beeld heeft van de veranderingen in het erfpachtstelsel op het moment dat hij inspreekt over de Overstapregeling. Hierdoor zal medio januari duidelijk worden voor erfpachters dat deze regelingen worden ingetrokken. Zij hebben op dat moment nog tot en met het daadwerkelijke Raadsbesluit medio juni de mogelijkheid om, indien gewenst, gebruik te maken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging of Vervroegde herziening. In de brief die aan alle erfpachters zal worden verzonden ter aankondiging van de start van de inspraak zullen alle erfpachters hiervan op de hoogte worden gesteld.

Ad 3. In te stemmen met het beleid delen aktekosten (bijlage 5a1)
Het BT heeft op 31 oktober ingestemd met:

> *'met het laten vervallen van de ingroeiregeling in de procedure CHET en hiervoor de vergoeding van de aktekosten in de plaats te stellen'*

Daarbij is opgemerkt dat indien er besloten wordt tot een wijziging in de Overstapregeling bijvoorbeeld het vergoeden van de aktekosten, dit beslispunt nogmaals voorgelegd zal worden.

Het BT heeft ingestemd met dit voorstel en tegelijkertijd is besloten om in de Overstapregeling (nog) niets te zeggen over de aktekosten op het moment dat erfpachters gebruik maken van de Ovestapregeling. Omdat hierdoor een verschil ontstaat tussen aktekosten vergoeding bij Overstap (100% door erfpachter) en aktekosten vergoeding bij CHET (100% door gemeente) wordt dit punt nogmaals onder de aandacht gebracht.

Sinds het jaar 2000 deelt de gemeente de aktekosten voor een aantal erfpachthandelingen 50/50 met de erfpachter. Het betreft erfpachthandelingen waarmee de erfpachter niet te maken zou hebben, indien sprake zou zijn van eigen grond. Dit beleid is een uitwerking van de diverse Algemene Bepalingen. Dit beleid blijft grotendeels in stand, de grootste veranderingen zijn:

a) Bij CHET's 100% aktekosten vergoeding
   Tot nu toe betaalde de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt de "ingroeikorting" en deze wordt (budgetneutraal) vervangen door een vergoeding van 100% van de aktekosten. Verwacht wordt dat dit leidt tot een snellere passering van de CHET-akte. Voor de gemiddelde erfpachter is deze wijziging voordelig dan wel budgetneutraal. Voor grote bedrijven en voor dure woningen zal de regeling gemiddeld nadelig uitvallen.
b) Overstap naar de AB2016 wordt 0/100
   In het beleid is nu opgenomen dat de erfpachter 100% van de aktekosten moet voldoen bij Overstap.
c) Tussentijdse afkoop: was 50/50 wordt 100/0
   Afkoop van de canon is in het belang van de gemeentelijk financiën en de kosten kunnen uit de afkoopsom worden gedekt, daarom voldoet de gemeente voortaan de aktekosten volledig.

d) Beëindiging erfpachtrecht: was 50/50 wordt 0/100
Dit geldt alleen voor voortdurende erfpachtrechten. Het is in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk dat de verwerver de aktekosten voldoet, tenzij anders is bepaald. Met deze wijziging wordt voortaan hierbij aangesloten.

e) De "hardheidsclausule" wordt afgeschaft
In het bestaande beleid is opgenomen dat de gemeente, in uitzonderingssituaties, méér dan € 1.000 aan aktekosten kan vergoeden. In de praktijk is gebleken dat dit nauwelijks voorkomt, en als het al voorkomt, dat hiervan vooral sprake is bij grote commerciële erfpachters die gebruikmaken van diensten van relatief dure grote notariskantoren. Daarom vervalt deze hardheidsclausule in het nieuwe beleid.

Ad 4. In te stemmen met aanpassen vangnetregeling
In het BT van 31 oktober lag de vangnetregeling voor. In deze vangnetregeling zat nog het volgende dilemma. De regeling is nu gericht op een situatie waarin erfpachters worden geconfronteerd met een canonsprong als gevolg van een verplichte canonherziening einde tijdvak. De gedachte tot nu toe was om alle overstappers (ook als deze vrijwillig tussentijds overstappen) gebruik kunnen maken van de regeling op het moment dat de canonsprong concreet een feit wordt. Dat zou betekenen dat iemand die nu vrijwillig overstapt ook over 20 jaar nog aanspraak op de regeling zou kunnen maken.

De ingewikkeldheid is dat er op dit moment weinig van de regeling gebruik wordt gemaakt terwijl de criteria om in aanmerking te komen best royaal zijn. We kunnen daardoor geen inschatting maken wat het effect is van deze regeling in relatie tot het invoeren van de Overstapregeling. Dit is een financieel risico wat we niet kunnen overzien enerzijds en tegelijkertijd zou de gemeente als het ware 'gedwongen' kunnen worden de regeling eeuwigdurend in stand te houden omdat de tussentijdse overstapper er vanuit ging dat de regeling zou blijven bestaan.

Om die reden wordt voorgesteld de vangnetregeling zoals die 31 oktober in het BT voorlag zo aan te passen dat bij een tussentijdse vrijwillige overstap niet van de regeling gebruik kan worden gemaakt. Alleen als aan het einde van het tijdvak een erfpachter verplicht wordt tot een nieuw tijdvak (het maakt daarbij niet uit of de erfpachter kiest voor voortdurend of eeuwigdurend) en als daar een canonsprong uit voortkomt kan de erfpachter een aanvraag indienen op grond van deze regeling.

Ad 5. In te stemmen met de afkoopinstructie (bijlage 5a2)
In 2000 is besloten om over te stappen naar een grondwaarde-gebaseerde afkoopformule. Reden hiervoor was, dat door de komst van de 10- en 25-jaar vaste canon, de toekomstige canons voor het resterende tijdvak niet meer uit de bestaande canon waren te herleiden en de contante waardebenadering van de vigerende canon daardoor niet kon worden toegepast.
Daarom is er in 2000 voor gekozen om de afkoopsom niet de "actuele canon" maar op een "schaduwcanon" te baseren. Die schaduwcanon wordt berekend door de "schaduwgrondwaarde" te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage. Dit is opgenomen in de Afkoopsinstructie

die in 2001 is vastgesteld door het college , en sindsdien meerdere malen op details is aangepast (laatste vaststelling: besluit B&W 23 juni 2015).

Voor de AB2016 heeft de gemeenteraad op 22 juni jl. ingestemd met een canongebaseerde afkoopinstructie, waarbij de afkoopsom voor eeuwigdurende geïndexeerde canons wordt vastgesteld door de netto contante waarde van alle toekomstige canonbetalingen te berekenen. In een formule ziet dit er als volgt uit: Afkoopsom = actuele canon / actueel canonpercentage. Hierbij geldt wel dat de tussentijdse afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.

De op de toekomstige canonverplichtingen gebaseerde afkoopsom sluit aan op de tekst in de Algemene Bepalingen: "de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon". De afkoopsom wordt dan immers gebaseerd op de canon die de gemeente verwacht te ontvangen. Ook bij een tussentijdse overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel zal de canongebaseerde berekening (netto contant maken van toekomstige canonverplichtingen) de basis vormen voor de afkoopberekening.

Vanwege knelpunten in de huidige afkoopsystematiek en het aansluiten bij de methode voor eeuwigdurende erfpacht worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De afkoopsom wordt voor alle rechten (m.u.v. de ca. 2.000 rechten met een 10- of 25-jaar vaste canon onder de AB2000) een canon-gebaseerde methode. Dit betekent dat ook voor voortdurende rechten de (tussentijdse) afkoopsom voortaan niet meer op de schaduwgrondwaarde, maar op de actuele canon (rekening houdend met evt. aanpassingen en indexeringen gedurende het lopende tijdvak) wordt gebaseerd
- De verlengde afkoopsom voor AB1994-rechten wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde-begin-tijdvak, maar op actuele grondwaarde/canon bij afkoop.

Hiermee worden afkoopsommen niet alleen reëel en verklaarbaar (in lijn met de toekomstige canonverplichtingen), maar sluit het ook aan op art. 10 van de AB2000 (en vergelijkbare artikelen in oudere AB's), waar staat dat: *de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als (...) nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.*

Het gelijkschakelen van de huidige Afkoopinstructie met de eeuwigdurende Afkoopsinstructie is wenselijk omdat gelijke situaties dan tot onvergelijkbare afkoopsommen leiden. Behoud van de oude afkoopmethode zou betekenen dat de volgende twee handelingen tot verschillende uitkomsten zouden leiden:

- Eerst afkopen onder oude AB's en daarna overstappen naar AB2016
- Eerst overstappen naar AB2016 en daarna afkopen onder AB2016

Dit is onwenselijk en niet uit te leggen. Ook maakt het naast elkaar bestaan van twee methodes de overstapberekeningen ingewikkelder.

Gevolgen van de nieuwe instructie voor bestaande erfpachters
De nieuwe afkoopinstructie valt voor sommige erfpachters hoger en voor andere lager uit dan de huidige. Dit komt door het verschil in systematiek en wordt als volgt ingeschat:

- Voor erfpachters met AB1937 en AB1955 (vaste canon) valt de afkoop voordeliger uit (ca. 25% lager)
- Voor erfpachters met AB1966 en AB1994 (5-jrl indexcanon) valt de afkoop duurder uit (ca. 25% hoger)
- Voor erfpachters met AB2000 (uitgegeven vóór de daling van de canonpercentages in 2012) valt de afkoop iets hoger uit (ca. 5 tot 10% hoger)
- Voor erfpachters met AB2000 (uitgegeven na de daling van de canonpercentages in 2012) valt de afkoop iets lager uit (ca. 5 tot 10% lager)
- Voor verlengde afkoop (AB1994) van oude woningen "binnen de ring" valt de afkoop aanzienlijk duurder uit [1]
- Voor verlengde afkoop (AB1994) van in de jaren '90 uitgegeven woningen valt de afkoop aanzienlijk goedkoper uit (zie het bovenstaande over AB1994).

Wijze van invoering
Bij het collegebesluit "vrijgave inspraak Overstapregeling" wordt ook het aanvullende beleid inclusief de afkoopinstructie openbaar gemaakt. De afkoopinstructie wordt op dat moment niet vastgesteld maar dat zal gebeuren op het moment dat de raad ook de Overstapregeling ter besluitvorming krijgt voorgelegd (planning 7 juni 2017). Dit betekent dat erfpachters gedurende de periode januari-juni kunnen overwegen om gezien de voorgestelde wijzigingen nog onder de huidige afkoopinstructie af te kopen. We zullen in de communicatie rondom de inspraak hier expliciet aandacht aan besteden zodat erfpachters zich realiseren dat er voor hen sprake is van een relevante beleidswijziging en handelingsperspectief.
Onderzocht wordt nog of het mogelijk is om de groepen die nadeel kunnen ondervinden van de regeling hier in de persoonlijke informatiebrief waarin de inspraak wordt aangekondigd specifiek op te wijzen. Het gaat dan om:

- Alle canonbetalende AB1966-rechten
- Alle canonbetalende AB1994-rechten
- Alle voor 50 jaar afgekochte AB1994-rechten, die nog de optie hebben van verlengde afkoop.

Ad 6. Aan te geven of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT en/of op welke punten aanpassingen wenselijk zijn
Als gezegd betreft deze collegevoordracht de eerste versie. Van belang is om van het BT te horen of de voordracht beantwoordt aan de verwachtingen en welke puntjes op de i richting 12 december wenselijk zijn.

[1] Deze categorie kon de afgelopen decennia heel voordelig verlengd afkopen (vlak voor de CHET).