VOOR OPLEGNOTITIE

Benodigde beslissingen

1. In te stemmen met het laten vervallen van de ingroeiregeling in de procedure CHET en hiervoor de vergoeding van de aktekosten in de plaats te stellen.
2. In te stemmen met het door de gemeente op zich nemen van de kosten van de meetrapporten indien het toegestane vloeroppervlak niet in de erfpachtakte is opgenomen.

Ad 1. Ingroeiregeling

In te stemmen met het laten vervallen van de ingroeiregeling in de procedure CHET en hiervoor de vergoeding van de aktekosten in de plaats te stellen.

Voorgesteld wordt om de ingroeiregeling in te trekken en daarvoor in de plaats te stellen dat de gemeente de volledige kosten van de CHET-akte op zich neemt. Hiermee wordt het CHET-beleid vereenvoudigd en wordt het voor de erfpachter makkelijker om een vergelijking te maken van de canons (eeuwigdurend en voortdurend) die hij/zij bij CHET in een aanbieding toegestuurd krijgt.
De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon.
De huidige ingroeiregeling houdt het volgende in:

- Het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus een derde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon.
- Het tweede jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus twee derde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon.

In samenhang met het intrekken van de ingroeiregeling wordt voorgesteld om de aktekosten voor het vastleggen van de wijzigingen naar aanleiding van de canonherziening einde tijdvak volledig door de gemeente te laten betalen. In het huidige beleid worden de aktekosten bij CHET gedeeld door de gemeente en de erfpachter. De erfpachter wordt dan via de aktekosten (deels) "gecompenseerd" voor het vervallen van de ingroeiregeling.
De financiële uitwerking van deze wijziging is voor het grootste deel van de erfpachters minimaal. Bij de ingroeikorting wordt er korting gegeven over de canon die aftrekbaar is van de inkomstenbelasting. Voor erfpachters betekent dit een korting die netto lager uitvalt dan in eerste instantie lijkt.
Er zijn grote verschillen in absolute getallen in de ingroeikorting die gegeven wordt per erfpachter. Met de vergoeding van de aktekosten krijgt elke erfpachter een gelijk bedrag vergoedt als tegemoetkoming bij de CHET. Hierdoor is dit voor erfpachters met een lagere WOZ gunstiger dan voor erfpachters met een hogere WOZ. De komende jaren vinden er voornamelijk CHET's plaats voor erfpachtrechten met een relatief lage WOZ-waarde.
Uit proefberekeningen blijkt dat dit voor de gemeente een budget-neutrale wijziging betreft.

In het Bestuurlijk Team van 31 oktober jl. heeft bovenstaande reeds ter besluitvorming voorgelegen, met als aanvullende argumentatie dat dit overeenkomt met de Overstapregeling. Daarbij is opgemerkt dat indien er besloten wordt tot een wijziging in het Overstapbeleid, 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. Naar aanleiding hiervan wordt bovenstaand punt nogmaals voorgelegd.

Ad 2. Kosten meetrapport

In te stemmen met het door de gemeente op zich nemen van de kosten van de meetrapporten indien het toegestane vloeroppervlak niet in de erfpachtakte is opgenomen.

... (Tekst 5.1.2e)

VOOR COLLEGEVOORDRACHT

Ad 5. In te stemmen met het voornemen tot intrekken beleid

5. *In te stemmen met het voornemen tot intrekken van:*
   - 5.1. *Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).*
   - 5.2. *Het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403).*
   - 5.3. *Artikel 5 van het besluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 442).*

Er wordt voorgesteld om de regelingen Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening en Algehele Herziening in te trekken en door de Overstapregeling te laten vervangen. De belangrijkste bestaansreden voor deze drie regelingen is, dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een kort tijdvak (in casu: naderende CHET) uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak.
Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter een eeuwigdurende mogelijkheid om de nadelen van een naderende CHET te ontlopen. Waar de huidige regelingen slechts de zekerheid van een 50-jarig tijdvak kunnen bieden, biedt overstap naar de AB2016 erfpachters de zekerheid van een nieuw tijdvak met een oneindige looptijd. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woon functie kan dit alleen 10 jaar voor het einde van het tijdvak.
Met het intrekken van deze regelingen ontstaat meer transparantie en eenduidigheid in het beleid en de gelijke behandeling van erfpachters. Het stelsel wordt helder met slechts twee sporen:

- Bij einde tijdvak: keuze tussen CHET naar AB 2000 of overstap naar AB 2016
- Gedurende een tijdvak: keuze tussen "uitzitten tijdvak" of Overstap naar AB 2016.

<u>Transformatie</u>
De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, het levert namelijk regelmatig een lagere canon op. Door het intrekken van dit beleid komt deze mogelijkheid voor transformaties niet geheel te vervallen. Ook de AB 2016 geeft deze mogelijkheid, in art. 20 lid 5 staat namelijk het volgende opgenomen:

> *Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.*

Dit maakt het mogelijk om voor transformatie een uitzondering te maken indien daarvoor 'gemeentelijk belang' bestaat. Hiervoor dient wel gespecificeerd te worden in welke gevallen er sprake is van dit gemeentelijk belang.
Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar nu de vervroegde herziening voor gebruiken. Erfpachters met een commerciële bestemming kunnen namelijk slechts 10 jaar voor einde tijdvak gebruik maken van de Overstapregeling en de canon gaat bij de overstap niet direct naar beneden, maar bij het einde van het oorspronkelijke tijdvak. Om dit op te vullen wordt er dus transformatiebeleid ontwikkeld.

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voorstel is dat ze worden ingetrokken:

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:	Doel beleidsstuk:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment in het tijdvak	Canon kan niet omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Ja (geen deskundigentaxatie mogelijk)	De regeling is, voor zover bekend, nooit gebruikt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt om de erfpachter zekerheid te geven, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt om de erfpachter zekerheid te geven, de Overstapregeling voorziet hierin. Daarnaast geeft dit bij transformatie de mogelijkheid tot een canonverlaging. De verschillende AB's bieden hier echter ook ruimte voor, daarvoor is apart transformatiebeleid nodig. Dit zal worden opgesteld.

<u>Overgangsregeling</u>
Bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening wordt voorgesteld om geen overgangsregeling op te stellen.
Bij het vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling worden ook de verschillende beleidsstukken vrijgegeven. Deze stukken liggen weliswaar niet voor ter inspraak, maar zorgt 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.