Gemeente Amsterdam

De stand van zaken rondom de voorbereiding van de nieuwe Algemene Bepalingen voor inspraak kabinet

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

Datum Concept dd 26 augustus 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de Algemene Bepalingen van eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB2016):

a) het feit de concept AB 2016 ambtelijk, juridisch gereed is, maar dat er nog een aantal punten openstaan vanuit de standpuntbepaling
b) in de maand september de AB extern worden getoetst op de volgende punten: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid
c) in het BT van 14 oktober worden de AB2016 aangeboden die, na bespreking van de bestuurlijke reactie op het GWC-advies van het college met de raadscommissie RO, aan het college wordt voorgelegd voor vrijgave voor inspraak.

2. in te stemmen met het globale plan van aanpak voor de inspraak van de Algemene Bepalingen AB 2016 , de afkoopinstructie en eventueel aanvullend beleid.
3. Kennis te nemen met de inhoudelijke keuzes die gemaakt zijn in het kader van de AB 2016.
4. In te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten...
    a.

Korte toelichting/samenvatting

@@

Ad 1. Kennis te nemen van de huidige stand van zaken van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het vervolgtraject

De afgelopen maanden is ambtelijk gewerkt om AB 2016 te schrijven. In de AB 2016 zijn de uitgangspunten verwerkt, zoals opgenomen in het Startdocument en de eerder genomen beslissingen die aan het BT zijn voorgelegd.

In ad @ van deze notitie wordt nog een aantal punten voorgelegd, waarover in eerdere BT's was afgesproken dat op teruggekomen zou worden en nieuwe voor te leggen beslissingen.

Ad b.:
De uitgangspunten van de AB 2016 zijn juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid. De maand september wordt gebruikt om de AB 2016 in het kader van risicobeheersing te laten toetsen aan deze drie uitgangspunten. De volgende toetsingen worden in september uitgevoerd:

- **Expertsessie Banken**:
  De AB 2016 wordt getoetst op de bancaire richtlijnen. Het eerste concept van de AB 2016 is besproken met de expertsessie met de banken. In september zullen de banken het nu voorliggende, derde concept van de AB 2016 toetsen aan de bancaire richtlijnen.
- **De Belastingdienst**
  De belastingdienst heeft een eerdere versie van de AB beoordeeld. In september zullen de AB 2016 nogmaals om feedback worden voorgelegd aan de Belastingdienst met het oog op de effecten voor overdrachtsbelasting, BTW, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. De Belastingdienst zal hierover eerst finale standpunten innemen op basis van het definitieve concept van de AB2016
- **Nauta Dutilh**
  De gemeenteadvocaat zal de AB 2016 beoordelen op juridische houdbaarheid. De gemeenteadvocaat is nauw betrokken geweest bij het opstellen van eerdere algemene erfpachtvoorwaarden (als laatste Haven) en doet vele gerechtelijke procedures voor de gemeente. De gemeenteadvocaat zal vanuit die ervaring naar de AB 2016 kijken.
- **Directie Juridische Zaken**
  Een collega van DJZ heeft meegelezen en meegedacht in het proces rondom het opstellen van de AB 2016. In september zal nog een integrale toets door deze collega van DJZ worden uitgevoerd.
- **Implementatietoets**
  Intern wordt er in september een implementatietoets uitgevoerd, om te bekijken of hetgeen is opgenomen in de AB 2016 ook te implementeren is.

De uitslag van bovenstaande toetsen worden opgenomen in de concept Collegevoordracht voor vrijgave AB 2016.

Ad c.WORDT NOG ANDERS DOOR ANDERE NOTITIE
De raadscommissie RO is toegezegd dat de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies wordt besproken met de raadscommissie (planning: 28 oktober), voordat de AB2016 aan het college worden voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. De bestuurlijke reactie zal volgens planning op 6 oktober a.s. aan het college worden voorgelegd.
De planning is om bij het Bestuurlijk Team van 14 oktober de concept collegevoordracht bij vrijgave inspraak AB 2016 en de AB 2016 zelf voor te leggen, met een voorbehoud ten aanzien van het collegebesluit en de bespreking met de raadscommissie over de bestuurlijke reactie op het GWC-advies..

Ad 2. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de inspraak van de AB 2016

De Vernieuwing van het Erfpachtstelsel kent twee inspraakrondes. In de eerste inspraakronde worden de Algemene Bepalingen (AB), de afkoopinstructie en het uitgiftebeleid voor inspraak voorgelegd. De tweede ronde betreft de overstapregeling en enkele aanvullende beleidsstukken.

Daarbij is uitgegaan van de eisen waaraan de inspraak minimaal moet voldoen conform de Inspraakverordening.

In te stemmen met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de Algemene Bepalingen en de afkoopinstructie:

- Per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd.
- Voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats.
- Schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk.
- Het verslag van de inspraakbijeenkomst wordt verwerkt in een nota van beantwoording. In deze nota wordt gemotiveerd aangegeven op welke punten alle inspraakreacties tot wijziging van de Algemene Bepalingen, de afkoopinstructie en het uitgiftebeleid hebben geleid en de redenen waarom reacties niet tot wijziging hebben geleid.

2. In te stemmen met het voorstel om, indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, de inspraakperiode evenredig te verlengen. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.

Aan het BT van 14 oktober zal een notitie met nadere invulling van proces en inhoud voor de inspraakprocedure worden voorgelegd.

Ad 3. In te stemmen met de volgende inhoudelijke punten in de AB 2016

De uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en de eerder voorgelegde gevraagde beslissingen aan het BT zijn verwerkt in de concept AB 2016. In deze notitie worden nog de volgende inhoudelijke wijzigingen voorgesteld en inhoudelijke punten voorgelegd:

I. Algemeen en definities

In het eerste artikel staat beschreven dat de gemeente Amsterdam percelen in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft waarbij de AB 2016 van toepassing wordt verklaard.
In de AB 2000 is opgenomen dat de gemeente eenzijdig de Algemene Bepalingen kan wijzigen. Op 18 februari 2015 is het BT akkoord gegaan met het niet laten terugkomen van deze eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente.

De definities zijn aangepast. Een aantal definities komen niet meer terug in de AB 2016, zoals bouwblok, schaduwgrondwaarde en tijdvak. Andere definities zijn toegevoegd, zoals erfpachtakte en vloeroppervlakte. Voor eeuwigdurende afkoop onder de AB2016 wordt de term "afkoop"

gebruikt , en voor afkoop/vooruitbetaling voor één tijdvak onder oudere AB's blijft de term "vooruitbetaling" gehandhaafd.

II. Uitgifte

De uitgiftebepalingen vormen het kader waarbinnen gebieds- en erfpachtovereenkomsten tot stand worden gebracht. De bepalingen geven daarmee richting aan onderhandelingen en overeenkomsten, die uiteindelijk leiden tot heldere en wederzijds uitvoerbare en beheerbare erfpachtrechten.

Het Bestuurlijk Team heeft op 21 mei 2015 de volgende beslissingen genomen met betrekking tot de uitgifteartikelen:

a) het onderbrengen in de AB2016 van de artikelen uit de AB 1994 (Raadsbesluit 275) omtrent de aanbieding en aanvaarding van de aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar;

b) het schrappen van de verplichting als bijzondere bepaling een mededeling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing;

c) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;

d) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule, n.a.v. de Wet Bibob;

e) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting om aaneen erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

Punten b, c, en e zijn opgenomen in de AB 2016. In dit BT leggen we nog de volgende punten voor:

Gevraagde beslissingen

Ad a) In afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 de artikelen die zien op de fase voorafgaande aan de vestiging van een erfpachtrecht niet in de AB 2016 zelf op te nemen, in een aparte besluitdeel. Deze opzet is gelijk aan de vastlegging bij de AB1994 en daarvoor bij de AB1966.
De artikelen die zien op de uitgiftefase hebben betrekking op de inhoud van de (erfpacht)aanbieding, de aanvaarding daarvan en de bestuurlijke bekrachtiging (uitgiftebesluit).

Gelet op belang van en samenhang tussen de AB2016 en de uitgiftebepalingen is er voor gekozen de AB2016 in besluitdeel A onder te brengen en de uitgiftebepalingen in besluitdeel B
Op deze manier wordt de AB 2016 niet 'vervuild' met artikelen die in de tijd slechts beperkt werking hebben en bovendien op zichzelf alleen obligatoire en geen zakelijke werking hebben.
Door opname in een apart besluitdeel is de kenbaarheid voor aspirant erfpachters geborgd.
Hierdoor weten aspirant-erfpachters/marktpartijen en gemeente tijdig wat zij in de fase tot vestiging van het erfpachtrecht van elkaar mogen verwachten en wat hun rechten en plichten zijn.
Met deze herschikking zijn eveneens een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd, die echter geen gevolg hebben voor de inhoud en strekking van het geheel van AB2016 en de Uitgifte-artikelen.

Ad b) In afwijking van het BT-besluit van 21 mei 2015 de integriteitsclausule niet in de AB 2016 op te nemen, maar in de hiervoor bedoelde uitgifte-artikelen als vast onderdeel van de aanbieding.
De gemeentelijke richtlijnen omtrent integriteitsbeleid en de implementatie daarvan zijn waarschijnlijk niet gereed voordat de AB 2016 in werking treedt. Duidelijk is wel, dat de integriteitstoets in ieder geval in de uitgiftefase plaats zal moeten vinden, zoals ook thans het geval is. Vandaar dat wordt voorgesteld de integriteitsclausule niet in de AB 2016 op te nemen, maar in de erfpachtaanbiedingen en de verplichting daartoe met de strekking in algemene zin in de uitgifteartikelen te verankeren.
f. In aanvulling op het besluit BT-besluit van 21 mei 2015 in de uitgifte-artikelen te verankeren, dat de gemeente in door haar te bepalen in beginsel appartementsrechten in erfpacht uitgeeft. Hoewel bij de realisering van koop- en huurwoningen uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten norm is, ontbreekt daarvoor nog een formeel door het bestuur vastgesteld kader. Opname is van belang om te voorkomen, dat appartementsgerechtigden instemming van de VvE nodig hebben voor door hen gewenste wijzigingen, die uitsluitend op hun appartementsrecht betrekking hebben. Dat is namelijk (formeel) vereist als een appartementsrecht is gevormd uit één erfpachtrecht. In het kader van de mogelijkheden tot overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel is Wethouder Van der Burg hierop in zijn beantwoording van commissievragen op 10 december 2014 ingegaan (blz. 21-22 verslag Cie RO van 10 december 2014)

III. Financieel

De financiële artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het erfpachtcontract: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

Het BT heeft op 21 mei ingestemd:

- met het voorstel om in de tekst van de AB2016 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde."
- het voornemen het canonpercentage in de AB2016 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.

De volgende punten worden nog voorleggen aan het BT

a. in de tekst van de AB2016 de hoogte van de beide canonpercentages (index en vast) niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode

b. Inzake de (door de GWC geadviseerde) twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste), op te nemen dat de eerste erfpachter éénmalig de mogelijkheid heeft om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Tijdens de inspraak zal de gemeente bezien of er behoefte is aan twee canonvarianten.

c. In dit betalingsartikel over boeterente op te nemen: als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief.

@ 5.1.2e: kun je dit nog even aanvullen waarom precies 6%

6% vertragingsrente:

- Gebleken is, dat de huidige wettelijke rente (ca. 3%), sommige erfpachters niet stimuleert om op tijd te betalen, omdat canon-wanbetaling voor hen een goedkopere "leenmogelijkheid" is dan externe (hypothecaire) financiering van kastekorten. Dit omdat de huidige vertragingsrente vaak lager is dan de externe financieringsrente voor erfpachters. Een minimum van 6% voorkomt het onbedoeld oplopen van het gemeentelijke debiteurensaldo om deze oneigenlijke reden. Bovendien sluit de gemeente hiermee weer aan op de renteberekening in de AB1994 en rente-ontwikkelingen in de markt.

EN wil je onderstaande nog goed beschrijven?

- In te stemmen met de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2016 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)
    - De AB2016 gelden voor een oneindig lange periode. De gemeente kan daarom niet alle toekomstige financiële ontwikkelingen in één formule kan ondervangen.
    - In alle AB's (behalve de AB2000) is niets vastgelegd over de bepaling van het canonpercentage; dat dit in de AB2000 wel is gedaan, heeft ertoe geleid dat de gemeente deze in oktober 2014 met veel hectiek en complicaties moest aanpassen
    - In oktober 2014 is gebleken dat het exact-definiëren van canonpercentages in de AB's tot grote financiële en/of marktverstorende problemen kan leiden, ingeval zich financieel-economische omstandigheden voordoen, die niet waren voorzien bij de formulering van de AB2000

        - De formulering in de AB2000 kwam feitelijk erop neer dat de toenmalige gemeenteraad een forse claim heeft gelegd op het budgetrecht van toekomstige gemeenteraden
    - Gedurende de looptijd van een ongewijzigd erfpachtrecht heeft de erfpachter niets met canonpercentages te maken (het speelt alleen bij uitgifte, overstap en bij contractswijzigingen op verzoek van de erfpachter; dit zijn allemaal vrijwillige handelingen, waartoe niemand "gedwongen" wordt uit hoofde van zijn erfpachtrecht). Er is dus geen noodzaak om canonpercentages exact te definiëren in de AB2016 (in tegenstelling tot bijv. de indexering; die moet wel exact worden vastgelegd, omdat iedere erfpachter daar jaarlijks mee te maken krijgt)
    - Wel wordt de F&F-methode nu globaal vastgelegd in de AB2016. Voorstel is nu, om de exacte canonpercentages jaarlijks door de Gemeenteraad te laten vaststellen in de Grondprijzenbrief. Voordeel hiervan is:
        - De Gemeenteraad kan hierdoor jaarlijks een integrale afweging maken, waarbij zij (desgewenst) ook effecten van het canonpercentage op de gemeentelijke schuldpositie en het wet-Hofsaldo kan meenemen
        - De Gemeenteraad kan jaarlijks integraal besluiten over zowel grondprijzen als canonpercentages (die samen de canon vormen) en hierbij de belangen van de erfpachter jaarlijks afwegen t.o.v. die van de gemeente
    -
- In te stemmen met de maandelijkse canonbetaling voor de AB2015 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).
    - Op dit moment lijkt maandelijkse betaling voor erfpachters het meest aantrekkelijk, omdat dit het beste past bij hun budget (salaris en/of AOW worden immers ook maandelijks ontvangen)
    - Er moet echter nog worden uitgezocht, of maandelijkse betaling fysiek (uitvoering, ICT) wel mogelijk en realistisch is
    -

IV. Beheer

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met een aantal artikelen uit de AB2000 die het beheer van erfpachtrechten betreffen. Er is nog een aantal onderzoeken nodig om te bepalen hoe de gemeente erfpacht als instrument kan inzetten als het gaat om het stimuleren van transformatie en herontwikkeling en om te bepalen hoe de gemeente via erfpacht de leegstandsproblematiek kan aanpakken. Waarschijnlijk wordt dit vastgelegd in beleidsstukken, Veel artikelen zullen qua inhoud grotendeels in stand worden gehouden, maar deze juridisch-technische artikelen moeten worden herschreven naar begrijpelijk Nederlands en eventueel worden aangepast aan de huidige wetgeving. De eerste opzet is in de bijlage te vinden.

In de huidige AB 2000 zijn de volgende artikelen inzake beheer opgenomen.

V. Bestemmings- en bebouwingswijziging

In dit artikel wordt beschreven wat de regels zijn indien een erfpachter zijn bestemming en/of bebouwing wil wijzigen en hoe de canon dan berekend wordt. Daarnaast worden de regels vastgelegd in het aanvullende beleid. Het is nog niet bekend of in de nieuwe AB 2016 dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. De Grondwaardecommissie moet een advies geven over welke systematiek toegepast moet worden bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Tijdens het BT van 21 mei zijn de volgende principe keuzes voorgelegd, waarbij de uitwerking in samenhang met het advies van de Grondwaardecommissie zal worden geredigeerd.

a.) Voorstel om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2016

De vraag die voorlag was of het principe, de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, moet worden vastgelegd in de AB 2016 (net zoals in de AB 1994 en de AB 2000) of in het aanvullend beleid (zoals dit het geval was bij de AB's van vóór 1994).

Het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2016 biedt erfpachters de meeste rechtszekerheid. Ontwikkelingen in de tijd kunnen er echter toe leiden dat de berekeningsmethodiek aangepast moet worden. Om dit te kunnen doen zonder nieuwe Algemene Bepalingen te moeten vaststellen wordt geadviseerd om:

- nu vooralsnog in te stemmen met het principe om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2016 en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
- en na het advies van de Grondwaardecommissie hier een definitief besluit over te nemen.

Het BT heeft hiermee ingestemd.

b.) Voorstel om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten

Eén van de uitgangspunten van het nieuwe stelsel is dat de uitbreiding van het vloeroppervlakte van een woning niet leidt tot een canonaanpassing. De vraag is waar dat uitgangspunt moet worden opgenomen; in de algemene bepalingen, de bijzondere bepalingen of het gemeentelijk beleid.

Om een goede balans te vinden tussen zekerheid voor de erfpachter en flexibiliteit voor de gemeente om het beleid op dit punt aan te passen aan de maatschappelijke, economische, politieke en juridische ontwikkelingen heeft team VES het BT geadviseerd om dit uitgangspunt op te nemen in het aanvullend beleid en tevens vast te leggen in de bijzondere bepalingen van erfpachtrechten die worden gevestigd onder dit beleid.

Het BT heeft echter niet met dit voorstel ingestemd. Het BT wil dat de vrijstelling voor woninguitbreiding wordt opgenomen in de AB 2016.

Team VES gaat nog onderzoeken welke risico's dat met zich meebrengt en of we gaan adviseren het besluit in heroverweging te nemen. .

c) voorstel om de werking en toepassing van het artikel uit te breiden naar die artikelen in de AB2016 (en voordien AB2000), die ①de mogelijkheid bieden voor afwijking op basis van gemeentelijke vrijstelling of toestemming, ②aan het verlenen van die vrijstelling of toestemming de mogelijkheid van een canonverhoging verbinden, ③zonder dat sprake is van een wijziging van bestemming, gebruik of bebouwing, ④waardoor de formule van de canonverhoging toepassing mist

Dit betreft de volgende vrijstellingen of toestemmingen:

- toestemming splitsen erfpachtrechten en
- vrijstelling termijn realisatie en ingebruikneming bebouwing
- toestemming voor overdracht erfpachtrecht voor ingebruikneming,
- vrijstelling instandhouding van de opstallen,
- toestemming vestiging ondererfpacht (zie hierna onder VII),

De AB2016 stellen de bijbehorende geboden/verboden om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan. Anders echter dan bij een wijziging van de bebouwing, de bestemming of het gebruik is het niet zonder meer mogelijk aan de (toestemming/vrijstelling tot) wijziging een grondwaardeverhoging te verbinden die slechts ziet op de verandering. Met name als de gevraagde toestemming/vrijstelling een verruiming van de mogelijkheid tot speculatie in zich draagt en de gemeente binnen haar beleidskaders geen mogelijkheid heeft toestemming/vrijstelling te weigeren, kan het wenselijk zijn toch een canongevolg aan toestemming/vrijstelling een canonverhoging als voorwaarde te verbinden.
In de voorliggende redactie is er voor gekozen de mogelijkheid op te nemen de geldende grondwaarde/canon/afkoopsom integraal te herzien als ware sprake van een canonherziening einde tijdvak. Uitzondering daarop vormt de splitsing in appartementsrechten/erfpachten zonder wijziging van de bebouwing, Die is alsnog onder de werking van de ABCD-formule opgenomen door de (beperkter) canonverhoging te verbinden aan de hogere marktwaarde/grondwaarde wegens de verbeterde verhandelbaarheid.
Alternatief voor een integrale canonherziening zou gevonden kunnen worden in een nader uiot te werken stelsel van vergoedingen, waarvan de hoogte bijvoorbeeld gekoppeld zou kunnen worden aan de maximale boete, die opgelegd kan worden bij overtreding van het betreffende beding.

VI. Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

VII. Ondererfpacht

Particuliere erfpacht is een probleem op de Amsterdamse woningmarkt. Banken hebben particuliere erfverpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor de financiering van woningen op particuliere erfpacht moeizaam verloopt. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren bij diverse particuliere erfpachtrechten de blote eigendom aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing verklaard.

.

Om te voorkomen dat bij eeuwigdurende erfpachtrechten ondererfpachtrechten worden gevestigd voor particuliere erfpacht is in artikel x van de Algemene Bepalingen opgenomen dat ondererfpacht niet is toegestaan. Voor een aantal gevallen geldt een uitzondering.

- Voor de Haven Amsterdam is op grond van de Havenovereenkomst aan het Havenbedrijf Amsterdam volmacht gegeven tot het vestigen van ondererfpacht. De mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven is namelijk een expliciete keuze geweest bij de verzelfstandiging van het bedrijf en inherent aan de aard van het Havenbedrijf, dat derden ruimte geeft voor het gebruik van gronden in het havengebied. De volmacht is gekoppeld aan de persoon van de het Havenbedrijf Amsterdam als erfpachter.
- In verband met de Koopgarantregeling bij woningcorporaties is het zelfs noodzakelijk de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden. Doordat bij toepassing van de Koopgarantregeling de Algemene Voorwaarden 2000 van toepassing worden op het hoofderfpachtrecht, komen deze hoofderfpachtrechten in beginsel ook in aanmerking voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.. Als de Algemene Bepalingen 2015 de mogelijkheid van ondererfpacht uitsluiten, zou de Koopgarantregeling echter buitenspel gezet worden in het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Er kunnen zich meer situaties voordoen waarin het vestigen van ondererfpachtrecht wel wenselijk is, zoals bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen.

In het aanvullende beleid wordt opgenomen in welke gevallen ondererfpacht is toegestaan. In de AB2016 is aan het verlenen van instemming de mogelijkheid van een canonherziening verbonden, voor de naar het oordeel van de gemeente onwenselijke gevallen van ondererfpacht, waar de gemeente instemming desondanks niet mag onthouden (rechterlijke toets)

VIII. Beëindiging

De principe beslissingen over de beëindigingsartikelen zijn genomen in het Bestuurlijk Team van 18 februari 2015. Daar heeft het BT ingestemd met het laten vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016:

- beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
  Het BT heeft aangegeven voorlopig akkoord te zijn, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiekrechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden.
- beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak
- vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging;

Het BT heeft op 18 februari 2015 ingestemd met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016;

- beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter;
- beëindiging van het erfpachtrecht wegens wanbetaling canon;

Deze artikelen zijn grotendeels in stand gebleven.
Een toevoeging, die tevens een verzwaring is voor de erfpachter is het laatste lid van het artikel "Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling".

'Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.'

Daarnaast heeft het BT ingestemd met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet kan opzeggen. In de wet is namelijk opgenomen dat de erfpachter zijn erfpachtrecht kan opzeggen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. Dit is opgenomen in artikel 'Geen beëindiging door erfpachter.'

Gevraagde beslissing
Bij de verdere uitwerking is Projectteam VES tot de conclusie gekomen dat - ook al wordt nu niet vaak van deze regeling gebruik gemaakt - het niet verstandig is de beëindiging om redenen van algemeen belang uit de Algemene Bepalingen te schrappen. Bijvoorbeeld wanneer de gemeente een recht van erfpacht wenst te beëindigen dat buiten de gemeentegrenzen ligt kan de beëindiging om redenen van algemeen belang uitkomst kan bieden. Vandaar dat het BT nu wordt gevraagd toch de artikelen rondom beëindiging om redenen van algemeen belang op te nemen in de AB 2016.

Slotbepalingen
In deze paragraaf staan de slotartikelen. Slotbepalingen zijn bepalingen die niet de kern van de overeenkomst raken, maar bepaalde algemene zaken regelen. De meeste artikelen uit de AB 2000, de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen zijn overgenomen. Deze artikelen zijn wel tekstueel aangepast. De geschillenbeslechting door deskundigen is aangepast naar aanleiding van de instemming met de gevraagde beslissingen zoals voorgelegd aan het Bestuurlijk team van 18 februari. Dit houdt in dat de deskundigen voortaan worden aangewezen door de Rechtbank.

Deskundigen
In de AB 2016 komt mogelijk ook een artikel over deskundigen. De vraag of en, zo ja, op welke wijze deskundigen een rol moeten krijgen is voorgelegd in het BT van 23 april 2015. Besloten is om in principe in te stemmen met het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:

- Toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaatsgevonden over *** en het verschil van inzicht niet is opgelost.
- Toetsing van *** vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode als vastgelegd in het grondprijsbeleid (op basis van het Grondwaardecommissie-advies).
- De uitkomst van de geschillencommissie is bindend voor de gemeente. als de uitkomst is, dat de gemeente het beleid correct heeft uitgevoerd, blijft voor de erfpachter altijd de gang naar de rechter open voor een toets op de redelijkheid.

Tevens is besloten dat de geschillencommissie door de gemeente zal worden ingesteld.
Omdat de beslissing omtrent de geschillencommissie samenhangt met het advies van de Grondwaardecommissie is sprake van een principebeslissing. Besloten is om dit nogmaals te bekijken als het advies van de Grondwaardecommissie bekend is. Dit is nog niet in de concept versie AB 2015 opgenomen.

-

a) Het instellen van een geschillencommissie

Tijdens het BT van 24 april 2015 is het BT akkoord gegaan met het instellen van een geschillencommissie. Daarbij is het voorbehoud gemaakt, dat 'mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.'

Op dit moment is nog niet goed te overzien of het instellen van een geschillencommissie wenselijk is. De vraag is of het BT de inspraak in wil met de AB 2016 waarin is opgenomen dat de erfpachter indien zij het niet eens is met de canonverhoging zich kan richten tot een geschillencommissie die door de gemeente wordt ingesteld.

Het creëren van een (niet wettelijk verplichte) toetsingsprocedure van een gemeentelijke aanbieding zoals genoemd onder 1 van de notitie.
Het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:
a) toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaats gevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost;
b) toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies);
c) de uitkomst van de geschillencommissie is voor de gemeente bindend, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.

Vraagpunt is, of deze geschillencommissie in de AB2016 moet worden vastgelegd, of in aanvullend beleid.

- In AB's → tot in het oneindige zit de gemeente dan "vast" aan de formulering zoals we die nu opnemen, ook in toekomstige situaties die we nu niet kunnen voorzien

- *Voorbeeld: in 1915 kon de gemeente niet voorzien, tot welke commotie de CHET na 75 jaar zou leiden…*

- In beleid → gemeente kan in de toekomst, desgewenst, de formulering van de bevoegdheden rond de geschillencommissie aanpassen aan de eisen van de tijd
  - *Temeer omdat de AB2016-rechten een oneindige looptijd hebben, dus dat je over 300 jaar nog vastzit aan wat je nu vastlegt…*