Nummer BD2016-007119
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter 'advisering aan de gemeenteraad' voor de commissievergadering van

15 juni 2016

Portefeuille **32**
Agendapunt **11**
Datum besluit B&W **24 mei 2016**

Onderwerp

Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

De commissie wordt gevraagd aan de gemeenteraad het volgende advies uit te brengen

In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld:

1. Het erfpachtstelsel te vernieuwen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en zo zekerheid te bieden aan erfpachter en gemeente:
   1.1. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren canonherzieningen aan het einde van een tijdvak, zoals bij voortdurende erfpacht, tot het verleden. Eeuwigdurende erfpacht betekent zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid.
   1.2. Als eerste wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe erfpachters bij nieuwe (grond)uitgiften; bestaande erfpachters krijgen later de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
   1.3. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn:
   2.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers.
   2.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop.
   2.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 doorgevoerd ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie:
      a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.
      b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.

c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.
d. Huidig artikel 21 (artikel 22 in de inspraakversie) is aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht.
e. In de AB 2016 is een viertal situaties aangegeven waarin de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. De termijn om deze situaties voor te leggen aan de rechter in plaats van aan deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2).
f. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen, (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b); hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente.
g. De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de AB 2016 is daarom in het huidige artikel 27 lid 4 opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW.
h. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

2.4. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven.
2.5. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast.

3. In te stemmen met de volgende aanpassingen die los van de inspraak zijn gedaan in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versies:
3.1. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016:
a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling zonder herziening van de canon wordt verleend voor de uitbreiding van woningen, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5).
b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand

gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten.

c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen.

3.2. In het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht:

a. De "projectontwikkelaarsregeling" is opgenomen in het Uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom.

b. Een aantal tekstuele aanpassingen zonder inhoudelijke wijzigingen.

4. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten:

4.1. De algemene uitgangspunten:

- bij uitgifte of bij overstap vanuit het voortdurende stelsel zal eenmalig een canonberekening worden gemaakt; vanaf dat moment staat, bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming en met uitzondering van indexering, de canon vast;
- wijziging van vloeroppervlak leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor erfpachters bij overige bestemmingen wel;
- voor de erfpachter geldt een gebruiksverplichting voor bebouwing en verplichting tot ingebruikname binnen een bepaalde periode.

4.2. De verschillen in de AB 2016 met het voortdurende erfpachtstelsel. De voornaamste zijn:

- in de AB 2016 kan de gemeente niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren;
- in de AB 2016 zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer;
- de wijze van canonbetaling is in de AB 2016 beperkt tot twee vormen: jaarlijks geïndexeerde canon en eenmalige afkoop;
- bij volumewijziging van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in de AB 2016 geen canonherziening;
- in de AB 2016 is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft;
- in de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt;
- in de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen.

4.3. De maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven: deze betreffen verplichtingen voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode, gebruik volgens bestemming en beperkingen ten aanzien van overdracht, ondererfpacht en splitsing en samenvoeging van erfpachtrechten.

4.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten.

5. Vast te stellen het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (hierna: Uitgiftebeleid), met als hoofdpunten:

5.1. Intrekking van het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april

1994, nummer 275 onder I.

5.2. De algemene uitgangspunten: het Uitgiftebeleid bevat de regels voor de fase van contractvorming voor een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht en de stappen naar de totstandkoming van het erfpachtcontract.

5.3. De verschillen in het Uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dit betreft:

- uitgifte van appartementsrechten in erfpacht was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt, maar is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting;
- opname van een integriteitsclausule in het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht.

5.4. De maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven: in de erfpachtovereenkomst kunnen financiële prikkels opgenomen worden die het vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de afname van het erfpachtrecht en/of het niet starten van de bouw na de levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken.

5.5. Opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (beslispunt 3.2.a.).

6. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor het beheer van bestaande voortdurende erfpachtrechten die op verzoek van de erfpachter worden aangepast gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling:

6.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en niet de AB 2016.

6.2. In aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat op verzoek van de erfpachter, de gemeente en de erfpachter kunnen overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000".

6.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, van toepassing verklaart".

7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:

7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften:

a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen.
c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor

bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing.

7.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:
   a. Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen zijn excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen):
      - voor de bestemming wonen: € 210 per m² gebruiksoppervlak;
      - voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats;
      - voor alle andere bestemmingen: € 185 per m² bruto vloeroppervlak.
   b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd. De vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs.
   c. De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd.

7.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij:
   a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%.
   b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%.
   c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%.

7.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat:
   a. De afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.
   b. Bij de bestemming wonen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kan de erfpachter bij uitgifte kiezen of hij periodiek canon wil betalen of de canonverplichtingen (voor de bestemming en toegestane gebruik volgens het erfpachtcontract) af te kopen. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht.

8. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:

8.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid.

8.2. Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming.
b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd.
d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.

9. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

10. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning:
    10.1. Start inspraak: oktober 2016;
    10.2. Besluitvorming gemeenteraad: maart 2017.

11. In te stemmen met:
    a. Publicatie van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 3 bij de raadsvoordracht) als bijlage A bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad;
    b. Publicatie van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage 4 bij de raadsvoordracht) als bijlage B bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad.

Wettelijke grondslag

Algemene Bepalingen en Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht:
Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college van B&W geen besluit nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten aan het college. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter vaststelling.

Grondprijsbeleid:
Gemeentewet artikel 108 jo artikel 147 lid 2: de gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Aanvullende informatie commissie

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt 11

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter 'advisering aan de gemeenteraad'
voor de commissievergadering van 15 juni 2016

RO

Uitkomsten extern advies

De inspraak over de AB 2016 en het bijbehorende Uitgiftebeleid heeft plaatsgevonden van 22 februari tot en met 4 april 2016. Alle inspraakreacties zijn verwerkt in de bijlage bij de Nota van Beantwoording.
Gemeenteadvocaat: heeft de AB 2016 getoetst en vindt de AB 2016 juridisch verdedigbaar.
Banken: op basis van overleg met de banken (in een expertsessie) concludeert de gemeente dat zij eeuwigdurende erfpacht, zoals beschreven inde AB 2016, een goede basis vinden voor hypothecaire financiering. De AB 2016 voldoet vrijwel geheel aan de bancaire richtlijn.
De notarissen (expertsessie) geven aan dat de AB 2016 (in beginsel zonder meer) juridisch houdbaar en werkbaar is voor de notariële praktijk.
KPMG en Deloitte hebben geadviseerd over de fiscale effecten en de verwachting uitgesproken dat de canon in het eeuwigdurende erfpachtstelsel zoals verwoord in de AB 2016 aftrekbaar is.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

22 juni 2016

Stukken

Meegestuurd

1. Raadsvoordracht
2. Bijlage grafieken
3. Nota van Beantwoording Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor nieuwe uitgiften
4. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
5. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
6. Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, tel. 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl