Gemeente Amsterdam

Overgangsregeling bij beleid Grondwaardebepaling

Aan MT Grond en Ontwikkeling
Van Regie en Advies Grond en Ontwikkeling

Datum 3 juli 2017

Inleiding
Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het op 9 mei door het college vastgestelde beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Het door de gemeenteraad op 5 oktober 2016 vastgestelde beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande voortdurende erfpachtrechten is hiermee ingetrokken en het nieuwe beleid gaat per direct in.
Hoewel zowel in het nieuwe beleid als het oude beleid de residuele methode uitgangspunt is, is in het nieuwe beleid de onderliggende rekenwijze aangepast voor de bestemming wonen (door het toepassen van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote). Deze aanpassing heeft gevolgen voor de hoogte van de grondprijzen waardoor de uitkomsten onder het nieuwe beleid (sterk) kunnen verschillen van het oude beleid. De wijze van vaststellen van grondprijzen voor commerciële bestemmingen blijft nagenoeg gelijk. In veel gevallen zal het nieuwe beleid met betrekking tot woonbestemmingen tot lagere grondprijzen leiden, maar het is ook mogelijk dat het nieuwe beleid tot hogere grondprijzen leidt.
In situaties waarin het beleid wijzigt is het gebruikelijk om rekening te houden met dossiers die lopen op het moment dat het nieuwe beleid in gaat. Daartoe dient deze notitie.
In deze notitie wordt een voorstel gedaan voor een overgangsregeling met betrekking tot deze dossiers waarin een aantal situaties in het proces worden onderscheiden en de juridische risico's die zich daar bij voor kunnen doen. Tevens worden de gevolgen voor de capaciteit toegelicht op basis van een eerste inschatting van het aantal lopende dossiers bij E&U waar de overgangsregeling betrekking op zal hebben. Ten slotte wordt een voorstel gedaan voor het vervolgtraject met betrekking tot deze overgangsregeling.

Uitgangspunt
Het uitgangspunt is dat de gemeente voldoende heeft gecommuniceerd over de voorgenomen herziening van het erfpachtstelsel en wijziging van het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten en dat erfpachters daarmee op de hoogte hadden kunnen zijn van de voorgenomen wijziging in het beleid. Op basis van dit uitgangspunt is de volgende overgangsregeling opgesteld.

De overgangsregeling
Het proces met betrekking tot het wijzigen van een bestaand recht is onder te verdelen in de volgende situaties:

1. Nieuwe aanvraag vanaf 29 juni 2017 --> nieuw grondprijsbeleid

Wanneer vanaf 29 juni 2017 een nieuwe aanvraag voor de wijziging van een bestaand erfpachtrecht binnenkomt, is het nieuwe grondprijsbeleid van toepassing.

2. Aanvraag is gedaan vóór 29 juni 2017

Deze situatie is verder onder te verdelen in de volgende situaties:

a. Er is overeenstemming bereikt over de grondprijzen --> oud grondprijsbeleid
Wanneer mondeling, in een afsprakenbrief of door middel van een door de erfpachter ondertekende aanbieding overeenstemming is bereikt over de grondprijzen op basis van het oude grondprijsbeleid dan houden we daar aan vast. Voor het verdere verloop van het dossier is het oude grondprijsbeleid dan het uitgangspunt.

b. Er is geen overeenstemming bereikt over de grondprijzen --> nieuw grondprijsbeleid
In dat geval wordt voor het verdere verloop van het dossier het nieuwe grondprijsbeleid toegepast. Hieronder vallen ook de situaties waarin door Erfpacht en Uitgifte in het kader van een voorgenomen wijziging van het erfpachtrecht een indicatie is afgegeven met betrekking tot de meerwaarde die de wijziging tot gevolg zal hebben. Aan dergelijke indicaties kunnen immers geen rechten worden ontleend.

c. Er is reeds een aanbieding gedaan en deze is nog geldig, maar nog niet geaccepteerd.
Bij deze tussenvariant geldt dat de aanbieding is gedaan op basis van het oude, op dat moment geldende, grondprijsbeleid. Er is daarom geen aanleiding om dergelijke aanbiedingen in te trekken en indien de erfpachter de aanbieding tijdig accepteert komt de overeenkomst tot stand op basis van het oude grondprijsbeleid.
Accepteert de erfpachter de aanbieding niet of niet tijdig dan vervalt deze en kunnen daar geen rechten meer aan worden ontleend. Wanneer de erfpachter vervolgens een nieuwe aanvraag indient, is de situatie zoals beschreven onder 1 van toepassing en is het nieuwe grondprijsbeleid van toepassing.

Uitzonderingen:

Op voormelde overgangsregeling worden de volgende uitzonderingsmogelijkheden voorgesteld:

- In gevallen waarin sprake is van spoed en toepassing van de overgangsregeling tot onaanvaardbare vertraging van het project zou leiden, kan na afstemming met de directeur G&O in afwijking van 2B een aanbieding worden gedaan op basis van een nog geldig grondprijsadvies dat is afgegeven volgens het oude beleid;
- Indien de verwachting is dat een erfpachtwijziging op grond van het oude grondprijsbeleid en de nog geldige grondprijzen die zijn gebaseerd op het oude grondprijsbeleid geen economische meerwaarde tot gevolg heeft, dan kan de wijziging na afstemming met de teammanager Grondprijsadvisering worden afgerond op basis van het oude grondprijsbeleid. Deze uitzonderingsregel is om te voorkomen dat vertraging ontstaat in dossiers waarbij de verwachting is dat de uitkomst onder het oude beleid en onder het nieuwe beleid hetzelfde is. Daarnaast worden hiermee extra werkzaamheden voorkomen.

Juridische risico's
Zoals gezegd is de overgangsregeling gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente voldoende heeft gecommuniceerd over de voorgenomen herziening van het erfpachtstelsel en wijziging van het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten. Dit uitgangspunt is ingenomen op basis van het volgende:

- Sinds februari 2016 is in toenemende mate gecommuniceerd dat de voorgenomen herziening van het erfpachtstelsel tevens de aanpassing van het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten zou inhouden.
- Op 5 januari 2017 is bij de vrijgave van de Overstapregeling voor inspraak ter informatie tevens het voorgenomen nieuwe grondprijsbeleid openbaar gemaakt. Hieruit was af te leiden dat de WOZ-methode ook zou gaan gelden voor de wijziging van bestaande rechten.
- Ondanks dat het grondprijsbeleid niet is vrijgegeven voor inspraak, hebben de inspraakreacties wel geleid tot aanpassingen van het grondprijsbeleid. De wijzigingen zijn toegelicht in de nota van beantwoording die is opgesteld naar aanleiding van de inspraak.

Het risico doet zich hierbij voor dat een erfpachter stelt dat niet of onvoldoende duidelijk was dat het grondprijsbeleid zou wijzigen, dat hij de gevolgen hiervan niet heeft kunnen overzien en dat hij met de juiste informatie een andere afweging had gemaakt. Indien een dergelijke situatie aan een rechter zal worden voorgelegd is het niet uitgesloten dat de rechter oordeelt dat onvoldoende duidelijk was dat het grondprijsbeleid zou wijzigen en/of dat voor een erfpachter onvoldoende was te overzien welke gevolgen dit zou hebben. Daarbij kan de gemeente worden verweten onzorgvuldig te hebben gehandeld met betrekking tot het verstrekken van informatie over de voorgenomen wijzigingen, dat de hiervoor omschreven overgangsregeling niet voldoet en dat erfpachters de gelegenheid moet worden geboden gebruik te maken van het oude beleid of juist niet kunnen worden gehouden aan het oude beleid.

Gevolgen voor de capaciteit
In bijgevoegd overzicht is het aantal lopende dossiers bij erfpachtbeheer opgenomen.
Op hoofdlijnen blijkt hieruit het volgende:
Er zijn totaal **2.064 lopende dossiers** (**excl**. afkoop, klachten, klantvragen, erfpachtrechten van woningcorporaties, vergunningentraject en nog te archiveren dossiers), waarvan:

- 169 dossiers waarbij de aanbieding reeds is gedaan, maar nog niet geaccepteerd;
- 184 dossiers waarbij de aanbieding reeds is geaccepteerd, en het besluit nog moet worden gemaakt;
- 837 dossiers waarbij wordt gewacht op de akte (besluit reeds genomen);
- 874 actieve dossiers waarbij er op dit moment nog geen aanbieding is gedaan.

Zie bijlage voor een nadere specificatie van de dossiers.
Vervolgtraject
Indien het MT instemt met voormelde overgangsregeling wordt voorgesteld om deze nog door Nauta Dutilh te laten beoordelen op de juridische risico's.