0059

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van
3 en 4 juli 2013

Jaar	2013
Afdeling	1
Nummer	536
Publicatiedatum	26 juni 2013
Agendapunt	23
Datum besluit B&W	18 juni 2013

Onderwerp

Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gevalideerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. kennis te nemen van de brief van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 2013, waarin uw vergadering op hoofdlijnen wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de consultatieronde;

2. kennis te nemen van de nota van bevindingen van de consultatieronde van 22 mei tot 10 juni 2013 over het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei jl. over de uitgangspunten voor de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden;

3. kennis te nemen van de second opinions van de onderzoeksbureaus Regioplan en Companen, op de effecten op de woningmarkt naar aanleiding van het voorstel van de uitgangspunten van het college van 14 mei 2013;

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 598
Datum 25 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 juli 2013

4. het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) voor voortdurende erfpacht op te stellen en daarbij uit te gaan van:
   a. de wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financieel voor- of nadeel op;
   b. herziening van de canon voor particuliere woningen onder de AB2013 op het moment van transactie;
   c. de canon wordt door middel van een rekenmethode afgeleid van de transactieprijs;
   d. een rekenmethode te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de heldenheid en eenduidigheid van het systeem aantast;
   e. het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen;
   f. de mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid;
   g. het vaststellen van een canonpercentage in de AB2013 dat in relatie staat met de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering;

5. kennis te nemen van de opdracht van het college van burgemeester en wethouders aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) om, na vaststelling door de raad van de uitgangspunten voor de nieuwe Algemene Bepalingen:
   a. gelijktijdig met de ontwikkeling van de AB2013, beleid voor te bereiden voor het converteren van bestaande erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen naar de AB2013, met als uitgangspunt dat erfpachters die overstappen dezelfde canon blijven betalen tot einde van het huidige tijdvak en canonaanpassing op overdrachtsmoment begint na het einde van het tijdvak, zodat het aantrekkelijk is voor erfpachters om over te stappen naar de AB2013;
   b. te onderzoeken of er ook andere compensatiemethoden mogelijk zijn waarmee overstap voor een erfpachter aantrekkelijk is;
   c. bestaand aanvullend erfpachtbeleid waar nodig aan te passen;
   d. een heldere definitie van de momenten van overdracht te formuleren;
   e. te onderzoeken of het wenselijk is, ter voorkoming van ontduikingsconstructies, een toestemmingsvereiste op te nemen in de AB2013 bij overdracht van woningen aan rechtspersonen;
   f. voor andere bestemmingen dan particuliere woningen en woningen waarop slechts voor Woningbouwcorporaties bedoelde Algemene Bepalingen van toepassing zijn, een canonherzieningsprocedure op te stellen;
   g. te onderzoeken op welke manier fraudegevoeligheid ten aanzien van bijvoorbeeld de transactieprijs en de vierkante meters kan worden ondervangen, dit naar aanleiding van de opmerkingen uit de consultatie;

6. kennis te nemen van de voortgang ten aanzien van de in gang gezette verbeteringen aangaande de communicatie en dienstverlening rond het erfpachtstelsel;

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 598
Datum 25 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 juli 2013

7. kennis te nemen van de planning voor het opstellen en vaststellen van de nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) en het aanpalend beleid:
   a. college van burgemeester en wethouders van 3 september 2013: vaststelling AB2013 en aanpalend beleid ten behoeve van de formele inspraak;Start formele inspraakprocedure;
   b. college van burgemeester en wethouders 12 november 2013: vaststellen van de raadsvoordracht AB2013, vervolgens behandeling in de raadscommissie Bouwen en Wonen c.a. van 4 december 2013 en in de gemeenteraad van 18 en 19 december 2013.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet

Bestuurlijke achtergrond

Op 14 maart 2012 heeft uw vergadering de uitgangspunten vanhet erfpachtstelsel herbevestigd (Gemeenteblad 16 maart 2012, afd. 3A, nr. 20/74) en heeft uw vergadering het College van B&W opdracht gegeven tot onderzoek naar actualisatie van het Amsterdamse erfpachtstelsel (Gemeenteblad 16 maart 2012, afd. 3A, nr. 21/73). Hierin heeft het College van B&W de opdracht gekregen om:

* te onderzoeken en aan de gemeenteraad te rapporteren:
  - op welke wijze de uitvoering van het erfpachtstelsel kan worden verbeterd;
  - hoe de hoogte van toekomstige canons voor zowel erfpachters, als verstrekkers van hypothecaire financieringen beter voorspelbaar kan worden;
  - of het wenselijk is voor nieuwe erfpachtuitgiften en voor nieuwe tijdvakken van bestaande erfpachtrechten nieuwe algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht op te stellen;
  - of het mogelijk is voor bestaande erfpachtrechten voor woningen te komen tot geactualiseerde algemene bepalingen teneinde de hypotheekverstrekking te vergemakkelijken;
  - op welke wijze het erfpachtstelsel kan worden ingezet om beleidsdoelen zoals klimaatneutraal bouwen, transformatie en particulier opdrachtgeverschap te bevorderen;
* de communicatie rond het erfpachtstelsel te verbeteren.

Naar aanleiding van genoemd onderzoek heeft het College van B&W op 14 mei de uitgangspunten voor de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden vastgesteld en ter consultatie opengesteld van 22 mei tot 10 juni. De stukken voor de consultatie zijn op 22 mei tevens ter kennisneming aan de leden van de raadscommissie DWK gezonden. De uitkomsten van deze consultatie zijn betrokken bij het Collegebesluit van 18 juni j.l., waarbij het College van B&W de nu voorliggende uitgangspunten (beslispunt 4 van deze raadsvoordracht) heeft vastgesteld. Deze uitgangspunten worden hierbij aan uw vergadering voorgelegd.

Onderbouwing besluit

In Amsterdam is het grootste deel van de grond in bezit van de gemeente. Veel vastgoed staat dan ook op grond uitgegeven in erfpacht. Dit betekent dat eigenaren van vastgoed aan de gemeente een vergoeding betalen voor het gebruik van de grond. Die vergoeding is de (erfpacht)canon.

Jaar 2013
Afdeling 1
Nummer 508
Datum 25 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 juli 2013

De werking van het erfpachtsysteem wordt geregeld in zogenaamde Algemene Bepalingen. Bij de uitgifte van grond in erfpacht worden Algemene Bepalingen van toepassing. Deze zijn onderdeel van het erfpachtcontract waarin de rechten en verplichtingen van de erfpachter en de grondeigenaar staan. In die Algemene Bepalingen staat bijvoorbeeld welke betalingscondities er gelden voor het grondgebruik, en wat er gebeurt op het moment dat een canontijdvak afloopt.

Het uitgevoerde onderzoek n.a.v. de onderzoeksopdracht van de raad heeft geleid tot de volgende conclusies:
De manier waarop de canonherziening bij het aflopen van een canontijdvak op dit moment geregeld is, leidt om verschillende redenen tot onbegrip bij erfpachters. De erfpachter wordt na het aflopen van het tijdvak geconfronteerd met een forse canonverhoging, die te maken heeft met het gegeven dat de canon in de voortgaande vijftig jaar niet of onvolledig is meegegroeid met de werkelijke waarde van de grond. Door deze grote canonsprong (die erfpachters vooraf niet goed kunnen inschatten) wordt de erfpachter gedurende zijn woonduur (bij aanvang van een nieuw tijdvak), geconfronteerd met flink hogere woonlasten. Daarnaast biedt het huidige systeem de erfpachter (en hun hypothecaire financiers) te weinig duidelijkheid over de hoogte van de nieuwe canon – want verschillende deskundigencommissies komen met verschillende waarderingsmethodes voor vergelijkbare erfpachtrechten. Het volledig objectief kapiteinvan de canon middels deskundigencommissies is daarmee niet succesvol. Dit is ook door de Rekenkamer Amsterdam in haar recente rapport (besproken in het College dd. 12 juni 2012) aangegeven. Ook biedt het huidige stelsel zoveel verschillende 'smaken' waar het typen canons betreft, dat het stelsel voor de gemiddelde erfpachter onduidelijk en onoverzichtelijk is. Daarnaast voelen afgekochte rechten als eigen grond.
Kortom: Individuele erfpachters ervaren het huidige erfpachtstelsel als onduidelijk en niet heldor.

Ook geven de banken aan dat de huidige werkwijze tot onzekerheid leidt m.b.t. de toekomstige woonlasten gedurende de woon- resp. hypotheekperiode van hun cliënten. Daardoor levert de financiering van woningen waarbij het tijdvak binnen "afzienbare" tijd (10 tot 20 jaar) afloopt problemen op. Woningen op erfpacht die slecht te financieren zijn zullen de doorstroming op de woningmarkt belemmeren. Deze onduidelijkheid richt zich met name op de particuliere woningen. Met particuliere woningen wordt in deze voordracht bedoeld: erfpachtrechten mé de bestemming wonen waarop geen Algemene Bepalingen van toepassing zijn die alleen voor woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen gelden.

Deze gesignaleerde knelpunten kunnen niet worden opgelost binnen de kaders van de huidige algemene bepalingen. Daarom is het wenselijk om nieuwe algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht op te stellen ten behoeve van alle rechten, behalve die voor sociale woningbouw door toegelaten instellingen bedoeld zijn (AB1998).
Met de nieuwe Algemene Bepalingen dienen de volgende vijf problemen de worden opgelost:

- Plotselinge stijging woonlasten
- Afgekochte rechten voelen als eigen grond

- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten
- Terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen
- Ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Het voorstel van het College is om de nieuw op te stellen Algemene Bepalingen de canon voor particuliere woningen (73.000 van de in totaal 225.000 Amsterdamse erfpachtcanon) op een ander moment en andere wijze te bepalen: de canon wordt niet meer eens in de 50 jaar, maar bij iedere woningoverdracht herzien op basis van een in de nieuw op te stellen Algemene Bepalingen op te nemen rekenmethode. De rekenmethode zal aansluiten bij de residuele grondwaarde berekeningsmethodiek. De canonbepaling wordt door het gebruik van de rekenmethode objectief. Alleen de woningprijs wordt nog subjectief door de koper bepaald. Daarmee is het enige subjectieve aspect van de canon bepaald door degene die ook de financiële lasten van de canon gaat dragen. Op het moment van woningaankoop is duidelijk hoe hoog de canon is gedurende de gehele toekomstige woonduur; de koper(en hun hypothecaire financiers) kan hiermee rekening houden bij de bepaling van zijn woonlasten en zijn financieringsbehoefte.

De notitie 'Uitgangspunten voor een vernieuwd Amsterdams erfpachtstelsel' d.d. 14 mei 2013 (bijlage 3) geeft op een duidelijke en eenvoudige manier het voorstel weer. Deze notitie is per dagmail reeds aan de leden van de raadscommissie BWV verstuurd en ter kennisnamen aan de raadscommissie BWK op 27 juni.

Ad 1. Brief
De brief van het College van B&W omvat de hoofdlijnen uit de consultatie.

Ad 2. Consultatieronde
Op 14 mei jl. heeft het College van B&W de volgende uitgangspunten voor de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden vastgesteld en voor consultatie vrijgegeven:

1. de canon voor particuliere woningen onder de AB2013 op het moment van transactie wordt herzien;
2. de grondwaarde en canon berekenen door een te ontwikkelen methode aan de hand van de transactieprijs. De methode is een benadering van de residuele grondprijsmethodiek;
3. als betalingsvorm bij particuliere woningen alleen canonbetaling aan te bieden. Het college van B&W de mogelijkheid geven om op een later tijdstip alsnog aanvullend beleid op te stellen voor andere betalingsvormen;
4. Voorgesteld wordt om een canonpercentage in de AB2013 vast te stellen die wordt afgeleid van het rendement op de 10 jaars-staatslening;
5. Voorgesteld wordt om de canon na de herziening jaarlijks te indexeren met de consumentenprijsindex (CPI, de inflatie) met de mogelijkheid voor de gemeente om de indexatie te matigen als de inflatie extreem hoog is.

Van 22 mei 2013 tot 10 juni heeft een consultatieronde plaatsgevonden.
De consultatieronde bestond o.a. uit een informatiebijeenkomst op 30 mei jl.
Daarnaast zijn ruim 200 schriftelijke vragen ontvangen bij Bureau Erfpacht.

De voornaamste conclusies uit de consultatie zijn in de brief aan uw vergelegd. De nota van bevindingen naar aanleiding van de consultatieronde d.d. 12 juni 2013 omvat een volledige weergave.

Ad 3. effecten woningmarkt
Naast de consultatieronde zijn twee onderzoeksbureaus, Regioplan en Companen, gevraagd om een second opinion op te stellen over de mogelijke effecten op de woningmarkt naar aanleiding van de voorstellen van het College van 14 mei jl.

Ad 4. Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht
Naar aanleiding van de uitkomsten uit de consultatie heeft het College van B&W op 18 juni jl. besloten de volgende uitgangspunten aan de raad ter vaststelling voor te leggen:

a. De wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financiee voor- of nadeel op.
b. Herziening van de canon voor particuliere woningen onder de AB2013 op het moment van transactie;
c. De canon wordt door middel van een rekenmethode afgeleid van de transactieprijs.
d. Een rekenmethode te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt of en hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helde en eenduidigheid van het systeem aantast.
e. Het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen;
f. De mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid.
g. Het vaststellen van een canonpercentage in de AB2013 dat in relatie staat met de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering

Ad 4.a.
Uitgangspunt van het College van B&W is dat de nieuwe Algemene Bepalingen de gemeente geen financieel voor- of nadeel oplevert ten opzichte van het bestaande stelsel en het huidige beleid.

Ad 4.b.
In de nieuwe Algemene Bepalingen wordt de canon herzien als de woning een nieuwe eigenaar krijgt. Vervolgens verandert de canon gedurende de hele woonduur alléén door inflatie, tot op het volgende moment dat de woning wordt verkocht. De woningeigenaar hoeft geen rekening meer te houden met mogelijke canonsprongen gedurende de woonduur. Dit biedt zowel de erfpachter als de hypotheekverstrekker zekerheid. De canon voor de eigen woning is in de huidige fiscale wetgeving aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Ad 4.c.
De transactieprijs wordt de basis voor het vaststellen van de grondwaarde en de canon. Hiervoor wordt een rekenmethode ontwikkeld die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek.

In veel van de binnengekomen reacties bij de consultatie werden zorgen geuit over de manier waarop de kwaliteit van de woning tot uiting komt in de canonberekening. Het College erkent dat het streven naar een uniform en transparant systeem deze keerzijde kan hebben. Onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de hokoshoid en eenduidigheid van het systeem aantast. Het systeem moet mensen niet ontmoedigen om in de eigenwoning te investeren.

Ad. 4.d.
Er wordt een rekenmethode ontwikkeld die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek. De rekenformule zal worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen. De formule zal voor alle betrokken partijen eenvoudig te gebruiken zijn. Het bepalen van de canon wordt daardoor transparanter, eenvoudiger en voorspelbaarder voor alle partijen.

Ad 4.e.
In de huidige Algemene Bepalingen kan de erfpachter de canon periodiek (halfjaarlijks) voldoen of een bedrag ineens betalen voor het lopende tijdvak, de afkoopsom. Afgekochte rechten voelen vaak als eigen grond. Voorgesteld wordt in de nieuwe Algemene Bepalingen het aantal betalingsvormen terug te brengen tot alleen de jaarlijks gaande canon. Door canonbetaling als norm te hanteren, wordt het zichtbaar dat de erfpachter de grond niet koopt, maar dat de erfpachter betaalt aan de gemeente voor het gebruik van de grond.

Ad 4.f.
Het college van B&W kan, als daar behoefte aan is, in de toekomst andere betalingsvormen in beleid mogelijk maken. Deze mogelijkheid wordt vastgelegd in de Algemene Bepalingen.

Ad 4.g
Het nieuwe canonpercentage wordt voor een heel kalenderjaar bepaald en een half jaar van tevoren bekendgemaakt. Woningkopers kunnen er bij de aankoop en financiering van hun woning tijdig rekening mee houden. Bovendien fluctueert het canonpercentage veel minder dan in het huidige stelsel waar het canonpercentage eens per kwartaal wordt bepaald.

Het college is van mening is dat de vast te stellen canon in de tijd waardevast moet blijven. De hoogte van de canon wordt bepaald aan de hand van het canonpercentage. Het college wil het canonpercentage een afgeleide laten zijn van de staatsrente. Bij het afleiden van het canonpercentage wordt er rekening meegehouden dat de canon wordt geïndexeerd.

Ad 5. Opdrachten directeur OGA
Ad 5.a.: conversiebeleid
Als de AB2013 bij de betreffende erfpachtrechten van toepassing verklaard worden bij einde tijdvak zou pas in 2070 95% van de woningen onder de AB2013 vallen. De geconstateerde problemen worden in dat geval zeer langzaam weggenomen. Er wordt daarom conversiebeleid opgesteld waardoor erfpachters met oudere algemene bepalingen eerder, dus vóór het einde van het tijdvak, kunnen overstappen op de

AB2013. Hiermee wordt ook de werking van de AB2013 vergroot. Het moment van de eerstvolgende woningoverdracht na vaststelling van de AB2013 lijkt hiervoor het meest logische moment.

Bij uitwerking van het conversiebeleid zal de directeur OGA het uitgangspunt hanteren dat erfpachters die overstappen, dezelfde canon blijven betalen tot einde van het huidige tijdvak en canonaanpassing op overdrachtsmoment begint na het einde van het tijdvak (vergoeding in tijd). Erfpachters gaan er dus niet op achteruit als ze overstappen naar de AB2013. Tussentijds overstappen naar de AB2013 blijft overigens altijd een vrije keuze van de erfpachter. Als de erfpachter besluit om niet tussentijds over te stappen dan zullen de AB2013 pas bij het einde van zijn huidige tijdvak van toepassing worden.

Bij de conversie moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan de erfpachtrechten die gesplitst zijn in appartementsrechten.
De woningkoper kan naar de nieuwe AB2013 overstappen zodra hij een woning koopt. Is de woning een appartementsrecht, dan maakt deze onderdeel uit een appartementencomplex en is voor aanpassing van het erfpachtrecht in veel gevallen de medewerking van de betreffende Vereniging van Eigenaren (VvE) vereist. In dat geval zal de VvE (vooraf) moeten besluiten of ze over wil stappen op de AB2013. Om overstap van één appartementsrecht naar de nieuwe AB2013 mogelijk te maken zonder dat de gehele VvE erbij moet worden betrokken, wordt er in overleg met Directie Juridische Zaken, Juridische Zaken OGA en met externe juristen gezocht naar een oplossing.

Ad 5.b. andere compensatiemethoden
Tevens wordt aan de directeur OGA opdracht gegeven om te onderzoeken of er nog andere compensatiemethoden mogelijk zijn om te voorkomen dat de erfpachter er eventueel bij een overstap naar de AB 2013 op achteruit zou gaan.

Ad 5.c.: aanvullend beleid
Bij de huidige algemene bepalingen (AB's) behoren ongeveer 20 aanvullende beleidsdocumenten voor bijvoorbeeld wijziging van de bebouwing of bestemming. In dit beleid wordt een aantal zaken die in de AB's op hoofdlijnen zijn opgenomen nader uitgewerkt.
Bij de invoering van nieuwe AB's met een nieuwe canonherzieningssystematiek zal al het bij de AB's behorende beleid moeten worden herzien. Voor zover het bestaande beleid betrekking heeft op de canonherziening zal dit beleid, gelijktijdig met de fundamentele wijziging van de canonherzieningsystematiek, worden gewijzigd.
Omdat de nieuwe AB's met de nieuwe canonherzieningssystematiek niet meteen van toepassing zullen zijn op alle bestaande contracten is het ook wenselijk om al het oude erfpachtbeleid te herzien danwel aanvullend beleid te formuleren.
Tevens zal, gelijktijdig met de Modernisering, nieuwbeleid ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd voor uitgifte in erfpacht van waterpercelen en beleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten.

Ad 5.d: definitie overdracht en canonherziening einde tijdvak (CHET)
Aangezien in de AB2013 voor particuliere woningen de canon bij iedere woningoverdracht wordt herzien op basis van de rekenmethode is het van belang om in de AB2013 een heldere definitie van het overdrachtsmoment op te nemen. Het

moet voor de erfpachters volstrekt helder zijn bij welke vormen van overdracht van de woning de canon wordt herzien.
Daarnaast is het van belang om bij het formuleren van de definitie van het overdrachtsmoment aandacht te besteden aan de mogelijke pogingen van erfpachters om ofwel het canonherzieningsmoment te ontduiken of te omgaan om zo een stijging van de canon te voorkomen, ofwel een overdrachts c.q. herzieningsmoment te creëren om zo een daling van de canon te bewerkstelligen.

Ad 5 e. toestemmingsvereiste
Nu het moment van overdracht het moment van canonherziening wordt, bestaat er– in een opgaande markt waarbij de canon na herziening zal stijgen- een risico dat pogingen zullen worden ondernomen om aan de canonherziening (canonstijging) te ontkomen. Ook zou kunnen worden gepoogd om in een dalende markt canonverlaging te bewerkstelligen door schijnoverdrachten te creëren of woningen over te dragen tegen een te lage transactieprijs. Indien bijvoorbeeld eenwoning aan een BV wordt overgedragen kan vervolgens een canonherzieningsmoment worden voorkomen door niet de woning, maar de aandelen van de BV over te dragen aan de nieuwe erfpachter.
Ook kan men denken aan de overdracht van een woning/erfpachtrecht aaneen coöperatieve flatexploitatievereniging waarbij vervolgens niet de erfpachtrechten (woningen) worden overgedragen maar de lidmaatschapsrechten die recht geven op het exclusieve gebruik van de woning. Canonverlaging zou kunnen worden bewerkstelligd door woningen van de ene BV naar de andere BV (met dezelfde eigenaar) over te dragen tegen een (te) lage transactieprijs. Voor de maatschappelijke acceptatie van het nieuwe stelsel is het van groot belang dat dergelijke constructies zoveel mogelijk worden tegengegaan c.q. geïet op hun effect ook aan een reële canonherziening worden onderworpen.

Daarom wordt op dit moment de wenselijkheid onderzocht om de overdracht van erfpachtrechten met bestemming "woning" aan rechtspersonen (BV's, NV's, stichtingen, verenigingen, coöperaties etc.) aan een gemeentelijk toestemmingsvereiste te verbinden. Het is mogelijk om de overdracht aan rechtspersonen aan gemeentelijke toestemming te verbinden. Aan een dergelijke toestemming kunnen vervolgens door de gemeente (financiële)voorwaarden worden verbonden, mits dit uit de algemene bepalingen en het eventueel aanvullende beleid voldoende duidelijk is. Gedacht kan worden aan de voorwaarde dat, indien een rechtspersoon eigenaar is van een erfpachtrecht de canon periodiek wordt herzien indien de woning gedurende een bepaalde tijd niet wordt overgedragen. Op deze wijze worden pogingen tot ontduiking van het canonherzieningsmoment aanzienlijk minder aantrekkelijk gemaakt en zal oneigenlijk gebruik vande systematiek voor een groot deel kunnen worden voorkomen.
Anders dan bij uitgifte van haventerreinen kennen de algemene bepalingen die sinds 1915 door de gemeente voor niet-havengebieden zijn gehanteerd geen toestemmingsvereiste bij overdracht. Invoering van een toestemmingsvereiste voor overdracht tussen natuurlijke personen onderling zal maatschappelijkeacceptatie bemoeilijken. Vanuit de systematiek van het nieuwe stelsel (de 'wooncarrière' van de burger) gezien is er ook geen aanleiding tot het invoeren van een toestemmingvereiste voor dergelijke overdrachten. Voor de overdracht van natuurlijke personen onderling zal het invoeren van een toestemmingsvereiste dus ook niet nodig zijn. Onderzocht wordt (slechts) of een toestemmingsvereiste bij

overdracht aan rechtspersonen wenselijk is. Dit zal na de zomer aan het College worden voorgelegd.

Ad 5.f. Andere bestemmingen, niet zijnde particuliere woningen
Voor andere bestemmingen dan particuliere woningen zal de canon worden herzien, not zoals in het huidige stelsel, aan het begin van iedar tijdvak van 50 jaar. De procedure rondom canonherziening zal voor deze bestemmingen nader worden onderzocht. De uitslag zal na de zomer aan het College worden voorgelegd. Voor sociale huurwoningen in het bezit van woningbouwcorporaties gelden specifieke Algemene Bepalingen: de AB1998. Hiervoor gelden tijdvakken van 75 jaar. Deze algemene bepalingen vallen buiten dehier voorgestelde modernisering.

Ad 5.g. fraudegevoeligheid
Mede uit de consultatie is gebleken dat de berekeningsmethode gebaseerd op de transactieprijs aanleiding kan zijn tot fraude met bijvoorbeeld de transactieprijs zelf er de vierkante meters. Aan de directeur OGA wordt gevraagd om onderzoek hoe deze fraudegevoeligheid zoveel mogelijk kan worden voorkomen;

Ad 6. Communicatie
De gemeente werkt al ruim anderhalf jaar aan de verbetering van de uitvoering en de communicatie rond het erfpachtstelsel. Voor de communicatie wordt uitvoering gegeven aan het Communicatieplan Bureau Erfpacht. Stakeholders en intermediaire partijen worden structureel geraadpleegd en meegenomen in het erfpachtstelsel. Informatie wordt verbeterd door de vernieuwing van de website www.amsterdam.nl/erfpacht. Alle correspondentie en standaarddocumenten wordt aangepast in Helder Amsterdams. Ook werkt OGA aan het verkorten van doorlooptijden van het verwerken van aanvragen.

Ad 8. Planning
Het streven is om de nieuwe Algemene Bepalingen en het aanpalend beleid in december 2013 door te Raad vast te laten stellen, nadat in september/ oktober een formele inspraak heeft plaatsgevonden.

	Financiële paragraaf		

Toelichting

Uitgangspunt van het College van B&W is dat de nieuwe Algemene Bepalingende gemeente geen financieel voor- of nadeel oplevert.

Het Ontwikkelingsbedrijf en DMC zullen in opdracht van het College van B&W een second opinion laten opstellen over de financiële gevolgen voor de Gemeente.

Geheimhouding

n.v.t.

0059

Jaar 2013
Afdeling I
Nummer 598
Datum 25 juni 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 3 juli 2013

Stukken

Meegezonden

1. Brief aan de gemeenteraad d.d. 18 juni 2013
2. Nota van bevindingen naar aanleiding van de consultatie d.d. 12 juni
3. Notitie "voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden", d.d. 22 mei 2013 (gebruikt voor de consultatieronde van 22 mei tot 10 juni)
4. Vragen en Antwoorden bij Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden d.d. 22 mei 2013 (gebruikt voor de consultatieronde van 22 mei tot 10 juni)
5. Begrippenlijst d.d. 25 april 2013 (gebruikt voor de consultatieronde van 22 mei tot 10 juni)
6. Rapport "Woningmarkteffecten modernisering erfpachtstelsel" d.d. 12 juni 2013 van onderzoeksbureau Companen
7. Rapport "Modernisering erfpacht: effecten voor de woningmarkt" d.d.10 juni 2013 van onderzoeksbureau Regioplan

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted] OGA, tel. [redacted] @oga.amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. [redacted] secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester