...
Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
2 mei 2017

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt

CONCEPT voor BT 11 april 2017

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Overstapregeling") en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid")

2. In te stemmen met de volgende aanpassingen die zijn gedaan in het aanvullend beleid ten opzichte van het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen aanvullend beleid:
   2.1. Een aantal tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen zonder inhoudelijke veranderingen, zodat de intentie scherper staat verwoord.
   2.2. In de beleidsstukken waarin was opgenomen dat de erfpachtgrondwaarde en de canon wordt gebaseerd op de parameters van het moment van aanvraag is aangepast naar 'volledige aanvraag'.
   2.3. Beleid verticale splitsing en het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) 'de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinatoren benoemd' is verwijderd.
   2.4. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling.
   2.5. Een aantal inhoudelijke aanpassingen in de afkoopinstructie: de voorwaarden dat de afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij overstap is komen te vervallen. Daarnaast is een extra optie van afkoop toegevoegd, namelijk bij overstap het huidige erfpachttijdvak canon blijven betalen en alvast voor het eeuwigdurende tijdvak de canon afkopen.
   2.6. In het beleid delen aktekosten zijn de volgende wijzigingen toegevoegd: omdat de regelingen Vervroegde Herziening en Vervroegde Wijziging in stand blijven voor niet-woonbestemmingen, wordt deze regeling opgenomen in het beleid inzake de Aktekosten.
   2.7. Nu niet-woonbestemmingen niet kunnen overstappen zal het beleid Vervroegde herziening en Vervroegde wijziging in stand blijven voor niet-woonbestemmingen
   2.8. Overgangstermijn voor het intrekken van de huidige regelingen voor Algehele

Opmerking [NE1]: En evt. ook VW en AH)

herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening tot 1 januari 2018. Tot die tijd kunnen erfpachters nog een verzoek indienen voor een herziening onder het oude beleid.

2.9. Er zijn veel zorgen bij erfpachters dat zij de canonsprong aan het einde van het tijdvak niet kunnen betalen en dat zij als gevolg daarvan hun huis zouden moeten verkopen. De vangnetregeling die de gemeente voor die gevallen heeft wordt onvoldoende als oplossing gezien. De gemeente wil de zorg bij bestaande erfpachters wegnemen door de mogelijkheid te bieden om aan het einde van het tijdvak de canonbetaling uit te stellen tot het moment dat de erfpachter besluit om de woning te verkopen. De regeling zou gelden voor erfpachters die op basis van het nieuwe erfpachtstelsel een aanbieding einde tijdvak ontvangen. De gemeente zal de regeling in de 2e helft van 2017 uitwerken en vervolgens ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

2.10. Overgangsregeling voor het intrekken van de laatst vastgestelde beleidsstukken *@wordt nog ingevuld nav overleg met werkgroep implementatie@*

3. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten:
   3.1. Zo min mogelijk afzonderlijke beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.
   3.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt.
   3.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk.

4. In te stemmen met het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 11 bij deze voordracht), bestaande uit:
   4.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde beleidsstukken:
      4.1.1. De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
      4.1.2. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming.
      4.1.3. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
      4.1.4. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging in plaats van in een separaat beleidsstuk.
      4.1.5. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
      4.1.6. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.
      4.1.7. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is teruggebracht tot één artikel.
      4.1.8. De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de volledige schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.
      4.1.9. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende

erfpachtrechten bij bestemmings- of bebouwingswijzigingen.

4.1.10. Als overgangsregeling geldt dat aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen, die binnen 3 maanden nadat het beleid is vastgesteld zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is.

4.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.2.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.2.2. Een hardheidsclausule is toegevoegd.

4.3. Het beleid verticale splitsing in erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.3.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.3.2. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden.

4.3.3. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen.

4.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.4.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.4.2. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet.

4.4.3. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing.

4.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.5.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.5.2. Toevoeging van de reserveringsvergoeding.

4.5.3. Samenvoegen van het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding tot één beleidsstuk.

4.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.6.1. Jurisprudentie is verwerkt.

4.6.2. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.

4.6.3. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-

4.6.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het huidige beleid worden voortgezet.

4.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.7.1. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

4.7.2. Erfpachters van tijdelijke rechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

4.7.3. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen.

4.7.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid.

4.8. Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid :

4.8.1. Bij percelen waarbij minder dan 25% Vicarie-erfpacht is en meer dan 75% vol eigendom is, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht over te dragen aan de erfpachter.

4.8.2. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

4.8.3. Er is geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht.

4.8.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid.

4.9 Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:

4.9.1. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling bij CHET, met een maximum van € 2.000 per akte.

4.9.2. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang.

4.9.3. Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt:

- overstap naar de AB 2016;
- conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016;
- conversie van vicarierechten naar de AB 2016.

4.9.4. De overige bepalingen blijven grotendeels in stand.

4.9.5. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat

erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van vaststelling van het nieuwe beleid zijn verstuurd, het huidige beleid nog geldt.

4.10 Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

4.10.1. Uitbreiding van de huidige Subsidieregeling ten behoeve van erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak.

4.10.2. De uitgangspunten van de huidige Subsidieregeling voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn:

- dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling;
- dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling;
- hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling;
- tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is.

4.10.3. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk.

4.10.4. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën.

4.11 De Afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de huidige instructie:

4.11.1. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934.

4.11.2. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016).

4.11.3. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen.

4.11.4. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde.

4.11.5. Toegevoegd is een overgangsregeling waarbij erfpachters gedurende drie maanden na vaststelling van de nieuwe afkoopinstructie alsnog gebruik kunnen maken van de huidige instructie, als dat voordeliger is voor de erfpachter.

5. In te stemmen met:

5.1. Het voornemen tot intrekken van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403).

5.2. Het voornemen de gemeenteraad voor te stellen, in te trekken:

5.1.1 Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4

februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).

5.1.2 Artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689).

5.2 Het voornemen tot vaststelling van transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de Experimentenregeling en transformatie (college 1 november 2011, nr. BD2011-010226), verlengd met besluit college 21 oktober 2014, nr. BD2014-009176) wordt ingetrokken".

5.3 Erfpachters worden op de hoogte gesteld van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1. middels een algemene informatiebrief.

Opmerking [NE2]: Aanpassen aan gewijzigde inzichten!

6 In te stemmen met het voornemen om:

6.1 De volgende besluiten van het college van B&W in te trekken:

6.1.1 "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;

6.1.2 "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;

6.1.3 "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;

6.1.4 "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23;

6.1.5 "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;

6.1.6 "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25;

6.1.7 "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;

6.1.8 "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;

6.1.9 "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58;

6.1.10 "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;

6.1.11 "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;

6.1.12 "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;

6.1.13 "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;

6.1.14 "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september

2012, nr. BD2012-007649;

6.1.15 "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7;

6.1.16 "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30;

6.1.17 "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.

6.2 De gemeenteraad voor te stellen in te trekken:

6.3 Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B;

6.4 Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;

6.5 "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914).

7 In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten x tot en met xx worden voorgelegd, met dien verstande dat:
@ wordt nog aangevuld@

8 Geheimhouding op te leggen tot 8 mei 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

9 In te stemmen met het openbaar maken per 8 mei 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Het is van belang dat ook erfpachters van bestaande erfpachtrechten voor zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen. Daarvoor is de Overstapregeling opgesteld. Om nadere invulling te geven aan de algemene bepalingen en om wijzigingen in erfpachtrechten mogelijk te maken heeft de gemeente aanvullend erfpachtbeleid. Dit beleid is geschikt gemaakt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Wettelijke grondslag

Opmerking [GMv3]: Check door DJZ

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.
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. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten 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 instemming.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:

- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: "AB 2016") en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Daarbij heeft de raad kennisgenomen van het voornemen van het college het aanvullend beleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten uit te werken en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Vanaf 1 juli 2016 kan de contractvorming voor nieuwe gronduitgiften plaatsvinden onder de AB 2016, in eeuwigdurende erfpacht. Vanaf het moment dat de eerste percelen in eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven, is het ook mogelijk dat de erfpachter verzoekt het eeuwigdurende erfpachtrecht te wijzigen. Het kan bijvoorbeeld gaan om bestemmingswijziging of splitsing van het erfpachtrecht. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente aanvullend beleid op. De hier voorliggende besluiten betreffen de aanpassing van het aanvullend beleid zodat het beleid geschikt is voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Op 20 december 2016 heeft het college de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijgegeven voor inspraak (nr. ZD2016-009442). Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445) en het voorgenomen beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443). Het voorgenomen aanvullend beleid en het voorgenomen beleid grondwaardebepaling zijn niet ter inspraak voorgelegd, maar werden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld, zodat insprekers zich een volledig beeld konden vormen.
Deze drie collegebesluiten zijn besproken in de raadscommissie RO van 8 februari 2017.

Tegelijkertijd met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan het college op 2 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Instemmen met de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht".
- "Instemmen met het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten."

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1.Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Overstapregeling") en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid")

Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daartoe heeft de gemeenteraad de AB 2016 vastgesteld evenals het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

Om nadere invulling te geven aan het erfpachtstelsel heeft de gemeente aanvullend beleid. Dit aanvullend beleid is een uitwerking van de algemene bepalingen en om die reden heeft hierover geen inspraak plaatsgevonden. Over de AB 2016 heeft wel inspraak plaatsgevonden. Omdat het aanvullend beleid is opgesteld vanuit het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is de besluitvorming over het aanvullend beleid op hetzelfde moment als besluitvorming over de Overstapregeling.

Ad 2. In te stemmen met de volgende aanpassingen die zijn gedaan in het aanvullend beleid ten opzichte van het door het college op 20 december 2016 voorgenomen vastgestelde aanvullend beleid:
@Dit wordt nog nader ingevuld.@

Ad 3. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten

Ad 3.1. Zo min mogelijk afzonderlijke beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten
Zoveel mogelijk beleidsstukken die al van toepassing zijn op het voortdurende erfpachtstelsel zijn zo aangepast dat deze ook bruikbaar zijn voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De rechten en plichten van de erfpachters onder het voortdurende erfpachtstelsel blijven zoveel mogelijk gelijk. Alleen bij het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is een aantal punten wezenlijk aangepast voor erfpachters in het voortdurende erfpachtstelsel (toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 4.1). In het voortdurende stelsel was een drietal regelingen gecreëerd om erfpachters eerder zekerheid te geven over hun erfpachtkosten bij het naderen van het einde tijdvak. Deze regelingen komen te vervallen voor erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming wonen door de invoering van de Overstapregeling. Voor de overige bestemmingen blijven deze beleidsstukken in stand. Het aantal beleidsstukken is teruggebracht, dit maakt het overzichtelijker en meer transparant. De twintig beleidsstukken zijn teruggebracht naar elf

beleidsstukken. Dit is gebeurd door beleidsstukken samen te voegen en een aantal onnodige en/of weinig gebruikte beleidsstukken te laten vervallen. Huidige beleidsstukken in het voortdurende erfpachtstelsel die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van het eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven in stand.

Opmerking [GMv4]: Hier moet vervr wijziging, herziening nog bij

In ieder beleidsstuk zijn standaard de volgende punten opgenomen:

- benoemd is op welke erfpachtrechten het beleid van toepassing is en ook voor welke erfpachtrechten niet. Zo wordt in ieder beleidsstuk erfpachtrechten die onder de algemene bepalingen voor woningcorporaties zijn uitgegeven, uitgesloten. Ook de erfpachtrechten in de Haven Amsterdam zijn uitgesloten. Voor beide groepen gelden separate afspraken;
- een definitielijst, om de beleidsstukken toegankelijker te maken;
- beschreven is in welke stappen de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht tot stand komt;
- een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot wijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging. Het college vindt het namelijk belangrijk dat wijzigingen in erfpachtrechten spoedig worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor wordt de wijziging in het erfpachtrecht geformaliseerd en is deze voor iedereen kenbaar;
- In voorkomende gevallen maakt een integriteitsclausule onderdeel uit van de gemeentelijke aanbieding. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Dit is alleen niet opgenomen in het CHET-beleid en de afkoopinstructie. De gemeente wil niet van de mogelijkheid tot canonherziening bij het einde van het tijdvak afzien op het moment dat een erfpachter niet integer blijkt te zijn. Ook bij de afkoop ziet het college geen aanleiding om standaard een integriteitsclausule op te nemen in de aanbieding.

Ad 3.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt

In zijn bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie van 6 oktober 2015 heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB 2016, het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht (beide vastgesteld door de raad op 22 juni 2016) en het nu voorliggende aanvullend beleid. Het is belangrijk om maatregelen op te nemen die handhaving in de toekomst mogelijk maken. Dat betekent dat de maatregelen toepasbaar en juridisch afdwingbaar moeten zijn. De maatregelen spelen om die reden in op mogelijke situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen. Hoewel de maatregelen op zich geschikt zijn om speculatie tegen te gaan, zijn ze ook van toepassing op situaties waarbij niet op voorhand van speculatie sprake hoeft te zijn. Ook gedragingen, die niet primair speculatief zijn, maar wel onwenselijk geacht worden vallen onder de werking van de maatregelen.

De bepalingen in de AB 2016 en het aanvullend beleid zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk is. Het handhavingsbeleid zelf is separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en is op 29 november 2016 vastgesteld door het college en is in januari 2017 besproken met de raadscommissie RO.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in het aanvullend beleid om speculatie tegen te gaan:

- Erfpachters met een eeuwigdurend erfpachtrecht mogen de woning onbeperkt uitbreiden (als dit volgens het bestemmingsplan is toegestaan). Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht tot mogen uitbreiden 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte. In het aanvullend beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen is expliciet opgenomen dat bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming, het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt gebaseerd op dit verschil. Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder canonverhoging uitbreidt en daarna de bestemming naar een hoogwaardiger bestemming wijzigt, waarbij de canonverhoging uitsluitend wordt gebaseerd op de bestemmingswijziging en de (kort daarvoor) gerealiseerde uitbreiding van het vloeroppervlak buiten beschouwing blijft.
- In het beleid splitsing in appartementsrechten en het beleid verticale splitsing is opgenomen dat bij een splitsing van een tot huurwoning bestemd erfpachtrecht het uitgangspunt is dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend.

Ad 3.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk

De belangrijkste voorwaarden voor het aanvullend beleid zijn:

- *Juridische houdbaarheid*
  Binnen de gemeentelijke organisatie zijn de beleidsstukken getoetst op juridische houdbaarheid. Omdat beleidsstukken minder juridische consequenties hebben dan bijvoorbeeld de algemene bepalingen, zijn de beleidsstukken niet integraal getoetst door de gemeenteadvocaat NautaDutilh. Op een enkel punt is echter wel advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat wat daarna is verwerkt in het beleidsstuk.
- *Uitvoerbaarheid*
  Om na vaststelling van het aanvullend beleid daadwerkelijk wijzigingen in de erfpachtcontracten door te kunnen voeren moet het aanvullend beleid geïmplementeerd zijn. De voorbereiding daarvan is gestart. De aanvullende beleidsstukken zijn tijdens simulatiesessies getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Hieruit is naar voren gekomen dat het aanvullend beleid haalbaar en uitvoerbaar is en toepasbaar op het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ook is er gewerkt aan het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn bij het aanvullend beleid, het verder optimaliseren van de werkprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten en het inrichten van een nazorgteam Implementatie. Dit betekent dat direct na de besluitvorming wijzigingen in erfpachtrechten kunnen worden doorgevoerd, zowel van voortdurende erfpachtrechten als eeuwigdurende erfpachtrechten.
- *Begrijpelijkheid*
  Om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.

Opmerking [GMv5]: Checken of ik compleet ben

Opmerking [GMv6]: Doorsturen naar 5.1.2e klopt dit?

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 2 mei 2017

B&W

Ad 4. In te stemmen met het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 12 bij deze voordracht)

Het aanvullend beleid

Een erfpachtrecht bestaat uit de toepasselijke algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. In de algemene bepalingen zijn bepalingen opgenomen die de gemeente standaard van toepassing verklaart op door haar uitgegeven erfpachtrechten. De bijzondere bepalingen hebben betrekking op de specifieke situatie van één erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente aanvullend beleid op, dat in de bijlagen van deze voordracht is opgenomen. In het aanvullend beleid wordt nader invulling gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen, die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Dit aanvullend beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen. Daarnaast kan beleid vastgelegde bijzondere bepalingen niet buiten werking stellen. Met andere woorden, de voorwaarden die de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen, kunnen niet door aanvullend beleid aan de kant geschoven worden. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid.

In de algemene bepalingen zijn voorwaarden opgenomen die aangeven wat een erfpachter moet doen als hij zijn erfpachtrecht wil wijzigen. In het aanvullend beleid wordt gedetailleerder aangegeven hoe dat in zijn werk gaat. Zo staat bijvoorbeeld in de AB 2016 dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een bestemmingswijziging en dat de gemeente daar canonconsequenties aan kan verbinden. In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat vervolgens hoe dit precies in zijn werk gaat en onder welke voorwaarden de gemeente haar toestemming verleent.

De positie van het aanvullend beleid

Het aanvullend beleid is geen onderdeel van het erfpachtrecht als zakelijke recht. Het aanvullend beleid ziet met name op de uitwerking van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het erfpachtrecht. Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt en dat geen sprake is van willekeur.

Ad 4.1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. De erfpachter wil hier in gaan wonen. Dan vraagt de erfpachter een bestemmingswijziging aan bij de gemeente.
Het aanvullend beleid bestemmings- en bebouwingswijzing is hiervan een nadere uitwerking. Het beleid kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde beleidstukken. Omdat er een aantal punten wijzigt die voor de erfpachters wellicht nadelig uitpakken is er een overgangsregeling ontwikkeld. Gedurende 3 maanden na vaststelling van het beleid kan de erfpachter daarom kiezen voor de toepassing van de oude beleidsstukken. Bij de vaststelling van het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, zullen de volgende beleidsstukken worden ingetrokken:

Opmerking [GMv7]: Check 5.1.2e

- Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging (beslispunt 5.1.a);
- Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging (beslispunt 5.1.b);
- Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming (beslispunt 5.1.c);

- Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (beslispunt 5.1.d).

4.1.1 *De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk*
De vier genoemde beleidsstukken onder ad 3.1 zijn samengevoegd tot één beleidsstuk, namelijk het Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

4.1.2. *De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming*
In het beleid staat beschreven welke voorwaarden de gemeente verbindt aan haar toestemming tot bestemmings- en/of een bebouwingswijziging. De algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven ongewijzigd. De gemeente kan een canonverhoging vorderen op basis van de ABCD-formule (nieuwe canon = oude canon + erfpachtgrondwaardestijging x canonpercentage moment herziening).

Opmerking [GMv8]: check: klopt dit?

4.1.3 *Vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel*
Een belangrijke wijziging voor erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 2016 van toepassing is, is dat de erfpachter/bewoner zijn woning, onder de voorwaarden zoals beschreven in de AB 2016, mag vergroten zonder dat dit een canonverhoging tot gevolg heeft. Dit is in de AB 2016 opgenomen en daarnaast ook verwerkt in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

Daarnaast is voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht de vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het oorspronkelijke vloeroppervlakte in stand gebleven. De erfpachter mag in het voortdurende erfpachtstelsel tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte van zijn woning uitbreiden, zonder dat dit canonconsequenties heeft gedurende het lopende tijdvak. Pas bij de canonherziening einde tijdvak moet de erfpachter meer canon gaan betalen voor de uitbreiding.

4.1.4 *De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging in plaats van in een separaat beleidsstuk*
Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt niet altijd tot een hogere erfpachtgrondwaarde, maar kan ook leiden tot een lagere erfpachtgrondwaarde ten opzichte van de oude situatie. Als deze situatie zich voordoet wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon betalen. De canon wordt bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging in principe alleen omhoog aangepast en niet omlaag. Uitzonderingen op deze regel staan nu nog verwoord in het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. Als een erfpachter een beroep wil doen op canonverlaging in geval van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, kan hij hiervoor een verzoek indienen bij het college. Op grond van het huidige beleid wordt het verzoek alleen ingewilligd als dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. In het kader van minder en duidelijker beleid en het feit dat erfpachters geen rechten worden ontnomen wordt dit losse beleidsstuk ingetrokken (beslispunt 5.1.d) en is de uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging opgenomen in het nieuwe beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging.

4.1.5 De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt

In het huidige beleid is het voor erfpachtrechten met de bestemming 'bedrijfsruimten binnen woonmilieu' mogelijk 18 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) uit te breiden zonder dat dit canonconsequenties heeft. Deze vrijstelling geldt voor bedrijfsruimten binnen een woonmilieu, maar door onder andere de verandering in definities van 'bedrijfsruimte' en 'woonmilieu' leidt de vrijstelling tot onduidelijkheden. De vrijstelling biedt bovendien slechts een beperkt voordeel voor een selecte groep erfpachters. In het kader van minder en duidelijker beleid komt deze vrijstelling voor alle algemene bepalingen (voor zowel het voortdurende stelsel als het eeuwigdurende stelsel) te vervallen.

4.1.6 De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt

Als een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt tot een lagere erfpachtgrondwaarde ten opzichte van de oude situatie, dan bestaat binnen het huidig beleid de mogelijkheid tot toestemming voor afwijkend gebruik. Dit houdt in dat de bestemming niet wordt aangepast maar dat een afwijkend gebruik wordt toegestaan tot het einde van het lopende tijdvak. Bij de start van een nieuw tijdvak moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de bestemming of moet de bestemming worden gewijzigd. In het eeuwigdurende stelsel verdwijnt deze aanpassingsmogelijkheid, anders zou in theorie de erfpachter toestemming hebben om het erfpachtrecht tot in de eeuwigheid anders te gebruiken, zonder dat dit wordt geformaliseerd. Dit beleid wordt ook ingetrokken voor voortdurende rechten, omdat het college eenduidig beleid wil en heldere erfpachtakten. Op dit moment wordt weinig gebruik gemaakt van de huidige regeling.

4.1.7 Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing teruggebracht tot één artikel

Dit dient niet verward te worden met 'toestemming voor afwijkend gebruik' (ad f.). De toestemming voor tijdelijke afwijking is een persoonlijke toestemming en wordt dus niet vastgelegd in een notariële akte. Dit beleid kan slechts worden toegepast als geen permanente wijziging van het erfpachtrecht mogelijk is, omdat dit niet past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving. Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing' is teruggebracht tot één artikel en in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gevoegd. Er wordt namelijk weinig gebruik gemaakt van het beleid. Daarom wordt vanaf de invoering van het nieuwe beleid voor die incidentele gevallen het artikel uit het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging toegepast. Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' komt daardoor te vervallen (beslispunt 5.1.c.).

4.1.8 De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de volledige schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend

In het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging zijn voor de berekening van de nieuwe canon, het canonpercentage en het prijspeil van het moment van de schriftelijke aanvraag leidend. In het huidige beleid was het mogelijk om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil op het moment van de aanbieding of het moment van de aanvraag door de erfpachter, als door toedoen van de gemeente de aanbieding later verzonden wordt dan twee maanden. Het canonpercentage en het prijspeil op het moment

van de volledige schriftelijke aanvraag is in het nieuwe beleid leidend. Voor alle partijen is daardoor duidelijk wat de peildatum is en zal er geen discussie meer zijn over de schuldvraag door wiens toedoen de aanbieding langer op zich laat wachten.

4.1.9 *De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijziging*

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan een canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de ABCD-formule (nieuwe canon = oude canon + erfpachtgrondwaardestijging x canonpercentage moment herziening).Toepassing van deze formule kan ertoe leiden dat een erfpachter voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een hogere canon gaat betalen dan hij verschuldigd zou zijn voor dezelfde bestemming en bebouwing bij een nieuwe uitgifte. Met de aftoppingsregeling wordt de canonverhoging naar aanleiding van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging beperkt tot het niveau zoals dat zou zijn bij een nieuwe (fictieve) uitgifte voor de gewenste bestemming en/of bebouwing. Het instrument aftopping heeft relatief beperkte invloed op de totale canoninkomsten maar kan van grote invloed zijn voor individuele erfpachters. De aftoppingsregeling blijft in stand voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten.

Opmerking [GMv9]: check formule

4.1.10 *Als overgangsregeling geldt dat aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijziging, die binnen 3 maanden nadat het beleid is vastgesteld zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is*

Opmerking [GMv10]: check 5.1.2e

Het beleid kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidstukken. Omdat er een aantal punten wijzigt die voor de erfpachters wellicht nadelig kunnen zijn is er een overgangsregeling ontwikkeld. Gedurende 3 maanden na vaststelling van het nieuwe beleid kan de erfpachter nog gebruik maken van de huidige beleidsstukken. Als het nieuwe beleid voordeliger voor de erfpachter is, wordt dit beleid gebruikt.

Ad 4.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten

Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft twee losse erfpachtrechten: een woning en een garage. De erfpachter wil hier één erfpachtrecht van maken. In de algemene bepalingen staat beschreven dat de erfpachter voor een samenvoeging toestemming aan de gemeente moet vragen. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college op 29 juni 2010 het beleid samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.e). In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht is dit beleid aangepast om het ook geschikt te maken voor eeuwigdurende rechten. Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven, daarom is er geen overgangsregeling opgesteld.

4.2.1 *Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk*

Aan de toestemming voor de samenvoeging kan de gemeente voorwaarden verbinden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de canons (van de erfpachtrechten die worden samengevoegd) bij elkaar worden opgeteld. Op het nieuwe samengevoegde erfpachtrecht worden de nieuwste algemene bepalingen die al op één van de erfpachtrechten van

toepassing zijn, van toepassing verklaard. Dit betekent dat als een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt samengevoegd met een voortdurend erfpachtrecht, het voortdurende erfpachtrecht eerst moet overstappen via de Overstapregeling.

Opmerking [GMv11]: punt toevoegen dat commercieel niet kan overstappen en dus niet kan samenvoegen

4.2.2 Een hardheidsclausule is toegevoegd

Aan het beleid samenvoeging van erfpachtrechten is een algemene hardheidsclausule toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid naar oordeel van de gemeente zou leiden tot ongewenste gevolgen voor de erfpachter.

Ad 4.3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten. Dit wordt verticale splitsing van erfpachtrechten genoemd. Dit is iets anders dan het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten (ook wel genoemd horizontaal splitsen), waarvoor afzonderlijk beleid geldt (beslispunt 3.4). Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven, daarom is er geen overgangsregeling opgesteld.

Opmerking [GMv12]: Check WG implementatie

4.3.1 Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming voor verticale splitsing blijven grotendeels gelijk

Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid (genoemd in beslispunt 5.1.f), is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd, daarom is er geen overgangsregeling opgesteld. Zo blijven de algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Verder wijzigt bij verticale splitsing de hoogte van de canon in beginsel niet. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van m² oppervlakte.

Opmerking [GMv13]: Check overleg 5.1.2e blijft dit zo?

4.3.2 Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden

Nieuw in het beleid is een artikel ten aanzien van erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. Als een erfpachter een erfpachtrecht verticaal wil splitsen waardoor er een afzonderlijk vervreemdbaar erfpachtrecht met de bestemming "huurwoning" ontstaat, zal de gemeente als voorwaarde stellen dat eerst een bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning moet worden doorgevoerd. Hierbij wordt ook de canon geactualiseerd. Deze toevoeging is opgenomen in het kader van het tegengaan van speculatie.

Opmerking [GMv14]: Check: blijft dat in stand nav discussie Choho

4.3.3 Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen

In het beleid wordt nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging, bijvoorbeeld als het aantal woningen wijzigt. Een bestemmingswijziging moet doorgevoerd worden voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt.

Ad 4.4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt horizontale splitsing genoemd. Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven, daarom is er geen overgangsregeling opgesteld.

Opmerking [GMv15]: check implementatie

4.4.1 Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk

Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid (genoemd in beslispunt 5.1.g), is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd. Zo worden de nieuwste algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, wanneer een voortdurend erfpachtrecht wordt gesplitst. Verder zal de hoogte van de canon van het erfpachtrecht niet wijzigen als er in appartementsrechten gesplitst wordt, tenzij er sprake is van een bestemmingswijziging. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ-waarden dan wel op basis van m² vloeroppervlakte.

Opmerking [GMv16]: check: wordt anders na ovelreg 5.1.2e ?

Tevens blijft de voorwaarde gehandhaafd dat voor ieder appartementsrecht, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" wordt vastgelegd.

Opmerking [GMv17]: check: andere uitkomst nav vraag Choho?

4.4.2 Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet

De bepaling die een huurder van woonruimte bij splitsing in appartementsrechten bescherming zou moeten geven via de erfpachtakte tegen een gedwongen vertrek is geschrapt, omdat:

- huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet;
- het opnemen van de bepaling in erfpachtvoorwaarden slechts beperkte werking heeft, aangezien de bepaling juridisch gezien zeer beperkt afdwingbaar is;
- deze bepaling in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar is en in sommige situaties haar doel voorbij schiet en ongewenst een verkoop blokkeert.

4.4.3 Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing

Expliciet is vermeld welke artikelen van dit beleid van overeenkomstige toepassing zijn op het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten, het ondersplitsen in appartementsrechten, het wijzigen van een ondersplitsing in appartementsrechten en het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten.

Ad 4.5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten

Als een erfpachter zijn perceel wil uitbreiden en/of een tuinuitbreiding wenst, moet daar toestemming voor gevraagd worden aan de gemeente. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden, waaronder een canonaanpassing. In het beleid perceeluitbreiding, inclusief tuinuitbreiding zijn deze voorwaarden beschreven. Ter uitwerking van perceeluitbreidingen heeft het college in 2001 beleid opgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.h). Voor tuinuitbreidingen is het beleid voor het laatst in 2005 aangepast (genoemd in beslispunt 5.1.i). De inhoud van beide beleidstukken blijft op hoofdlijnen ongewijzigd, daarom is geen overgangsregeling opgesteld. Beide beleidsstukken worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

Opmerking [GMv18]: check implementatie

4.5.1 Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels

gelijk

De voorwaarden voor het verleden van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding zijn grotendeels gelijk gebleven, bijvoorbeeld de voorwaarden dat de perceeluitbreiding met het bestaande erfpachtrecht moet worden samengevoegd

4.5.2 *Toevoeging van de reserveringsvergoeding*

Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Een perceeluitbreiding is in principe een nieuwe uitgifte. Daarom is, gelijk aan het uitgiftebeleid, een reserveringsvergoeding opgenomen. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter "gereserveerd" worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving als gevolg van het feit dat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

4.5.3 *Samenvoegen van het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding tot één beleidsstuk*

Vanwege de grote samenhang zijn de twee beleidsstukken zoals genoemd in ad 3.5 samengevoegd.

Ad 4.6. Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)

Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en het vaststellen van de Overstapregeling komt de erfpachter met een woning aan het einde van het tijdvak voor een keuze te staan: de CHET-procedure doorlopen en een nieuw voortdurend tijdvak starten of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Door de samenloop tussen deze procedures en de nieuwe mogelijkheden van de Overstapregeling voor woningen, is opnieuw gekeken naar de verschillende bepalingen in het beleid. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die gewijzigd worden in het huidige CHET-beleid (genoemd in beslispunt 5.1.j en 5.1.k).

4.6.1 *Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid*

Naar aanleiding van de CHET zijn in het verleden verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering op. De rechtbank heeft het in de voorgenoemde procedure onaanvaardbaar geacht dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen bepaald is in de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. De gerechtelijke uitspraak werd al nageleefd door de gemeente maar is nu ook verwerkt in het nieuwe CHET-beleid.

Opmerking [GMv19]: hier nog toevoegen dat 1 jaar voor begin canonbetaling het bekend moet zijn

Opmerking [GMv20]: nog verwijziging noemen

Opmerking [GMv21]: inhoud klopt zal ik echter nog anders verwoorden

4.6.2 *De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt*

Met het collegebesluit van 8 maart 2016 is aan het CHET-beleid een artikel toegevoegd in afwachting van de Overstapregeling. Hiermee werd het mogelijk om (afhankelijk van de geldende AB) tussen maximaal 4 en circa 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de herziening van de canon. Dit dient om de periode te dichten tussen de vervroegde wijziging en de CHET-procedure, waardoor een vervroegde canonvaststelling mogelijk wordt gedurende de CHET-procedure. Dit geeft de erfpachter eerder zekerheid over de hoogte van de canon die hij in het nieuwe tijdvak moet betalen. Omdat de

Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid met betrekking tot de canon na het einde van het tijdvak, en omdat wordt voorgesteld om het beleid inzake vervroegde wijziging in te trekken (zie hierna onder de toelichting op beslispunt 4), komt dit artikel niet terug in het CHET-beleid.

Opmerking [NE22]: Voor commerciële bestemmingen zou deze bepaling inderdaad in stand moeten blijven !

Opmerking [GMv23]: check: gaat dit goed? Of moet dit blijven bestaan ivm commercieel niet kan overstappen

4.6.3 De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-

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.
In het nieuwe beleid wordt de ingroeiregeling ingetrokken en daarvoor in de plaats zal de gemeente de volledige kosten van de CHET-akte betalen. Dit leidt tot een vereenvoudiging van het beleid en van de uitvoering (zie ook beslispunt 3.9).

4.6.4 Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het huidige beleid worden voortgezet

De gemeente heeft een overgangsregeling opgenomen voor het CHET beleid. Voor erfpachtrechten waarvan de procedure canonherziening einde tijdvak reeds is gestart op het moment van vaststelling van het CHET beleid (juni 2017), blijft het huidige beleid van 8 maart 2016 gelden.

Opmerking [GMv24]: check: klopt dit?

Ad 4.7. Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Aan het begin van ieder tijdvak worden de voorwaarden en de canon voor het nieuwe tijdvak aangepast. Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht, dit wordt een conversie genoemd waar de gemeente beleid voor heeft ontwikkeld. De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

- tijdelijke (veelal niet-woon) rechten (uitgegeven onder de AB 1937 of AB 1955 voor tijdelijke erfpacht) (Er zijn op dit moment circa 50 tijdelijke rechten)
- Vicarie-erfpachtrechten (deze rechten kennen geen AB, zie Ad. 3.8.);
- tijdelijke corporatierechten; corporatierechten maken geen onderdeel uit van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende rechten (meest recent vastgesteld in 2001, zie beslispunt 5.1.l en 5.1.m). Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB 2000) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend conform het door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde grondprijsbeleid. Alleen wanneer op grond van het beleid sprake is van een gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het erfpachtrecht te weigeren.

Opmerking [GMv25]: klopt dit?

4.7.1 Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiften voortaan onder de AB 2016 te laten plaatsvinden is onder andere besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie naar de AB 2000 aan te bieden. Nu, gelijktijdig met de instemming van de Overstapregeling wordt het nieuwe conversiebeleid vastgesteld, waarin is opgenomen dat bij een conversie het erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt, waarop de AB 2016 van toepassing worden verklaard.

Opmerking [GMv26]: check: wordt dit gedaan

4.7.2 *Erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht*

Mede naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak heeft de gemeente het voornemen de erfpachter voortaan eerder te informeren (ongeveer 3 jaar voor afloop) over de naderende afloop van het tijdelijke erfpachtrecht. Daarnaast zal aan alle erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die bij de gemeente bekend zijn, een brief worden gestuurd waarbij hen nog eenmaal de mogelijkheid wordt geboden te converteren van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht.

4.7.3 *Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen*

Er is bij conversie sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht. Echter, de gemeente moet wel rekening houden met de situatie van een zittende erfpachter. Het stellen van de voorwaarde om de nieuwe AB 2016 van toepassing te verklaren is juridisch mogelijk, mits dit redelijk en billijk is. De afkoopverplichting voor commerciële bestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgifte onder AB 2016 bestaat) kan voor zittende erfpachters als onredelijk bezwarend gezien worden. Daarom wordt, in geval van conversie, de erfpachter met een commerciële bestemming in afwijking van de regeling bij uitgifte de keuze gegeven tussen afkoop en canonbetaling.

4.7.4 *Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid.*

Opmerking [GMv27]: klopt dit?

Erfpachters die vóór zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hebben ingediend, ontvangen nog op basis van het huidige beleid een aanbieding. Erfpachters kunnen echter aangeven dat zij kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB 2016 op basis van het nieuwe beleid.

Opmerking [GMv28]: gaat dit goed?

Ad 4.8. Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrechten op Vicarie-grond zullen hierna worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten. Deze rechten worden binnen de gemeente

behandeld alsof ze zijn afgekocht, al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht.

De gemeente wordt regelmatig benaderd door potentiële kopers, makelaars en notarissen met de vraag wat Vicarie-erfpachtrechten zijn en wat er mee zal gebeuren in de toekomst. Naar verwachting zullen dergelijke vragen steeds vaker voor gaan komen, naarmate de datum van het einde van het Vicarie-erfpachtrecht dichterbij komt. Om in deze situaties zekerheid te bieden, is, in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de modernisering van het erfpachtstelsel, door het college op 18 september 2012 de "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" vastgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.n). Kern van dit tijdelijke beleid is, dat Vicarie-erfpachters hun recht zonder bijbetaling kunnen omzetten naar voortdurende erfpacht, met een tijdvak tot 2053 respectievelijk 2064 waarbij de canon geldt als afgekocht tot 2053 respectievelijk 2064.

4.8.1 Bij percelen waarbij minder dan 25% Vicarie-erfpacht is en meer dan 75% vol eigendom is, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht over te dragen aan de erfpachter

Het komt voor dat Vicarie-erfpachtrechten voor een deel van het perceel uit Vicarie-erfpacht bestaat en voor het overige deel uit vol eigendom. Indien het oppervlak van het perceel voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde daarvan) over te dragen aan de erfpachter.

4.8.2 Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Het huidige tijdelijke Vicarie-beleid faciliteert conversie naar de AB 2000 zonder bijbetaling van canon, waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). De gemeente biedt erfpachters van Vicarie-erfpachtrechten die willen overstappen vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 de mogelijkheid te converteren naar de AB 2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het recht (voortdurend) afgekocht was tot 2053 respectievelijk 2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke Vicarie-beleid.

4.8.3 Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurend

Bij Vicarie-erfpachtrechten die vóór het einde van de looptijd converteren, houdt de conversie in dat het tijdelijke erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt waar de AB 2016 op van toepassing zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat tot

2053/2064 in betaling van de canon is voorzien. Op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen wordt een uitzondering gemaakt.

4.8.4 *Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid*

Erfpachters die vóór zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag tot conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpacht hebben ingediend, ontvangen nog op basis van het huidige beleid een aanbieding. Erfpachters kunnen echter aangeven dat zij kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB 2016 op basis van het nieuwe beleid.

Ad 4.9. Beleid aktekosten

Sinds het jaar 2000 deelt de gemeente de aktekosten voor een aantal erfpachtwijzigingen met de erfpachter, dit gebeurt op basis van ieder 50%. Het betreft erfpachtwijzigingen waarmee de erfpachter niet te maken zou hebben, indien sprake zou zijn van eigen grond. Dit beleid is een uitwerking van het bepaalde in de AB 2016 en de voorgaande algemene bepalingen.

4.9.1 *De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling, met een maximum van € 2.000 per akte*

In het laatst vastgestelde beleid betaalt de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt echter de "ingroeikorting". Deze wordt vervangen doordat de gemeente nu 100% van de aktekosten voor haar rekening neemt, met een maximum van € 2.000 per akte. Verwacht wordt dat dit leidt tot een snellere passering van de CHET-akte. Voor erfpachters van woningen in het middensegment zal deze wijziging, gemiddeld genomen, budgetneutraal uitvallen. Voor erfpachtrechten waarvoor een grote canonstijging plaatsvindt, kan deze beleidswijziging leiden tot een (relatief beperkte) stijging van de kosten. De gemeente neemt 100% van de aktekosten op zich, voor de CHET's waarvoor de "ingroeikorting" niet van toepassing is.

4.9.2 *De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang*

Het is in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk dat de verwerver de aktekosten voldoet in geval beëindiging van een akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang, tenzij anders is bepaald. Met deze wijziging wordt voortaan hierbij aangesloten.

4.9.3 *Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt*

In de volgende gevallen komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter.

- overstap naar de AB 2016;
- conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016;
- conversie van vicarierechten naar de AB 2016.

In het oude beleid werden de aktekosten bij conversies (ook voor vicarie) nog 50/50 gedeeld.

4.9.4 *De overige bepalingen blijven grotendeels in stand*

~~Omdat de regelingen voor vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening gelijktijdig met het vaststellen van dit beleid worden ingetrokken, worden deze regelingen niet meer genoemd in dit beleidsstuk.~~ ~~Ook verdwijnt~~ De "hardheidsclausule" verdwijnt: in het oude beleid was opgenomen dat de gemeente, in uitzonderingssituaties, méér dan € 1.000 aan aktekosten kan vergoeden. In de praktijk is gebleken dat dit nauwelijks voorkomt, en als het al voorkomt, dat hiervan vooral sprake is bij grote commerciële erfpachters. Daarom vervalt deze hardheidsclausule in het nieuwe beleid.

Voor de regeling Vervroegde Wijziging wordt voortaan niet meer 50% van de aktekosten vergoed. Reden hiervoor is:

- Vervroegde Wijziging is een vrijwillige handeling
- Vervroegde Wijziging kan in het nieuwe beleid alleen nog maar voor niet-woonbestemmingen
- Bij de Overstap betaalt de erfpachter ook zelf de aktekosten

4.9.5 Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van vaststelling van het nieuwe beleid zijn verstuurd, het huidige beleid nog geldt.

Voor erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van het beleid zijn verstuurd (7 juni 2017), geldt nog het laatst vastgestelde beleid.
Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de vaststelling van het beleid zijn aangezegd, is van toepassing:

- als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige erfpachtbeleid;
- als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het erfpachtbeleid.

Ad 4.10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

Het college vindt het belangrijk dat er een regeling is voor te grote canonsprongen voor individuele erfpachters als gevolg van een CHET. Het huidige beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld is bedoeld voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de CHET de woonlasten niet meer kan opbrengen. De inhoud van het beleid blijft grotendeels in stand, daarom wordt er geen overgangsregeling opgesteld. De naamgeving van het beleid is gewijzigd, want strikt genomen is de erfpachtsubsidie geen subsidie, maar een tegemoetkoming. Het beleid is tot stand is gekomen in overleg met de rve Wonen, die de huidige regeling uitvoert en ook de nieuwe regeling zal blijven uitvoeren.

4.10.1 Uitbreiding van de huidige Subsidieregeling ten behoeve van erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak

Veel erfpachters verwachten dat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht duur is en tijdens de inspraak over de AB 2016 is gevraagd om een "vangnetregeling" bij invoering van de Overstapregeling. Om ook schrijnende gevallen ingeval van overstap een vangnet te kunnen bieden, wordt het huidige beleid verruimd voor erfpachters die aan het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Opmerking [GMv29]: wel toch

Opmerking [NE30]: waarschijnlijk kan deze tekst eruit :)

Opmerking [GMv31]: verder geen wijzigingen???

Met opmaak: Lijstalinea, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Opmerking [GMv32]: Toevoeging uitgestelde betaling

4.10.2 *De uitgangspunten van de huidige regeling voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn:*

- In het beleid is aangesloten bij dezelfde doelgroep als in het huidige Subsidieregeling, te weten bewoner, particuliere neringdoende (bv. winkelier en particuliere verhuurder).
- In het beleid is aangesloten bij dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling. In het beleid zijn verder de bedragen geïndexeerd naar het prijspeil van 2015. Als een erfpachter in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij niet over de middelen kan beschikken om, de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, kan de erfpachter voor een tegemoetkoming in aanmerking komen als onder andere:
  - zijn inkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,- en hij niet kan bij lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie;
  - zijn vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-.
- In het nieuwe beleid wordt dezelfde grondslag gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in het huidige beleid. Dit betekent dat de hoogte van de tegemoetkoming een percentage bedraagt van het verschil tussen de oude en nieuwe canon. Wel is het artikel herschreven zodat de systematiek van de berekening duidelijker is en deze aansluit bij de uitvoeringspraktijk. De percentages, welke afhankelijk zijn van de hoogte van het inkomen, zijn nagenoeg gelijk gebleven maar de differentiatie in leeftijd is losgelaten.
- Tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak voor het eerst verschuldigd is.
- Het beleid is geactualiseerd in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd. Daarnaast heeft er een actualisering ten aanzien van wetgeving die inmiddels is gewijzigd plaatsgevonden.

4.10.3 *De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk*

Het beleid, zoals vastgelegd in de Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht, een Raadsbesluit uit 2001 "Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging verordening op de stadsdelen" (beslispunt 5.2.c), en de Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht (beslispunt 5.1.q) zijn nu samengevoegd tot één beleidsstuk.

4.10.4 *Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën*

In de huidige regeling wordt bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming gedifferentieerd in leeftijdscategorieën. Bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming wordt in het beleid alleen nog gedifferentieerd in inkomen, niet ook nog in leeftijdscategorieën.

Ad 4.11. Afkoopinstructie

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kunnen alle toekomstige canonbetalingen ook worden afgekocht. Onder de AB 2016 kunnen de canonbetalingen eeuwigdurend worden afgekocht. Dit is reeds vastgesteld op 22 juni 2016. Bij voortdurende erfpacht kunnen de canonbetalingen worden afgekocht tot de einddatum van het tijdvak. De nieuwe afkoopinstructie komt in de plaats van de vorige instructie (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2015 (Gemeenteblad 30 juli 2015, afd. 3B, nr. 185).

4.11.1 Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 Algemene Bepalingen en 1934

Op basis van het laatst vastgestelde beleid is afkoop niet mogelijk voor rechten met Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934, omdat deze twee algemene bepalingen de figuur van vooruitbetaling niet kennen. Beleidsinhoudelijk is er echter geen reden om deze erfpachtrechten van afkoop uit te sluiten. Daarom is in het beleid opgenomen dat afkoop onder deze algemene bepalingen ook mogelijk is.

4.11.2 De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016)

In artikel 8 lid 3 van de AB 2016 staat aangegeven dat de gemeente de afkoopsom berekend volgens een algemeen bekend gemaakt instructie. In de Afkoopinstructie staat daarom omschreven op welke wijze de gemeente de afkoopsom vaststelt, op een zodanig niveau dat de gemeente gecompenseerd wordt voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon. De instructie geeft aan dat afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde te berekenen van alle toekomstige canonbetalingen, waarbij deze minimaal gelijk is aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Opmerking [GMv33]: Check 4.12 : klopt het dat dit wegkan?

Het belangrijkste verschil tussen de afkoop van een voortdurend erfpachtrecht (met een tijdvak) en de afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht is dat bij een eeuwigdurend erfpachtrecht voor een oneindige periode (t = oneindig) wordt afgekocht in plaats van voor een periode van de duur van een tijdvak (bijvoorbeeld t=50). Hierdoor is de formule voor de berekening van de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht eenvoudiger, namelijk: afkoopsom = actuele canon / actueel canonpercentage. De berekening van de afkoopsom voor een eeuwigdurend erfpachtrecht is altijd hetzelfde, ongeacht het moment van afkoop. Wiskundig gezien is namelijk een afkoopperiode vanaf het jaar 2017 tot oneindig, gelijk aan een afkoopperiode vanaf bijvoorbeeld 2042 tot oneindig.

Op het moment van een nieuwe uitgifte is de afkoopsom exact gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat de nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven, ongeacht de inflatie en ontwikkeling van het canonpercentage in die periode. Dit biedt zekerheid voor de erfpachter, die op het moment van gronduitgifte moet beslissen of hij kiest voor canonbetaling of voor afkoop. Ook fiscaal (BTW) is het gewenst, dat bij uitgifte de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

Erfpachters kunnen ook op een later moment dan het moment van uitgifte of overstap besluiten de canon voor hun eeuwigdurende erfpachtrecht af te kopen. Ook daarvoor geldt de formule: afkoopsom = actuele canon / actueel canonpercentage. Een tussentijdse afkoopsom kan niet lager uitvallen dan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen

erfpachtgrondwaarde. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen boekverlies maakt op tussentijdse afkopen, indien na de uitgifte de rente is gestegen en/of het prijspeil is gedaald. Als een erfpachter, die reeds is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en daarbij gekozen heeft voor de betalingsvorm "canon straks", op een later moment alsnog tussentijds wil afkopen, dan wordt de eeuwigdurende afkoopsom gecorrigeerd voor het canonverschil tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de eeuwigdurende canon, die bij overstap overeengekomen is. Wanneer een erfpachter, bij de overstap naar AB2016, kiest voor "afkoop straks", wordt de afkoopsom alleen berekend voor de periode vanaf de huidige einddatum van het tijdvak.

Als een eeuwigdurend erfpachtrecht wijzigt, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Als het een afgekocht recht betreft, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging. De afkoopsom voor canonwijziging is gelijk aan de canonstijging gedeeld door het op moment van wijziging geldende canonpercentage. Hierdoor is de aanvullende afkoopsom gelijk aan de stijging van de erfpachtgrondwaarde als gevolg van de wijziging.

4.11.3 De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten

De formule voor afkoop van de toekomstige canonbetalingen van voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten wordt voortaan gebaseerd op de werkelijke canon en niet meer berekend aan de hand van de 'schaduwgrondwaarde'. Dit houdt in dat de afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde te berekenen van alle toekomstige canonbetalingen tot de einddatum van het voortdurende of tijdelijke tijdvak. Deze rekenwijze sluit beter aan bij hetgeen in de diverse algemene bepalingen is bepaald over de berekening van de afkoopsom. Op deze eenvoudige rekenwijze worden enkele uitzonderingen gemaakt om te voorkomen dat deze berekening leidt tot ongewenste effecten, zoals grote schokken in hoogte afkoopsom in verschillende afkoopjaren of grote verschillen met de hoogte van de afkoopsom onder de huidige afkoopinstructie:

- bij een 5-jaarlijks geïndexeerde canon onder AB 1966 of de AB 1994 wordt een beperkte correctie toegepast om te voorkomen dat de 5-jaarlijkse indexering leidt tot schokken in de hoogte van de afkoopsom;
- er geldt een minimumgrens voor de afkoopsom voor het voortdurende tijdvak. Deze wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde maal het aantal jaren van vooruitbetaling te delen door de totale lengte van het voortdurende of tijdelijke tijdvak (50 of 75 jaar). Met deze minimumgrens wordt voorkomen dat tussentijdse afkoopsommen van erfpachtrechten die recent tegen lage canonpercentages zijn uitgegeven veel lager uitkomen dan van vergelijkbare erfpachtrechten die meteen bij uitgifte hebben afgekocht onder de huidige afkoopinstructie (tegen afkoopsom = grondwaarde). Dit voorkomt dat erfpachters die meteen bij uitgifte hebben vooruitbetaald, zich benadeeld voelen door de nieuwe afkoopformule.
- voor de beperkte groep van 10-jaar vaste canons en van 25-jaar vaste canons onder de AB 2000 blijft de huidige methode van schaduwgrondwaarde gelden. Voor deze canontypes zegt de vigerende canon namelijk weinig over de hoogte van de toekomstige canons gedurende het restant van het tijdvak (vanwege de toekomstige 10- of 25-jaarlijkse aanpassing van de canon).
- De vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen wordt niet meer gebaseerd op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt onder meer de

verwerking van de 'aftoppingsregeling' (zie beslispunt 4.1.9) eenvoudiger. Deze methode geldt ook voor tussentijdse wijzigingen van verlengd afgekochte rechten onder AB1994.

4.11.4 *De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde*

De hoogte van de verlengde afkoopsom wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het beleid Grondwaardebepaling, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling. Dit sluit beter aan bij artikel 11 van de AB 1994, waarin wordt bepaald dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon door de verlengde afkoop. De huidige rekenwijze sluit onvoldoende aan op artikel 11 van de AB 1994. De afgelopen jaren waren de uitkomsten van berekeningen~~verschillen tussen~~ van afkoopsommen voor verlengde afkoop en getaxeerde grondwaarden bij de CHET vooran vergelijkbare woningen moeilijk uit te leggen aan erfpachters. Met de nieuwe rekenwijze~~Hiermee~~ wordt voorkóómen dat verlengde afkoopsommen veel hoger of lager uitvallen dan ~~de~~ afkoopsommen voor vergelijkbare erfpachtrechten. ~~De afgelopen jaren waren verschillen tussen afkoopsommen voor verlengde afkoop en getaxeerde grondwaarden bij de CHET van vergelijkbare woningen moeilijk uit te leggen aan erfpachters.~~

Opmerking [GMv34]: Betaal je dan netzoveel als een reguliere afkoop? Ik vind het nog wel wat, in de markt leeft dat je met AB 1994 goedkoop verlengd kunt afkopen

Opmerking [NE35]: Die "gedachte" die bij erfpachters leeft, klopt dus niet. Voor sommige groepen erfpachters is de huidige rekenwijze onevenredig uur; voor andere juist onevenredig goedkoop...

De hoogte van de verlengde afkoopsom wordt daarom voortaan berekend door de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum van het tijdvak te verminderen met de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

4.11.5 *Toegevoegd is een overgangsregeling waarbij erfpachters gedurende drie maanden na vaststelling van de nieuwe afkoopinstructie alsnog gebruik kunnen maken van de huidige instructie, als dat voordeliger is voor de erfpachter.*

Voor alle aanvragen voor afkoop van het bestaande erfpachtrecht, die vóór vaststelling van de nieuwe Afkoopinstructie door de gemeente zijn ontvangen, zal de gemeente zowel de afkoopsom volgens de huidige (oude) als de nieuwe Afkoopinstructie berekenen. De erfpachter krijgt vervolgens de laagste afkoopsom van die twee berekeningen aangeboden. Deze regeling zal gedurende drie maanden na vaststelling van het ~~voorgenomen~~ beleid van kracht blijven.

Ad.~~54~~ In te stemmen met:

Ad ~~54~~.1. het voornemen tot intrekken van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403)

De regeling Vervroegde Herziening wordt ingetrokken voor woonbestemmingen en blijft alleen gelden voor erfpachters van niet-woonbestemmingen, die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling.

Opmerking [NE36]: Nee, want VH blijft wel bestaan voor niet-wonen.
? En daarnaast: wellicht een aangepaste versie van VH vaststellen?

Ad ~~54~~.2 Het voornemen de gemeenteraad voor te stellen~~, in te trekken:~~:

a. *Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20) alleen voor erfpachters te laten gelden van niet-*

woonbestemmingen, *die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling.*

Opmerking [NE37]: Afhankelijk van wat het BT daarover besluit

b. *In te trekken het a~~A~~rtikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689)*

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voornemen is deze in te trekken:

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 deskundigen-taxatie mogelijk)	Van deze regeling is bijna geen gebruik gemaakt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin voor erfpachters met een woonbestemming.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin voor erfpachters met een woonbestemming.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin. Daarnaast wordt Transformatiebeleid ontwikkeld, los van het traject van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Algehele herziening
De regeling algehele herziening wordt nauwelijks een beroep op gedaan. Aangezien de erfpachters van andere regelingen gebruik kunnen maken om eerder zekerheid te krijgen over de canon in de toekomst wordt deze regeling ingetrokken.

Vervroegde Wijziging
De regeling Vervroegde Wijziging wordt ingetrokken en worden vervangen door de Overstapregeling voor erfpachters met een woonbestemming. De belangrijkste bestaansreden van deze regelingen is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter met een woonbestemming een andere mogelijkheid om de onzekerheden van de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen. Waar de huidige regelingen slechts zekerheid voor een nieuw 50-jarig tijdvak kunnen bieden, biedt overstap naar de AB 2016 erfpachters de zekerheid van een nieuw eeuwigdurend tijdvak. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming die geen

gebruik kunnen maken van de Overstapregeling blijft de regelingen Vervroegde Wijziging in stand.

Opmerking [NE38]: Of: gewijzigd, en i.c.m. VH

Met het intrekken van deze regelingen ontstaat meer transparantie en eenduidigheid in het beleid voor erfpachters met een woonbestemming.

Ad 5.3 In te stemmen met het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de "Experimentenregeling en transformatie" wordt ingetrokken

De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken. Het levert namelijk regelmatig een lagere (marktconforme) canon op welke is gerelateerd aan de (nieuwe) bestemming en biedt de erfpachter zekerheid middels een nieuw tijdvak. Door het intrekken van dit beleid komt deze mogelijkheid voor transformaties niet geheel te vervallen.

Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar de vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Erfpachters met een niet-woonbestemming kunnen namelijk geen gebruik maken van de Overstapregeling. Zonder nieuw beleid kan voormelde in bepaalde gevallen een belemmering vormen voor transformatie, daarom wordt er transformatiebeleid ontwikkeld. Voornemen is om het transformatiebeleid in de tweede helft van 2017 te laten vaststellen waarbij ook het besluit van de Vervroegde herziening wordt ingetrokken.. Het nieuwe Transformatiebeleid zal ook de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" vervangen. De Experimentenregeling is geldig tot de ingangsdatum van de erfpachtvernieuwing (Overstapregeling) januari 2018 en heeft tot doel om (in maximaal 20 gevallen en aan de hand van diverse criteria) de mogelijkheid te creëren om af te wijken van het vigerende beleid en erfpachtvoorwaarden teneinde concrete transformatieprojecten te bevorderen en nieuw beleid ten aanzien van transformatie te formuleren.

Opmerking [GMv39]: Check klopt dat?

Opmerking [NE40]: Moet dit wel in deze voordracht? Voorstel is toch om "even niets te doen" met Transformatie?

Ad 5.4 Overgangstermijn voor het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening

Opmerking [NE41]: Moet dit punt nog worden aangepast?

Bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening wordt een overgangsregeling opgesteld.
Bij het vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling zijn ook de verschillende beleidswijzigingen openbaar gemaakt. De Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening blijven nog in in stand tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling (januari 2018).

Ad 6. In te trekken Erfpachtbeleid

Op het moment dat het nieuwe aanvullend beleid wordt vastgesteld komt dit in de plaats van het huidige aanvullend beleid. Dat betekent dat bij de besluitvorming over aanvullend beleid zal worden voorgesteld:

Ad 6.1. in te trekken de volgende collegebesluiten:

a. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijzigingen" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;

b. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijzigingen" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;
c. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;
d. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23;
e. "Erfpachtbeleid inzake samenvoegen van erfpachtrechten" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;
f. "Erfpachtbeleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25;
g. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;
h. "Beleid inzake perceeluitbreidingen" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;
i. "Beleid inzake tuinuitbreidingen" d.d. 19 april 2005 en 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58;
j. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;
k. "Wijziging erfpachtbeleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;
l. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;
m. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;
n. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649;
o. De Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 7);
p. "Instructie voor de schaduwgrondwaarde en het berekenen van erfpachtafkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30.
q. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.

Ad 5.2.De gemeenteraad voor te stellen in te trekken:

a. Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B; inzake de conversie van tijdelijke erfpachtrechten in voortdurende rechten;
b. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;
c. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914).

Ad 6 en 7. Geheimhouding op te leggen tot 8 mei 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 2 mei 2017

B&W

lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 8 mei 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voordat daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven per 8 mei 2017.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: *VOLGT*

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO 24 mei 2017, ter advisering aan de raad.
Gemeenteraad op 7 juni 2017.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente:
Na openbaarmaking:
- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente:
Na openbaarmaking:
- Persbericht. ??
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd:
1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
2. Beleid Samenvoeging van erfpachtrechten
3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
6. Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak
7. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
8. Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 2 mei 2017

B&W

9. Beleid aktekosten
10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening
11. Afkoopinstructie.
12. Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen
13. Raadsvoordracht.

Opmerking [GMv42]: Vervr herzienin wijziging nog toevoegen

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, m.van.gils@amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, b.rusken@amsterdam