Gemeente Amsterdam

Oplegnotitie bij de Overstapregeling prototype II

kabinet

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

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van en te reflecteren op:
   - De Overstapregeling prototype II
   - De bestuurlijke en financiële toelichting (inhoudsopgave) op de Overstapregeling prototype II.
   - De publieksversie van de Overstapregeling prototype II.
   - De rekentool prototype II.
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor Prototype II. Deze uitgangspunten zijn een verdere uitwerking van de bouwstenen zoals voorgelegd bij BT 5 juli 2016.

Korte toelichting/samenvatting

De Overstapregeling gaat eind oktober 2016 de inspraak in. In het Bestuurlijk Team van 5 juli 2016 zijn de bouwstenen voor de Overstapregeling besproken en voor het Bestuurlijk Team van 14 juli is prototype I geagendeerd. Het Bestuurlijk Team op 5 juli besloten om de inspraak in te gaan met drie producten, die gezamenlijk een integraal beeld geven van de Overstapregeling. Nu liggen in het BT de tweede prototypes voor van de volgende stukken:

a. het beleidsstuk Overstapregeling,
b. de bestuurlijke en financiële toelichting op de Overstapregeling (nu enkel nog in de vorm van een inhoudsopgave)
c. de publiekstoelichting op de Overstapregeling
d. de rekentool.

In deze oplegnotitie worden, als verdere uitwerking van de bouwstenen, nog een aantal uitgangspunten geformuleerd.

Ad 1. Kennis te nemen van en te reflecteren op:

Ad a. Het beleidsstuk Overstapregeling

Bijlage @ bevat prototype II het beleidsstuk van de Overstapregeling. In dit stuk zijn kaders en regels opgenomen waarmee duidelijk wordt wat een overstap van voortdurend naar

eeuwigdurend is, wie er kan overstappen, op weke wijze en welk moment dit kan en welke (juridische en financiële) consequenties daarmee gepaard gaan. Het betreft een juridisch document, vergelijkbaar met de vorm en opzet van de Algemene Bepalingen. Anders dan de Algemene Bepalingen kan het overstapbeleid met directe werking voor alle voortdurende erfpachtrechten worden ingetrokken of gewijzigd.
In het nu voorliggende document zijn de punten uit de bouwstenennotitie, zoals vastgesteld in het BT van 5 juli 2016, verwerkt.

Ad b. De bestuurlijke en financiële toelichting (inhoudsopgave) op de Overstapregeling
Bijlage @ bevat van prototype II van de bestuurlijke en financiële toelichting op de Overstapregeling. In de toelichting worden de gemaakte keuzes ten aanzien van de Overstapregeling, juridische en financiële consequenties van de regeling voor erfpachters en gemeente en verwachtingen ten aanzien van de werking van de Overstapregeling toegelicht. Deze toelichting zal belangrijke input vormen voor de raadsvoordracht van de Overstapregeling.

Ad c. De publieksversie van de Overstapregeling
Bijlage @ bevat prototype II van de publieksversie van de Overstapregeling, waarin in toegankelijke taal staat uitgelegd wat de Overstapregeling behelst, aangevuld met enkele praktische toelichtingen over hoe en waar de erfpachter een aanvraag voor overstappen moet indienen.

Ad d. De rekentool
Bijlage @ bevat prototype II van de rekentool. Met de rekentool kunnen erfpachters zelf berekenen wat de canon of afkoopsom zal zijn bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze tool zal op internet beschikbaar komen tijdens de inspraakperiode. De aanbesteding van het ontwikkelen en hosten er van heeft reeds plaatsgevonden en de rekentool zal 1 september aan de gemeente opgeleverd worden, zodat deze tijdig gereed is voor de inspraakperiode.

<u>Ad 2. In te stemmen met de uitgangspunten voor Prototype II. Deze uitgangspunten zijn een verdere uitwerking van de bouwstenen zoals voorgelegd bij BT 5 juli 2016</u>

1. Er is geen termijn opgenomen hoe lang de Overstapregeling duurt. Dit betekent dat de Overstapregeling in de vast te stellen vorm door blijft lopen totdat deze ingetrokken of gewijzigd wordt.
2. Uitgangspunt is dat de erfpachter het recht heeft om over te stappen naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. De gemeente stelt vanzelfsprekend wel voorwaarden, waar de erfpachter aan moet voldoen, maar kan de erfpachter niet weigeren om over te stappen. De te stellen voorwaarden hebben betrekking op:
    - conformiteit met de erfpachtvoorwaarden (compliance) dan wel de bereidheid tot aanpassing van het erfpachtrecht als dat mogelijk is en
    - de binnen het overstapbeleid met de erfpachter overeen te komen (financiële) voorwaarden voor de overstap zelf.
3. Uit fiscaal oogpunt opgenomen dat bij zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht sprake is van erfpachtrecht voor onbepaalde tijd.

4. Analoog aan de AB 2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgiften staan in de Overstapregeling alleen de juridische regels. De financiële uitwerking en het kortingspercentage staan in het grondprijsbeleid dat ieder jaar opnieuw wordt vastgesteld.
5. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht is het uitgangspunt dat het recht in z'n geheel over gaat naar eeuwigdurende erfpacht. Als de erfpachter (vereniging van appartementseigenaars) niet over wil stappen dan zijn er twee opvolgende mogelijkheden:
    - Omkering waardoor alsnog kan worden voldaan aan het uitgangspunt dat het recht over gaat, maar dan de erfpachtrechten, die na omkering op elk van de appartementsrechten afzonderlijk zijn gevestigde,
      of als de erfpachter (verenging van appartementseigenaars) medewerking aan omkering weigert:
    - Obligatoire overstap door middel van een overeenkomst met een appartementsgerechtigde versterkt met een kettingbeding als ook .
6. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming dat zal worden uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking of een NEN-2580-meting.
7. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan uitsluitend wonen zal de vloeroppervlakte worden vastgesteld aan de hand van een NEN-2580-meting.
8. De volgende verschillen tussen de AB 2000 en de AB2106 zijn van belang bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
    a) **Ondererfpacht**: Onder de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht mag de erfpachter de onroerende zaak uitgeven in ondererfpacht, zonder dat daarvoor toestemming of medewerking van de gemeente vereist is. Deze mogelijkheid is in de AB 2016 uitgesloten, tenzij de gemeente hiervoor toestemming verleent. Dit wordt opgenomen in de aanbieding tot overstap.
    b) **Opzegging door de erfpachter**: Onder de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht heeft de erfpachter de mogelijkheid om de erfpacht op te zeggen tegen het einde van het tijdvak. Nu onder eeuwigdurende erfpacht geen sprake meer is van tijdvakken, is deze mogelijkheid komen te vervallen onder de AB 2016. Dit wordt opgenomen in de aanbieding tot overstap
    c) **Nulonderzoek bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.** In de AB 2016 is bepaald dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht een nulonderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid plaatsvindt. In de akte van overstap wordt geconstateerd dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. De verantwoordelijkheid van de erfpachter voor eventueel ten tijde van overstap aanwezige bodemverontreiniging op grond van het bestaande erfpachtrecht blijft ongewijzigd.
9. In de Overstapregeling wordt aangekondigd dat een integriteitsclaususule onderdeel wordt van de aanbieding tot Overstap.