Nummer BD2015-001886
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
<datum onbekend>

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen beleid Vernieuwing erfpachtstelsel

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per 1 december 2015:
Het besluit van de Gemeenteraad van 16 maart 2011, Afd. 1 nr. 208 (Gemeenteblad 2011 nr. .....), inzake het Beleid aankoop bloot eigendom

II Vast te stellen per 1 december 2015 het onderstaande:

Beleid aankoop bloot eigendom

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam kunnen de bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten verwerven onder de navolgende voorwaarden:
   a. de grond waarop het recht van erfpacht betrekking heeft, is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam;
   b. de bloot-eigendom van het gehele erfpachtrecht wordt in zijn geheel en in één keer door de gemeente verworven;
   c. indien de grond in appartementsrechten is gesplitst waarna de appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven dient de bloot-eigendom van alle appartementsrechten in een appartementencomplex in één keer door de gemeente te worden verworven;
   d. de privaatrechtelijk bestemming van het recht van erfpacht past binnen het publiekrechtelijk kader van het bestemmingsplan;
   e. er lopen geen geschillen of juridische procedures tussen de bloot-eigenaar en de erfpachter(s) en/of met betrekking tot de bloot-eigendom en/of het erfpachtrecht;
   f. de bloot-eigendom wordt doorgeleverd zonder hypotheken en beslagen;
   g. er zijn geen achterstanden in de betaling van de canon of van andere, uit hoofde van de erfpacht, verschuldigde bedragen.

2. de op het particuliere recht van erfpacht toepasselijke bepalingen komen geheel overeen met de gemeentelijke Algemene Bepalingen 2015. Indien de op het particuliere recht van erfpacht toepasselijke bepalingen niet corresponderen met de gemeentelijke Algemene Bepalingen 2015, zal gemeente slechts de bloot-eigendom te verwerven, indien de particuliere bloot-eigenaar, de erfpachter(s) en alle beperkt gerechtigden (hypotheekhouders en/of beslagleggers) vooraf overeenkomen, om het particuliere erfpachtrecht te converteren naar de gemeentelijke Algemene Bepalingen 2015;

3. De gemeente behoudt zich het recht voor om, ook wanneer aan de onder 1. genoemde voorwaarden is voldaan, bij een vermoeden van

onvolkomenheden of bij twijfels over de transactie, af te zien van verwerving van het bloot-eigendom.

4. De gemeente is bereid om, indien het recht van erfpacht een woonbestemming heeft, de volgende aankoopsom te betalen voor de aan te kopen bloot-eigendom:
   a. indien de canon jaarlijks wordt betaald, een aankoopsom van factor X keer de jaarcanon;
   b. voor het kalenderjaar 2016 wordt de factor X op 25 vastgesteld;
   c. de directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling wordt gemandateerd om vervolgens jaarlijks de factor X vast te stellen;
   d. indien de canon is vooruitbetaald (afgekocht): een nader te betalen aankoopsom, afhankelijk van de duur van de periode, waarvoor de canon afgekocht is.

5. Indien het recht van erfpacht een andere bestemming heeft dan een woonbestemming behouden burgemeester en wethouders zich het recht voor om af te wijken van de onder 4. vastgestelde factoren X.

6. Indien de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten volgens de meest recente gemeentelijke Grondprijzenbrief voor de locatie van het te verwerven bloot-eigendom lager is dan het onder 4. bedoelde bedrag, wordt de aankoopprijs gemaximeerd op de grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten volgens de meest recente gemeentelijke Grondprijzenbrief.

7. Indien het gemeentelijk belang dit vereist, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om bij de aankoop van particuliere bloot-eigendommen van de voorwaarden in dit besluit af te wijken. Burgemeester en wethouders zullen deze afwijkingen achteraf aan de gemeenteraad rapporteren.

8. De aankoop van bloot-eigendom door, en levering aan de gemeente, geschiedt door tussenkomst van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris. De notariële kosten van de overdracht worden gedragen door de gemeente en de verkopende bloot-eigenaar, ieder voor gelijke delen. De kadastrale verschotten en eventuele belastingen komen voor rekening van de gemeente.

9. De aankoop van bloot-eigendom wordt door de gemeente gefinancierd via de kapitaalschuld bij het Leningfonds; de rentelasten als gevolg van deze leningen worden gedekt door de canoninkomsten uit de aan te kopen bloot-eigendom.

10. Dit beleid geldt alleen voor particuliere erfpachtrechten welke zijn gevestigd vóór 29 september 2010.

III Als overgangsbeleid vast te stellen dat:

.....

Bestuurlijke achtergrond

Begin 2010 hebben de Nederlandse hypotheekverstrekkers besloten, geen hypotheken meer te verstrekken voor woningen op particuliere erfpacht. De achtergrond hiervan was enerzijds de door de hypotheekverstrekkers ingeschatte risico's van niet-gemeentelijke erfpachtbepalingen, en anderzijds dat de hypotheekverstrekkers niet geassocieerd wensen te worden met verpachters van dubieuze reputatie.
Consequentie hiervan is, dat de honderden Amsterdamse woningen op particuliere erfpacht hierdoor onverkoopbaar zijn en dat de huidige erfpachters aan hun woning "vastgebonden" zitten.

In dit verband heeft de gemeenteraad op 29 september 2010 het Aankoopbeleid bloot-eigendom vastgesteld. Door het vaststellen van dit aankoopbeleid kan de gemeente de bloot-eigendom behorende bij particuliere erfpachtrechten verwerven, indien de bloot-eigenaar daar mee instemt. De gemeente beschikt niet over juridische middelen om verkoop door de bloot-eigenaar af te dwingen.

Bij de behandeling van dit aankoopbeleid op 29 september 2010 heeft de Gemeenteraad tevens ingestemd met het amendement nr. 415.10 van het raadslid Van der Ree. Naar aanleiding hiervan is het aankoopbeleid door de Gemeenteraad van 11 maart 2011 gewijzigd door het toevoegen van de punten:

9. *Indien de erfpachter de bloot-eigendom van een erfpachtrecht zelf wil en kan verwerven van de erf-verpachter, dient daartoe de mogelijkheid te bestaan. De gemeente zal de erfpachter schriftelijk benaderen met het verzoek of de erfpachter de bloot-eigendom zelf wil en kan verwerven, alvorens de gemeente tot verwerving van de bloot-eigendom overgaat. In geval van splitsing in appartementsrechten zal de gemeente de Vereniging van Eigenaars van het betreffende appartementencomplex schriftelijk benaderen met het verzoek of de erfpachters de bloot-eigendom zelf willen en kunnen verwerven, alvorens de gemeente tot verwerving van de bloot-eigendom overgaat.*

10. *Dit beleid geldt alleen voor particuliere erfpachtrechten welke zijn gevestigd vóór 29 september 2010*

Onderbouwing besluit

Ad I.
Dit besluit komt in de plaats van het genoemde besluit uit 2011. Hiermee komt dit besluit te vervallen.

Ad II.
In dit besluit zijn de volgende punten gewijzigd:

- Het oude punt 1e-f-g (inzake de toepasselijke AB's) is vervangen door het nieuwe punt 2. In punt 2 is geregeld dat de gemeente alleen bloot-eigendom verwerft, indien de te verwerven erfpachtrechten de AB2015 hebben, of daarnaar worden geconverteerd (in het oude beleid was dit de AB2000). Dit betekent dat door de gemeente overgenomen particuliere erfpachtrechten voortaan altijd de AB2015 hebben, en dus geen canonherziening meer krijgen. Door deze

toevoeging is de nummering van de andere artikelen aangepast.

- Punt 4 (voorheen 3) is vereenvoudigd n.a.v. het feit dat voortaan alleen rechten onder de AB2015 worden verworven. Tevens wordt de aankoopfactor voor het kalenderjaar 2016 gewijzigd in 25x de jaarcanon (was 22x).
- Punt 9 komt te vervallen. Dit punt bepaalde dat: *Indien de erfpachter de bloot-eigendom van een erfpachtrecht zelf wil en kan verwerven van de erf-verpachter, dient daartoe de mogelijkheid te bestaan. De gemeente zal de erfpachter schriftelijk benaderen met het verzoek of de erfpachter de bloot-eigendom zelf wil en kan verwerven, alvorens de gemeente tot verwerving van de bloot-eigendom overgaat. In geval van splitsing in appartementsrechten zal de gemeente de Vereniging van Eigenaars van het betreffende appartementencomplex schriftelijk benaderen met het verzoek of de erfpachters de bloot-eigendom zelf willen en kunnen verwerven, alvorens de gemeente tot verwerving van de bloot-eigendom overgaat.* Doordat de AB2015 de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop kennen (hetgeen ertoe leidt dat afgekochte erfpacht bijna op vol eigendom gaat lijken) is deze bepaling niet meer nodig; erfpachters die van de in punt 9 gebruik hadden willen maken, kunnen voortaan eeuwigdurend afkopen. In de praktijk werd van punt 9 vrij weinig gebruik gemaakt, terwijl de uitvoering van punt 9 in de praktijk tot relatief veel gemeentelijke tijdsinzet en uitvoeringskosten leidde. Deze kosten kunnen nu bespaard worden.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC: .....
SB: .....

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Buiten de gemeente

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Stukken

Meegestuurd n.v.t.

Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, (10)((10)(2e) , (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e) (10)(2e)

Besluit college van burgemeester en wethouders