Gemeente Amsterdam

Uitgangspunten AB2015

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Gevraagde beslissing

In te stemmen met het

- de voorgestelde indeling voor het onderbrengen van onderwerpen in de AB2015, Aanvullende beleid en Bijzondere bepaling.
- de toetsingscriteria voor de uit te schrijven Algemene Bepalingen 2015 (AB2015) en het aanvullende beleid.

Inleiding

In het 'startdocument vernieuwing erfpacht' zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen geformuleerd van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Voordat we starten met het uitschrijven van de AB2015 en het aanvullende beleid is het goed om deze hoofdlijnen uit te werken in concrete criteria. Hierbij is het ook belangrijk om die te relateren aan de criteria van de banken (bancaire richtlijn) en de SEBA (naam criteria).
Ook moet een keuze worden gemaakt in de mate van gedetailleerdheid van de AB2015 en de wijze waarop die zich verhoudt tot het aanvullende beleid en de bijzondere bepalingen.

1. Balans AB2015, Bijzondere bepalingen en het Aanvullende beleid

Een erfpachtcontract bestaat uit de volgende contractstukken:

- Algemene Bepalingen (generiek)
- Bijzondere Bepalingen (maatwerk per contract)

In de Agemene Bepalingen en Bijzondere Bepalingen wordt verwezen naar aanvullend beleid waarin uitwerkingen zijn vastgelegd. Dit aanvullende beleid kan door de gemeente worden aangepast als daar behoefte aan is. De kanttekening hierbij is echter dat dit - omdat de gemeente zijn beleid tussentijds wel kan wijzigen - minder rechtszekerheid biedt voor de erfpachter.

Invoeren van het eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent dat de gemeente de Algemene Bepalingen niet meer eenzijdig kan wijzigen bij bestaande erfpachtrechten. Dit vraagt om Algemene Bepalingen en Bijzondere Bepalingen die "eeuwig" mee zouden moeten kunnen.

De bijzondere bepalingen die gelden voor het erfpachtrecht gelden onverkort tussen de gemeente en de betreffende erfpachter. Er kan voor gekozen worden bepaalde beleidsaspecten vast te leggen in de bijzondere bepalingen. Dit biedt optimale

rechtszekerheid voor de erfpachter en de gemeente, immers dit is hetgeen dat tussen partijen geldt en kan niet eenzijdig worden gewijzigd. Het gevolg hiervan kan wel zijn dat contracten inhoudelijk erg van elkaar verschillen en dus op verschillende manieren beheerd moeten worden.

Een aantal principes van dit mechanisme:

- als je veel vast legt in de Algemene Bepalingen er veel zekerheid is voor de erfpachter omdat er dan minder wordt verwezen naar veranderbaar aanvullend beleid.
- Hoe minder (generieker) je vast legt in de Algemene Bepalingen hoe toekomstvaster de Algemene Bepalingen zullen zijn
- Hoe minder je vast legt in Bijzondere Bepalingen hoe vergelijkbaarder erfpachtcontracten ten opzichte van elkaar zullen zijn
- Om specifiek beleid of ontwikkeling bij uitgifte mogelijk te maken (segmenten, doelgroepen, etc.) is maatwerk een vereiste, dit wordt zichtbaar in uitgebreidere Bijzondere Bepalingen.

Bij het invoeren van eeuwigdurende erfpacht vanuit het perspectief dat dit zo dicht mogelijk bij koop zou moeten liggen is zekerheid voor de erfpachter van groot belang. Als de zekerheid vergelijkbaar zou moeten zijn met de situatie van koop dan betekent dit dat ten minste de volgende onderwerpen moeten worden vastgelegd in de AB2015:

- Asdfasdf
- asdfasdf

Op dit moment worden onderdelen x, y en z vastgelegd in aanvullend beleid en niet in de AB. De reden daarvoor is dat de gemeente hierdoor flexibeler is (beleid kan worden aangepast) maar ook dat de AB toekomstvaster is.
Het ligt echter voor de hand dat de AB2015 niet de laatste AB zal zijn. Om de veranderende samenleving, rol van de gemeente en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te kunnen blijven maken zullen in de toekomst nieuwe AB's worden opgesteld. Nieuwe AB's voor nieuwe uitgiftes. Immers de erfpachter kan niet worden verplicht over te stappen naar de nieuwste AB's. Overigens is wel denkbaar dat gemeente en erfpachter dat gezamenlijk overeenkomen. Dat laatste kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als wetgeving wijzigt of AB's veroudert en nadelig voor erfpachter en gemeente zijn.

Makelaars, SEBA en erfpachters zien het liefst zo veel mogelijk vastgelegd in de erfpachtcontracten. Voor de gemeente is het de vraag op welke beleidsvelden zij ook in de toekomst wil blijven sturen om te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de stad. De beleidsvelden waar de gemeente op wil kunnen blijven (bij) sturen zijn:

- Asdfasdf
- asdfasdf

Alles overwegende wordt voorgesteld de volgende indeling van onderwerpen naar beleids/contractstuk te maken:

	AB2015	Bijzondere bepalingen	Aanvullend beleid
Onderwerp x	x		
Onderwerp y		x	
...	x		

			x

2. De criteria voor de AB2015

Het is belangrijk om aan de voorkant duidelijk de criteria voor de AB2015 vast te leggen. Hierbij begint de gemeente niet blanco. Immers, er zijn ervaringen van de op dit moment vigerende AB's (laatste AB2000) en ook hebben banken en SEBA aangegeven wat zij van belang vinden voor nieuwe AB's. De banken hebben voor erfpachtcontracten een bancaire richtlijn opgesteld, de SEBA heeft richtlijnen opgesteld in de vorm van XXX (naam). Waar mogelijk sluit de gemeente aan bij deze richtlijnen, waar dit niet mogelijk is wordt dat expliciet gemaakt.

Bancaire richtlijn (zie bijlage x)

De bancaire richtlijn sluit goed aan bij de uitgangspunten zoals we die willen hanteren voor de uitwerking van de AB en het aanvullende beleid. De punten waarin we niet mee kunnen gaan zijn:

- wijzigingen agv bestemmingswijzigingen en volumewijziging bij commercieel vastgoed
- dfasdf
- asdfasdf

SEBA richtlijn (zie bijlage y)

De richtlijn van SEBA is erg uitgebreid. De hoofdlijnen (zie samenvatting bijlage) sluiten goed aan bij de uitgangspunten zoals we die als gemeente willen hanteren. De uitwerking van die hoofdlijn kan verschillend worden geïnterpreteerd, we kiezen hiervoor dan ook onze eigen woorden. Punten van het SEBA die we niet meenemen zijn:

- dfasdf
- asdfasdf

De criteria op een rijtje

Voorgesteld wordt de volgende criteria te hanteren:

1. De AB2015 en het aanvullende beleid worden:
   a. ***helder*** geschreven, in Jip en Janneke taal/ B1 niveau. Ook wordt er een toelichting geschreven op de AB's en het beleid.
   b. ***uitlegbaar***: daarbij haken we aan bij een criterium van de SEBA (veilig). Ieder onderdeel moet geënt zijn op een inhoudelijke onderbouwing en/of bestuurlijke keuze en vanuit die inhoud uitlegbaar zijn. Zowel generiek als naar de individuele erfpachter. Daarnaast dient de gemeente zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur:
      - gelijkheidsbeginsel, gelijke gevallen worden gelijk behandeld;
      - zorgvuldigheidsbeginsel;
      - vertrouwensbeginsel.
   c. ***duidelijk*** over de afspraken. Het moet helder zijn wat gemeente en erfpachter met elkaar afspreken en wat niet.
   d. ***Beknopt volledig***. De AB2015 zal die onderdelen bevatten die nodig zijn om zekerheid te geven aan de erfpachter over het erfpachtrecht. Onderdeel van die zekerheid is dat

de AB niet snel veroudert, hetgeen betekent dat de AB zich zal beperken tot de hoofdzaken.

Bijlage
Bancaire richtlijn (samenvatting)

Bijlage
Criteria SEBA (samenvatting)

De SEBA heeft ook een aantal criteria opgesteld. Erfpachtrechten zijn naar het oordeel van SEBA transparant en consumentvriendelijk voor *woningen* indien ze duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn:

Duidelijk

Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en voorzien.

Veilig

Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle mogelijke scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

Nuttig

Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. De erfpachter heeft dus baat bij erfpacht indien dit hem financieel de mogelijkheid oplevert tegen dezelfde lasten in een groter, beter, mooier huis te kunnen wonen. In alle andere gevallen heeft het erfpachtrecht geen nut voor de erfpachter doch slechts voor de erfverpachter. De erfpachter zou dan, indien hij de keus had, voor eigendom kiezen.

Doelmatig

Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht ten opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken. De prijs die de koper van het erfpachtrecht betaalt (de canon) dient hierom gemaximeerd te worden tot vergelijkbare kosten van het verkrijgen van het volle eigendom.