Nummer VN2019-016586

Directie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 29 oktober 2019

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt B29

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de wijziging in de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zodat erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming onder voorwaarden kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennisnemen van de achtergronden van de Overstapregeling en de mogelijkheden voor erfpachters om door middel van wijziging van het erfpachtrecht overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken;

2. Kennisnemen van de problematiek van een bepaalde groep erfpachters in Buiksloterham met een gemengde bestemming wonen/niet-wonen die vanwege:

• het vigerende bestemmingsplan hun erfpachtbestemming niet kunnen wijzigen; en

• de onmogelijkheid om hun erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten niet in aanmerking kunnen komen voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht;

3. In te stemmen met de wijziging van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht door toevoeging van artikel 3 lid 3 (BIJLAGE 1) inhoudende dat ook erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming (wonen en niet-wonen) voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht in aanmerking kunnen komen indien de erfpachter niet door erfpachtbestemmingswijziging of splitsing in appartementsrechten aan de voorwaarden van de Overstapregeling kan voldoen en minimaal 50% van het bruto vloeroppervlakte een woonbestemming heeft;

4. In te stemmen met de voorgenomen wijziging van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, die aangeeft dat voor erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming die conform de Overstapregeling in aanmerking komen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht de erfpachtgrondwaarde op gelijke wijze wordt bepaald als voor erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen;

5. Kennis te nemen van de risico's van het maken van een uitzondering op de Overstapregeling en de gevolgen voor de ambtelijke uitvoering van de Overstapregeling;

6. In te stemmen met het voorstel om het hiervoor sub 3 en 4 vermelde collegebesluiten niet (opnieuw) in de inspraak te brengen;

7. In te stemmen met het voorstel om het hiervoor sub 2 vermelde collegebesluit niet eerst voor wensen en bedenkingen, als bedoeld in artikel 169 lid 1 jo. lid 4 Gemeentewet, aan de gemeenteraad te zenden.

8. In te stemmen met het vaststellen van het concept-besluit (BIJLAGE 2) tot wijziging van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Amsterdam inhoudende dat ook erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming (wonen en niet-wonen) voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht in aanmerking kunnen komen indien de erfpachter niet door erfpachtbestemmingswijziging of splitsing in appartementsrechten aan de voorwaarden van de Overstapregeling kan voldoen.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het besluit tot het wijzigen van de Overstapregeling zodat ook erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming (wonen en niet-wonen) in bijzondere gevallen – als erfpachtbestemmingswijziging vanwege het vigerende publiekrecht en appartementensplitsing niet mogelijk is - onder voorwaarden voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht in aanmerking kunnen komen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664) door middel van de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht.

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (Gemeenteblad2017, nr. 141355). Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578) en het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (Gemeenteblad 2017, nr.143786). Naar aanleiding daarvan en mede naar aanleiding van de op 28 juni 2017 door de gemeenteraad aangenomen moties, heeft het college de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid op 19 december 2017 definitief vastgesteld.

Medio mei 2018 heeft de coalitie haar coalitieakkoord*: "een nieuwe lente en een nieuw geluid"* gepresenteerd. In het coalitieakkoord is een aantal punten met betrekking tot het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel opgenomen. In het coalitieakkoord staat op pagina 72: "*Voor erfpachters bieden we een compensatie voor de verhoging van de OZB door een extra overstapkorting van 10% voor wie voor 2020 overstapt naar het eeuwigdurende stelsel."* Bij besluit van 18 december 2018 heeft het college besloten om de korting met terugwerkende kracht te verrekenen met alle erfpachters die al een aanbieding hebben ontvangen, geaccepteerd of wanneer de akte al is gepasseerd bij de notaris.

Op 3 september 2019 is de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht gewijzigd om erfpachters die vóór 1-1-2020 een overstapaanvraag hebben gedaan, maar (nog) niet voldoen aan alle vereisten van de Overstapregeling met enige coulance te behandelen. Tevens heeft het college op 3 september 2019 (ZD 2019-007185) besloten dat, indien een erfpachter zijn erfpachtrecht overdraagt gedurende het overstapproces, de aanvraagdatum (c.q. peildatum) kan worden overgedragen aan de koper.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder e Gemeentewet

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Ad. 1. Achtergronden Overstapregeling

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen (hierna: Overstapregeling). Ingevolge art. 3 van de Overstapregeling kunnen erfpachtrechten met *uitsluitend* een woonbestemming overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Artikel 2 van de Overstapregeling definieert een woonbestemming als volgt:

"*Van een woonbestemming in de zin van de overstapregeling is sprake bij een in de erfpachtakte vastgelegde bestemming woning, daarbij kan een nader onderscheid zijn gemaakt naar gebruiker (bijv. koopwoning of huurwoning) en/of de bouwvorm (eengezinswoning, meergezinswoning) en/of woningaard (al-dan-niet drijvend wonen) zoals die bestemming naar zijn verschijningsvormen nader is uitgewerkt in de geldende bestemmingscatalogus. Tot een woning behoren tevens de daaraan dienstbare aanhorigheden zoals bergingen en parkeerplaatsen ook als deze object van een zelfstandig erfpachtrecht of appartementsrecht zijn, maar toebehoren aan de erfpachter van de woning".*

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat erfpachtrechten met een *gemengde* bestemming (deels woonbestemming en deels een andere, vaak commerciële bestemming) niet kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

De keuze van het gemeentebestuur om erfpachters van niet-woonobjecten (of gedeeltelijk niet-woonobjecten) niet de mogelijkheid te geven om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, is gemaakt vanwege het feit dat de erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten niet (semi-)geautomatiseerd bepaald kan worden zoals dat bij woningen wel het geval is. De diversiteit van niet-woonobjecten is zo groot dat een modelmatige methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is gebleken. De bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij niet-woonobjecten vindt daarom plaats op basis van individueel maatwerk door gemeentelijke grondprijsadviseurs. Dit vergt aanzienlijk meer tijd dan een (semi-) geautomatiseerde methode[1].

Bij de invoering van de Overstapregeling heeft het gemeentebestuur dus bewust de keuze gemaakt om slechts erfpachters met een *uitsluitende* woonbestemming onder het toepassingsbereik van de Overstapregeling te laten vallen en gemengde bestemmingen expliciet uit te sluiten van toepassing van de Overstapregeling. Gemengde bestemmingen (wonen in combinatie met niet-wonen) komen dus op grond van de vigerende Overstapregeling niet voor overstap in aanmerking.

De huidige coalitie heeft in het coalitieakkoord aangegeven dat het voortdurende erfpachtstelsel van kracht blijft voor commercieel en maatschappelijk vastgoed en het bezit van woningcorporaties[2]. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is dus voor commercieel en maatschappelijk vastgoed en het bezit van woningcorporaties niet mogelijk.

Mogelijkheden voor erfpachters met een gemengde bestemming om alsnog aan de voorwaarden van de Overstapregeling te voldoen: Bestemmingswijziging

Erfpachters met een gemengde erfpachtbestemming die alsnog in aanmerking willen komen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht kunnen altijd een verzoek indienen om de erfpachtbestemming te wijzigen naar een uitsluitende woonbestemming. De gemeente verleent – ingevolge art. 3 van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging - alleen toestemming voor de privaatrechtelijke erfpachtbestemmingswijziging als de gewenste bestemming past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving (o.a. bestemmingsplan), er zich geen gemeentelijk belang tegen de bestemmingswijziging verzet en met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Indien aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan is een bestemmingswijziging naar een uitsluitende woonbestemming in principe mogelijk.

Mogelijkheden voor erfpachters met een gemengde bestemming (wonen en niet-wonen) om alsnog aan de voorwaarden van de Overstapregeling te voldoen: Splitsing in appartementsrechten

In sommige gevallen kan ook splitsing in appartementsrechten een uitkomst bieden. Door een splitsing in appartementsrechten kunnen het woongedeelte en het niet-woongedeelte juridisch van elkaar worden gescheiden, waarna de appartementsrechten die uitsluitend op het woongedeelte zien (obligatoir) kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Splitsing in appartementsrechten kan bijvoorbeeld een oplossing bieden in geval van een object met een zelfstandige commerciële functie in de plint en zelfstandige woningen op de bovenverdiepingen. Splitsing in appartementsrechten is echter alleen mogelijk als het woongedeelte en het niet-woongedeelte voldoende zelfstandigheid bezitten en afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren. Dit is niet altijd het geval, bijvoorbeeld bij gemeenschappelijk gebruik van bepaalde voorzieningen of bij het ontbreken van voldoende fysieke scheiding van ruimtes. In dat geval is splitsing in appartementsrechten niet mogelijk.

Conclusie

Indien de erfpachtrechtelijke bestemming kan worden gewijzigd naar (alleen) wonen of er kan een appartementensplitsing plaatsvinden waarbij er (een) appartementsrecht(en) wonen wordt gevormd, kunnen de woningen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.

In een groot aantal gevallen blijkt dat het mogelijk is om bij een gemengde erfpachtbestemming (wonen en commercieel) een bestemmingswijziging of appartementensplitsing te laten plaatsvinden waarna overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk is. In veel gevallen is een erfpachtbestemmingswijziging mogelijk en in sommige gevallen kan splitsing in appartementsrechten uitkomst bieden.

Er zijn echter gevallen waarin zowel bestemmingswijziging als splitsing in appartementsrechten niet mogelijk zijn. Erfpachters kunnen dan niet voldoen aan de voorwaarden van de Overstapregeling en niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Aan een bestemmingswijziging naar een uitsluitende woonbestemming of een splitsing in appartementsrechten kunnen voor de erfpachter kosten verbonden zijn. Deze kosten kunnen bij bestemmingswijziging bestaan uit onder meer een canonverhoging (indien het gemeentelijk grondprijsbeleid daar aanleiding toe geeft) of notariële kosten. Ook bij splitsing in appartementsrechten moeten er notariële kosten worden gemaakt.

Ad. 2 Specifieke omstandigheden erfpachtrechten in Buiksloterham

Onmogelijkheid voor erfpachters in Buiksloterham om erfpachtbestemming te wijzigen of in appartementsrechten te splitsen

In Buiksloterham is een groep erfpachters met een gemengde bestemming (wonen en niet-wonen) die de afgelopen maanden (veelal via inspraak in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening & Grondzaken maar ook ambtelijk en via de media) aandacht heeft gevraagd voor het feit dat ze niet kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

De groep erfpachters in Buiksloterham is een bijzondere groep. In de zelfbouwkavel-regels, die zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Buiksloterham, is door de gemeente bewust opgenomen dat de erfpachter verplicht is naast de woonfuncties minimaal 20% tot maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak als niet-woonfuncties[3] te realiseren en te gebruiken. Op sommige kavels in Buiksloterham bedraagt het toegestane niet-woongedeelte (commerciële gedeelte) tot circa 300 m2. Een aantal erfpachters in Buiksloterham kan niet overstappen, omdat ze:

1. Volgens het bestemmingsplan hun erfpachtbestemming niet mogen veranderen in "uitsluitend wonen"; en/of
2. Niet kunnen splitsen in appartementsrechten, om zo het woongedeelte juridisch te scheiden van het niet-wonen gedeelte.

Achtergronden bestemmingsplan Buiksloterham

In de afgelopen maanden is onderzocht of het wellicht mogelijk is het bestemmingsplan Buiksloterham aan te passen om overstap voor erfpachters met een gemengde bestemming in Buiksloterham mogelijk te maken. De doelstellingen van het Projectbesluit Buiksloterham[4] en het Investeringsbesluit Buiksloterham[5] zijn dat Buiksloterham transformeert naar een gemengde wijk, waar gewoond én gewerkt wordt. Ook in andere beleidsdocumenten, zoals de Structuurvisie Amsterdam 2040, wordt het belang van Buiksloterham als compleet stedelijk leefmilieu, waarin het wonen, werken en stedelijk recreëren naadloos in elkaar overgaan, benadrukt. Daarbij wordt beoogd dat de menging op verschillende schaalniveaus plaatsvindt en zowel op kavelniveau, perceelniveau en gebouwniveau, als binnen individuele woningen kan plaatsvinden. De Herijking van het Investeringsbesluit dat in de maak is, verandert dit beleid ten aanzien van het ruimtelijk gewenste gemengde karakter van de wijk niet[6].

Aanpassing bestemmingsplan naar 100% woonbestemming staat haaks op beleid gemengde wijken

Het aanpassen van het bestemmingsplan gaat tegen het jarenlang bestendige beleid van gemengde wijken in. In het bestemmingsplan is reeds ruimte gegeven voor flexibele invullingen om via een organische ontwikkeling het gewenste einddoel van een gemengde wijk te bereiken. Buiksloterham is, dankzij inzet van alle ontwikkelende partijen, op weg een mooie gemengde wijk te worden. Het aanpassen van het bestemmingsplan, waarbij binnen de bestemming Gemengd een woonpercentage van 100% mogelijk wordt gemaakt, doet alle tot nu toe geleverde inspanningen teniet. Ook schept het een ongewenst precedent. Gezien de huidige markt zullen niet alleen de huidige bewoners, maar alle ontwikkelaars gebruik willen maken van de mogelijkheid tot het hoogste

percentage woningbouw. Dit heeft grote, nadelige gevolgen voor Buiksloterham en andere binnenstedelijke transformatiewijken.

Publiekrechtelijke afwijking individuele gevallen

Het niet meewerken aan een bestemmingsplanherziening die in algemene zin een 100% woonpercentage mogelijk maakt, neemt niet weg dat individuele bewoners het recht hebben een aanvraag omgevingsvergunning tot wijziging gebruik in te dienen. Iedere aanvraag moet dan op zijn eigen merites worden beoordeeld. Gezien het bovenstaande zullen de meeste bewoners op een weigering kunnen rekenen. Echter, in theorie zijn uitzonderingen denkbaar. Bijvoorbeeld bij samengestelde bouwcomplexen, die onderdelen met 100% werkfuncties omvatten, kunnen in theorie ook 100% woonfuncties voorkomen. Zolang deze ruimtes ook bouwkundig gezien, geheel als zelfstandige eenheden kunnen functioneren, kunnen deze in dat geval ook gesplitst worden uitgegeven en kan een zelfstandig deel van het complex een 100% woonfunctie krijgen. Het is voor rekening en risico van een aanvrager om aan te tonen dat wijziging van een van de onderdelen niet leidt tot overschrijding van het woonpercentage door het geheel. Van belang hierbij is dat een afwijking op dit aspect, hoewel dat maatwerk vereist, nooit op zichzelf staat. Afwijken voor een individueel geval op het principe van een ruimtelijk- stedenbouwkundig bepaalde mengverhouding van wonen en werken, impliceert een nieuw principe waar andere individuele gevallen ook naar beoordeeld moeten worden. Dit schept dus een precedent en leidt mogelijk tot rechtsongelijkheid.

Conclusie:

Vanuit publiekrecht zijn er (afwijking in individuele gevallen daargelaten) geen mogelijkheden om ervoor te zorgen dat de erfpachters in Buiksloterham met een gemengde erfpachtbestemming alsnog voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht in aanmerking kunnen komen.

Ad. 3. Wijziging van de Overstapregeling voor de uitzonderingsgevallen Buiksloterham (en gelijke gevallen elders in de stad)

Wijziging van de Overstapregeling voor de specifieke groep in Buiksloterham

Sommige erfpachters in Buiksloterham zitten gezien het bovenstaande "tussen de wal en het schip". Een gedeeltelijke woonbestemming is verplicht, een gedeeltelijke niet-woonbestemming echter ook. De woonbestemming beslaat ook minimaal de helft van de bebouwing, maar overstappen is niet mogelijk omdat de erfpachtbestemming vanwege het bestemmingsplan niet kan worden gewijzigd in uitsluitend wonen en splitsing in appartementsrechten soms vanwege de verwevenheid van functies niet mogelijk is. Om deze specifieke groep erfpachters toch de mogelijkheid te bieden om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken wordt de Overstapregeling voor deze specifieke groep erfpachters aangepast. Om gebruik te kunnen maken van de uitzondering gelden de navolgende cumulatieve voorwaarden:

- Erfpachtbestemmingswijziging naar een uitsluitend woonbestemming is niet mogelijk;
- Splitsing in appartementsrechten is niet mogelijk;
- Het moet gaan om een overwegende woonbestemming: minstens 50% van het bruto vloeroppervlak heeft op 1 november 2019[7] de bestemming wonen.

Indien de betreffende erfpachters van Buiksloterham in aanmerking willen komen voor de overstapvoorwaarden zoals die tot 1 januari 2020 gelden, moeten ze zelf een overstapaanvraag doen vóór 1 januari 2020

Tot 1 januari 2020 gelden nog bijzondere, op dit moment relatief gunstige overstapvoorwaarden. Voor overstapaanvragen die tot en met 31 december 2019 worden gedaan geldt:

• de laagste WOZ waarde peildatum 2014 of peildatum 2015,

• de buurtstraatquotes (BSQ) uit het beleid Grondwaardebepaling 2017,

• het canonpercentage van 2017, zijnde 2,39%;

• een overstapkorting van 35%.

Voor overstapaanvragen die na 31 december 2019 worden gedaan geldt in 2020:

• Voor de berekening van de canon wordt gebruikgemaakt van de WOZ-waarde van 1-1-2019, met peildatum 1-1-2018;

• De 10% extra overstapkorting vervalt, de 25% overstapkorting blijft bestaan;

• Het canonpercentage voor 2020 bedraagt 2,39% ;

• De BSQ van 2020 wordt gehanteerd.

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig. Voor erfpachters in Buiksloterham geldt dat als ze willen overstappen en nog in aanmerking willen komen voor de overstapvoorwaarden zoals die tot 1 januari 2019 gelden, ze uiterlijk op 31 december 2019 een overstapaanvraag moeten indienen.

Communicatie richting de erfpachters in Buiksloterham

Gezien het korte tijdpad tot 1 januari 2020 zullen de erfpachters in Buiksloterham zo spoedig mogelijk na het collegebesluit per brief worden geïnformeerd. Ook zal voor medio november een informatiebijeenkomst worden georganiseerd om de bewoners te informeren over de te nemen stappen voor het (tijdig, vóór 1 januari 2020) doen van een overstapaanvraag onder de tot 1 januari 2020 geldende voorwaarden.

Gelijke behandeling gelijke gevallen in de stad

Buiksloterham is geen groep die op zuiver geografische gronden kan worden geïsoleerd voor de uitzondering op de Overstapregeling. Soortgelijke problematiek speelt mogelijk ook op andere locaties in Amsterdam als er sprake is van een vergelijkbaar bestemmingsplan waar de combinatie tussen woonbestemming en commerciële bestemmingen *verplicht* is. Verwachting is dat dit zeer beperkt voorkomt maar dit wordt op dit moment nader uitgezocht. Mochten er elders in de stad gelijke gevallen zijn dan zullen die echter op gelijke wijze moeten worden behandeld en moeten ook die erfpachters in aanmerking kunnen komen voor de uitzondering op de Overstapregeling.

Ad 4. Voorgenomen wijziging in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, dat aangeeft dat voor erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming - die conform de Overstapregeling in aanmerking komen voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht - de erfpachtgrondwaarde op gelijke wijze wordt bepaald als voor erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen

Het geactualiseerde beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2020" wordt in november 2019 aangeboden aan het college voor bestuurlijke besluitvorming. Ten behoeve van de wijziging van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht door toevoeging van artikel 3 lid 3 wordt in het beleid Grondwaardebepaling in paragraaf 4.1. de volgende passage toegevoegd:

*"De Overstapregeling voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. Erfpachters met een recht met een gemengde bestemming kunnen daardoor niet overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. In artikel 3.3 van de Overstapregeling is hierop voor één groep erfpachtrechten met gemengde bestemmingen een uitzondering opgenomen, zodat zij wel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze erfpachtrechten wordt voor een overstap de erfpachtgrondwaarde op gelijke wijze bepaald als voor erfpachtrechten met uitsluitend woonbestemmingen. In veel gevallen is de WOZ-waarde voor deze rechten volledig gebaseerd op een woonbestemming en kan deze gebruikt worden om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Bij een beperkt aantal rechten is de WOZ-waarde echter mede gebaseerd op een niet-woonbestemming, zoals kantoor, werkruimte, werkplaats, productiehal, overige ruimten en/of atelier. In deze gevallen wordt aan de niet- woonbestemming de onbezwaarde waarde van de woon-bestemming**[8]** toegerekend in plaats van de WOZ-waarde die aan dit deel is toegekend. Deze onbezwaarde waarde wordt opgeteld bij de WOZ-waarde die is toegekend aan de woonbestemming."*

Op basis van het bovenstaande wordt de erfpachtgrondwaarde voor rechten met gemengde bestemming uitsluitend op de WOZ-waarde van woonbestemmingen gebaseerd. Dit is lijn met de waardering van de overige erfpachtrechten die onder de Overstapregeling vallen, inclusief erfpachtrechten met gemengde bestemmingen die na bestemmingswijziging of splitsing overstappen. Bovendien vergt dit geen aanpassing in de methodiek waarmee de erfpachtgrondwaarde voor een overstap wordt bepaald.

Ad. 5 . Kennis te nemen van de risico's van het maken van uitzondering op de Overstapregeling en de gevolgen voor de ambtelijke uitvoering van de Overstapregeling

In Buiksloterham gaat het om circa 400 erfpachtrechten (circa 85 individuele zelfbouwkavels en ruim 300 appartementsrechten) met een gemengde bestemming die – vanwege de zeer specifieke omstandigheden, de verplichte verwevenheid tussen wonen en niet-wonen - mogelijk voor de uitzondering op de Overstapregeling in aanmerking komen. Hoewel dit een relatief beperkte en op zich - vanwege het vrij bijzondere bestemmingsplan - goed af te bakenen groep is, brengt het maken van de uitzondering voor deze groep risico's met zich mee:

- De gemeente beoordeelt of een erfpachtrecht aan de voorwaarden van de uitzondering voldoet. Dit is zeer arbeidsintensief, omdat dit niet geautomatiseerd mogelijk is. De verwachting is dat de volledige (handmatige) afhandeling van

dergelijke dossiers – van beoordeling tot het versturen van de aanbieding – minimaal 8 uur per dossier zal bedragen.
- Er kan discussie ontstaan met een erfpachter over de vraag of hij wel of niet aan de criteria voor de uitzondering voldoet. Ook dit is arbeidsintensief.
- Op dit moment wordt ambtelijk hard gewerkt aan het versnellen en verbeteren van het reguliere overstapproces en het wegwerken van achterstanden. Het maken van de uitzondering voor gemengde bestemmingen zal van negatieve invloed zijn op dit verbeterings- en versnellingstraject. Erfpachters die al een aanvraag gedaan hebben moeten waarschijnlijk weer langer wachten.
- Het is vooralsnog niet duidelijk hoeveel gelijke gevallen er elders in de stad zijn en dus voor de uitzondering in aanmerking komen. De verwachting is dat dit aantal niet groot zal zijn maar hoe meer vergelijkbare gevallen er uiteindelijk zijn, hoe groter het beroep op de ambtelijke capaciteit om die gevallen te beoordelen.
- De groep Buiksloterham hebben we in beeld, dus deze groep is relatief makkelijk te bereiken. Voor mogelijk vergelijkbare gevallen is dat niet het geval, dus die kunnen we niet actief benaderen om ze op de uitzondering op de Overstapregeling te wijzen. Deze gevallen hebben dan mogelijk geen overstapaanvraag vóór 1 januari 2020 kunnen doen omdat ze niet op de hoogte waren van het onderhavige collegebesluit. Indien dergelijke gevallen zich voordoen zal mogelijk een maatwerk oplossing moeten worden gezocht.
- De groep erfpachters die wél een bestemmingswijziging of splitsing kunnen realiseren en mogelijk een hogere canon moeten betalen of (notariële) kosten moeten maken om de wijziging te realiseren voordat kan worden overgestapt, kunnen zich benadeeld of ongelijk behandeld voelen.
- Op dit moment is de grens helder: uitsluitend 100% wonen mag overstappen. De grens tussen rechten die wel mogen overstappen en niet mogen overstappen vervaagt hierdoor. Het voorgestelde percentage van minstens 50% woonbestemming van het totale bruto vloeroppervlak om in aanmerking te komen voor de uitzondering op de Overstapregeling kan als arbitrair worden gezien. Er ontstaan dus zeker nieuwe grensgevallen.
- Mogelijk ontstaan er onvoorziene sluiproutes waarmee gevallen waarvoor de uitzondering niet bedoeld is, zullen proberen onder toepassingsbereik van de uitzondering te vallen.

Afhandeling overstapaanvragen Buiksloterham pas op een later moment

De erfpachters in Buiksloterham waarvoor de uitzondering van toepassing zal zijn hebben allemaal een voortdurend erfpachtrecht (Algemene Bepalingen 2000) met een tijdvak dat nog circa 45 jaar loopt. Financieel gezien heeft de overstap pas effect na de einddatum van het lopende tijdvak. Er is voor deze erfpachters dan ook meestal geen urgentie om de overstap ook daadwerkelijk snel te laten plaatsvinden, zo lang maar wordt gegarandeerd dat de aanvraag is gedaan, de aanvraagdatum is geregistreerd (vóór 1 januari 2020 om in aanmerking te komen voor de overstapvoorwaarden die tot 1 januari 2020 gelden) en bevestigd is en de aanvraag overdraagbaar is in geval van verkoop van het erfpachtrecht.

De overstapaanvragen van de groep Buiksloterham zullen een "status aparte" krijgen in die zin dat de groep wel een overstapaanvraag kan doen (vóór 1-1-2020) maar dat de aanvraag pas in behandeling wordt genomen als daar voldoende capaciteit voor beschikbaar is. Voorrang zal worden gegeven aan de "reguliere" erfpachters die reeds een aanvraag hebben gedaan.

Ad. 6. In te stemmen met het voorstel om het hiervoor sub2 vermelde collegebesluit niet (opnieuw) in de inspraak te brengen

Volgens de inspraakverordening moet over elke wijziging van het beleid inspraak plaatsvinden. Hier kan echter van worden afgezien als het beleidsvoornemen rechtstreeks voortvloeit uit een beleidsvoornemen waarover al inspraak heeft plaatsgevonden. Voorstel is om te besluiten dat daar hier in dit geval sprake van is.

In januari 2017 is een eerste ontwerp van de Overstapregeling in de inspraak geweest. In dit ontwerp stond overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog open voor alle bestemmingen (zowel wonen als commercieel). Het voorstel heeft in het voorjaar van 2017 vrijwel geen reacties opgeleverd die zagen op het feit dat de overstap ook voor commerciële bestemmingen mogelijk zou zijn. Blijkbaar werd de destijds, in januari 2017 voorgestelde overstapmogelijkheid voor commerciële bestemmingen niet als bezwarend ervaren. 4.500 van de 7.000 inspraakreacties gingen hoofzakelijk over de kosten van de overstap.

Dat vervolgens door het college en de raad is besloten om de Overstapregeling toch slechts open te stellen voor erfpachtrechten met een uitsluitende woonbestemming had te maken met de uitvoerbaarheid van de Overstapregeling zoals hiervoor onder ad.1. vermeld en dan met name vanwege het feit dat de erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten niet (semi-)geautomatiseerd bepaald kan worden zoals dat bij woningen wel het geval is. Het feit dat ook commerciële bestemmingen in het voorstel konden overstappen werd door de insprekers niet als bezwaarlijk ervaren.

Ad.7. In te stemmen met het voorstel om het hiervoor sub 2 vermelde collegebesluit niet eerst voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad te zenden

Het vaststellen en wijzigen van de Overstapregeling is een bevoegdheid van het college op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet ("het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten").

Als een besluit inzake privaatrechtelijke rechtshandelingen ingrijpende gevolgen voor de gemeente heeft, dan moet het college het voorgenomen besluit op grond van artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet echter wel voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorleggen vóór het college het definitieve besluit neemt.

In totaal komen er op dit moment circa 160.000 erfpachtrechten met een uitsluitende woonbestemming in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In Buiksloterham gaat het om circa 400 erfpachtrechten met een gemengde bestemming die - vanwege de zeer specifieke omstandigheden - mogelijk voor de uitzondering in aanmerking komen. Het gaat dus om een relatief kleine uitzondering op de Overstapregeling.

Gezien het feit dat de uitzondering naar alle waarschijnlijkheid slechts voor een deel van de 400 erfpachtrechten in Buiksloterham zal gelden (sommige zullen kunnen splitsen in appartementsrechten om zo aan de huidige voorwaarden van de Overstapregeling te voldoen) en het feit dat de verwachting is dat het aantal gelijke gevallen elders in de stad zeer beperkt is, betreft het hier een wijziging van de Overstapregeling zonder ingrijpende gevolgen voor de gemeente.

De in deze collegevoordracht voorgestelde wijziging van de Overstapregeling is ook in de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 2 oktober jl. besproken. In die vergadering bleek dat het voorstel op brede steun van de commissie kan rekenen.

Besloten wordt om het onderhavige collegebesluit niet voor wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet aan de raad voor te leggen.

[1] Raadsbesluit d.d. 21 juni 2017, nr. 683, Ad 4.1.1.

[2] Coalitieakkoord Amsterdam mei 2018 'Een nieuwe lente en een nieuw geluid' p.72.

[3] In Buiksloterham zijn (naast de woonfunctie) als niet-woonfuncties onder meer toegestaan: Bedrijfsruimte, Kantoor aan huis, Consumentverzorgende dienstverlening, Horeca. Maatschappelijke voorzieningen, Ontspanning & Cultuur, Recreatie en Sport.

[4] Vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2005

[5] Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2006.

[6] De HIB wordt naar verwachting begin volgend jaar aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

[7] De ingangsdatum van dit besluit.

[8] Dit betreft de onbezwaarde waarde van het deelobject "wonen" (deelcode 1100). De m² go van de niet-woonbestemming worden hierbij gezien als aanvullende meters op de woon-bestemming.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Overige toelichting:

Gezien het feit dat het naar alle waarschijnlijkheid om een zeer beperkt aantal erfpachtrechten gaat, zijn de financiële gevolgen voor de gemeente beperkt. Als de erfpachter bij overstap kiest voor eeuwigdurende canon zal dit pas ingaan na einde tijdvak. Tot dat moment zal de keuze van de erfpachter geen effect hebben op het erfpachtresultaat. Voor Buiksloterham is de canonherziening einde tijdvak in 2064.

Als de erfpachter bij overstap kiest voor afkoop, wordt de gehele afkoopsom toegevoegd aan de reserves, waardoor de binnengemeentelijke rentelasten zullen dalen. Daarnaast gaan de canonopbrengsten omlaag, omdat de canon voor eeuwig wordt afgekocht.

De behandeling van deze extra overstapaanvragen wordt binnen de bestaande capaciteit van G&O opgevangen.

Per saldo zal het effect op het erfpachtresultaat nagenoeg nihil zijn.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Interne communicatie: • Opnemen in de besluitenlijst • Publicatie in het gemeenteblad

Buiten de gemeente

Externe communicatie • Nieuwsbericht www.amsterdam.nl/erfpacht • Overige informatievoorziening naar betreffende erfpachters in Buiksloterham o.a. via brieven en een voorlichtingsbijeenkomst medio november.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2019-091677	Advies (pdf)
AD2019-091676	BEKENDMAKING BIJLAGE 2 Besluit college van BW tot wijziging van de Overstapregeling in verband met gemengde bestemmingen def.docx (msw12)
AD2019-091670	Bijlage 1 bij collegevoordracht Overstapregeling wijziging 29 oktober 2019 MET WIJZIGINGEN BIJHOUDEN [redacted].docx (msw12)
AD2019-089748	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]; Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling; [redacted]; [redacted]@amsterdam.nl. [redacted]; Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling; [redacted]; [redacted]@amsterdam.nl.

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten