Gemeente Amsterdam

De stand van zaken rondom de voorbereiding van de nieuwe Algemene Bepalingen voor inspraak kabinet

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

Datum Concept dd 26 augustus 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de Algemene Bepalingen van eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB2016):

a) het feit de concept AB 2016 ambtelijk, juridisch gereed is, maar dat er nog een aantal punten openstaan vanuit de standpuntbepaling
b) in de maand september de AB extern worden getoetst op de volgende punten: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid
c) in het BT van 14 oktober worden de AB2016 aangeboden die, na bespreking van de bestuurlijke reactie op het GWC-advies van het college met de raadscommissie RO, aan het college wordt voorgelegd voor vrijgave voor inspraak.

2. in te stemmen met het globale plan van aanpak voor de inspraak van de Algemene Bepalingen AB 2016 , de afkoopinstructie en eventueel aanvullend beleid.
3. Kennis te nemen met de inhoudelijke keuzes die gemaakt zijn in het kader van de AB 2016.
4. In te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten...
    a.

Korte toelichting/samenvatting

@@

Ad 1. Kennis te nemen van de huidige stand van zaken van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het vervolgtraject

De afgelopen maanden is ambtelijk gewerkt om AB 2016 te schrijven. In de AB 2016 zijn de uitgangspunten verwerkt, zoals opgenomen in het Startdocument en de eerder genomen beslissingen die aan het BT zijn voorgelegd.

In ad @ van deze notitie wordt nog een aantal punten voorgelegd, waarover in eerdere BT's was afgesproken dat op teruggekomen zou worden en nieuwe voor te leggen beslissingen.

De uitgangspunten van de AB 2016 zijn juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid. De maand september wordt gebruikt om de AB 2016 in het kader van risicobeheersing te laten toetsen aan deze drie uitgangspunten. De volgende toetsingen worden in september uitgevoerd:

- **Expertsessie Banken**:
  De AB 2016 wordt getoetst op de bancaire richtlijnen. Een eerder concept van de AB 2016 is besproken met de expertsessie met de banken. In september zullen de banken de AB 2016 toetsen aan de bancaire richtlijnen.
- **De Belastingdienst**
  De belastingdienst heeft een eerdere versie van de AB beoordeeld. In september zullen de AB 2016 nogmaals worden voorgelegd aan de Belastingdienst met het oog op de overdrachtsbelasting.
- **Nauta Dutilh**
  De huiadvocaat zal de AB 2016 beoordelen op juridische houdbaarheid. De huisadvocaat doet vele gerechtelijke procedures voor de gemeente en zal met dat oog naar de AB 2016 kijken.
- **Directie Juridische Zaken**
  Een collega van DJZ heeft meegelezen en meegedacht in het proces rondom het opstellen van de AB 2016. In september zal nog een integrale toets door deze collega van DJZ worden uitgevoerd.
- **Implementatietoets**
  Intern wordt er in september een implementatietoets uitgevoerd, om te bekijken of hetgeen is opgenomen in de AB 2016 ook te implementeren is.

De uitslag van bovenstaande toetsen worden opgenomen in de concept Collegevoordracht voor vrijgave AB 2016.

Ad c.WORDT NOG ANDERS DOOR ANDERE NOTITIE
De raadscommissie RO is toegezegd dat de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies wordt besproken met de raadscommissie (planning: 28 oktober), voordat de AB2016 aan het college worden voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. De bestuurlijke reactie zal volgens planning op 6 oktober a.s. aan het college worden voorgelegd.
De planning is om bij het Bestuurlijk Team van 14 oktober de concept collegevoordracht bij vrijgave inspraak AB 2016 en de AB 2016 zelf voor te leggen, met een voorbehoud ten aanzien van het collegebesluit en de bespreking met de raadscommissie over de bestuurlijke reactie op het GWC-advies..

Ad 2. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de inspraak van de AB 2016

De Vernieuwing van het Erfpachtstelsel kent twee inspraakrondes. In de eerste inspraakronde worden de Algemene Bepalingen (AB), de afkoopinstructie en het uitgiftebeleid voor inspraak voorgelegd. De tweede ronde betreft de overstapregeling en enkele aanvullende beleidsstukken.

Daarbij is uitgegaan van de eisen waaraan de inspraak minimaal moet voldoen conform de Inspraakverordening.

In te stemmen met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de Algemene Bepalingen en de afkoopinstructie:

- Per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd.
- Voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats.
- Schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk.
- Het verslag van de inspraakbijeenkomst wordt verwerkt in een nota van beantwoording. In deze nota wordt gemotiveerd aangegeven op welke punten alle inspraakreacties tot wijziging van de Algemene Bepalingen, de afkoopinstructie en het uitgiftebeleid hebben geleid en de redenen waarom reacties niet tot wijziging hebben geleid.

2. In te stemmen met het voorstel om, indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, de inspraakperiode evenredig te verlengen. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.

Aan het BT van 14 oktober zal een notitie met nadere invulling van proces en inhoud voor de inspraakprocedure worden voorgelegd.

<u>Ad 3. In te stemmen met de volgende inhoudelijke punten in de AB 2016</u>

De uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en de eerder voorgelegde gevraagde beslissingen aan het BT zijn verwerkt in de concept AB 2016. In deze notitie worden nog de volgende inhoudelijke wijzigingen voorgesteld en inhoudelijke punten voorgelegd:

I. Algemeen en definities

In het eerste artikel staat beschreven dat de gemeente Amsterdam percelen in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft waarbij de AB 2016 van toepassing wordt verklaard.
In de AB 2000 is opgenomen dat de gemeente eenzijdig de Algemene Bepalingen kan wijzigen. Op 18 februari 2015 is het BT akkoord gegaan met het niet laten terugkomen van deze eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente.

De definities zijn aangepast. Een aantal definities komen niet meer terug in de AB 2016, zoals bouwblok, schaduwgrondwaarde en tijdvak. Andere definities zijn toegevoegd, zoals erfpachtakte en vloeroppervlakte. Voor eeuwigdurende afkoop onder de AB2016 wordt de term "afkoop" gebruikt , en voor afkoop/vooruitbetaling voor één tijdvak onder oudere AB's blijft de term "vooruitbetaling" gehandhaafd.

II. Uitgifte

De uitgiftebepalingen vormen het kader waarbinnen gebieds- en erfpachtovereenkomsten tot stand worden gebracht. De bepalingen geven daarmee richting aan onderhandelingen en overeenkomsten, die uiteindelijk leiden tot heldere en wederzijds uitvoerbare en beheerbare erfpachtrechten.

Het Bestuurlijk Team heeft op 21 mei 2015 de volgende beslissingen genomen met betrekking tot de uitgifteartikelen:

a) het onderbrengen in de AB2016 van de artikelen uit de AB 1994 (Raadsbesluit 275) omtrent de aanbieding en aanvaarding van de aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar;

b) het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing;

c) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;

d) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule, n.a.v. de Wet Bibob;

e) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting om aan erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

Punten b, c, en e zijn opgenomen in de AB 2016. In dit BT leggen we nog de volgende punten voor:

Gevraagde beslissingen

Ad a) In afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 niet de artikelen die van belang zijn voor de aspirant-erfpachter op te nemen in de AB 2016, maar in een apart raadsbesluit.
Op deze manier wordt de AB 2016 niet 'vervuild' met artikelen die slechts voor een beperkte groep erfpachters van toepassing is, maar is voor aspirant erfpachters wél bekend wat de rechten en plichten zijn in de uitgiftefase.

Ad b) In afwijking van het eerdere besluit van 21 mei 2015 niet in de AB 2016 de integriteitsclausule op te nemen, maar in de erfpachtaanbiedingen.
De gemeentelijke richtlijnen hieromtrent zijn waarschijnlijk niet gereed voordat de AB 2016 in werking treedt. Vandaar dat wordt voorgesteld de integriteitsclausule niet in de AB 2016 op te nemen, maar in de erfpachtaanbiedingen.

III. Financieel

De financiële artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het erfpachtcontract: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

Het BT heeft op 21 mei ingestemd:

- met het voorstel om in de tekst van de AB2016 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde."
- het voornemen het canonpercentage in de AB2016 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.

De volgende punten worden nog voorleggen aan het BT

a. in de tekst van de AB2016 de hoogte van de beide canonpercentages (index en vast) niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode

b. Inzake de (door de GWC geadviseerde) twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste), op te nemen dat de eerste erfpachter éénmalig de mogelijkheid heeft om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Tijdens de inspraak zal de gemeente bezien of er behoefte is aan twee canonvarianten.

c. In dit betalingsartikel over boeterente op te nemen: als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief.

@ 5.1.2e: kun je dit nog even aanvullen waarom precies 6%
EN wil je onderstaande nog goed beschrijven?

- In te stemmen met de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2016 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)
- In te stemmen met de maandelijkse canonbetaling voor de AB2015 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).

IV. Beheer

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met een aantal artikelen uit de AB2000 die het beheer van erfpachtrechten betreffen. Er is nog een aantal onderzoeken nodig om te bepalen hoe de gemeente erfpacht als instrument kan inzetten als het gaat om het stimuleren van transformatie en herontwikkeling en om te bepalen hoe de gemeente via erfpacht de leegstandsproblematiek kan aanpakken. Waarschijnlijk wordt dit vastgelegd in beleidsstukken, Veel artikelen zullen qua inhoud grotendeels in stand worden gehouden, maar deze juridisch-technische artikelen moeten worden herschreven naar begrijpelijk Nederlands en eventueel worden aangepast aan de huidige wetgeving. De eerste opzet is in de bijlage te vinden.

In de huidige AB 2000 zijn de volgende artikelen inzake beheer opgenomen.

V. Bestemmings- en bebouwingswijziging

In dit artikel wordt beschreven wat de regels zijn indien een erfpachter zijn bestemming en/of bebouwing wil wijzigen en hoe de canon dan berekend wordt. Daarnaast worden de regels vastgelegd in het aanvullende beleid. Het is nog niet bekend of in de nieuwe AB 2016 dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. De Grondwaardecommissie moet een advies geven over welke systematiek toegepast moet worden bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Tijdens het BT van 21 mei zijn de volgende principe keuzes voorgelegd, waarbij de uitwerking in samenhang met het advies van de Grondwaardecommissie zal worden geredigeerd.

a.) Voorstel om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2016

De vraag die voorlag was of het principe, de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, moet worden vastgelegd in de AB 2016 (net zoals in de AB 1994 en de AB 2000) of in het aanvullend beleid (zoals dit het geval was bij de AB's van vóór 1994).

Het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2016 biedt erfpachters de meeste rechtszekerheid. Ontwikkelingen in de tijd kunnen er echter toe leiden dat de berekeningsmethodiek aangepast moet worden. Om dit te kunnen doen zonder nieuwe Algemene Bepalingen te moeten vaststellen wordt geadviseerd om:

- nu vooralsnog in te stemmen met het principe om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2016 en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
- en na het advies van de Grondwaardecommissie hier een definitief besluit over te nemen.

Het BT heeft hiermee ingestemd.

b.) Voorstel om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten

Eén van de uitgangspunten van het nieuwe stelsel is dat de uitbreiding van woningen niet leidt tot een canonaanpassing. De vraag is waar dat uitgangspunt moet worden opgenomen; in de algemene bepalingen, de bijzondere bepalingen of het gemeentelijk beleid.
Om een goede balans te vinden tussen zekerheid voor de erfpachter en flexibiliteit voor de gemeente om het beleid op dit punt aan te passen aan de maatschappelijke, economische, politieke en juridische ontwikkelingen heeft team VES het BT geadviseerd om dit uitgangspunt op te nemen in het aanvullend beleid en tevens vast te leggen in de bijzondere bepalingen van erfpachtrechten die worden gevestigd onder dit beleid.
Het BT heeft echter niet met dit voorstel ingestemd. Het BT wil dat de vrijstelling voor woninguitbreiding wordt opgenomen in de AB 2016.
Team VES gaat nog onderzoeken welke risico's dat met zich meebrengt en of we gaan adviseren het besluit in heroverweging te nemen. .

VI. Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

VII. Ondererfpacht

Particuliere erfpacht, oftewel ondererfpacht, is een probleem op de Amsterdamse woningmarkt. Banken hebben particuliere erfverpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor de financiering van woningen op particuliere erfpacht moeizaam verloopt. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren grond van particuliere erfverpachters aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing verklaard.
.
Het is van belang te voorkomen dat op eeuwigdurende erfpacht door middel van ondererfpacht voortdurende particuliere erfpacht wordt gevestigd. Daarom is in artikel x van deze Algemene Bepalingen opgenomen dat ondererfpacht niet is toegestaan. Voor een aantal gevallen geldt een uitzondering. Voor de Haven Amsterdam is bijvoorbeeld bepaald dat ondererfpacht hoe dan ook mogelijk moet blijven. De mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven is namelijk een expliciete keuze geweest bij de verzelfstandiging van het bedrijf. .In verband met de Koopgarantregeling bij woningcorporaties is het zelfs noodzakelijk de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden.. Doordat bij toepassing van de Koopgarantregeling de Algemene Voorwaarden 2000 van toepassing worden op het hoofderfpachtrecht, komen deze hoofderfpachtrechten in beginsel ook in aanmerking voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.. Als de Algemene Bepalingen 2015 de mogelijkheid van ondererfpacht uitsluiten, zou de Koopgarantregeling echter buitenspel gezet worden in het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
Er kunnen zich meer situaties voordoen waarin het vestigen van ondererfpachtrecht wel wenselijk is, zoals bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen.

In het aanvullende beleid wordt opgenomen in welke gevallen ondererfpacht is toegestaan.

VIII. Beëindiging

De principe beslissingen over de beëindigingsartikelen zijn genomen in het Bestuurlijk Team van 18 februari 2015. Daar heeft het BT ingestemd met het laten vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016:

- beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
  Het BT heeft aangegeven voorlopig akkoord te zijn, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiekrechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden.
- beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak
- vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging;

Het BT heeft op 18 februari 2015 ingestemd met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016;

- beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter;
- beëindiging van het erfpachtrecht wegens wanbetaling canon;

Deze artikelen zijn grotendeels in stand gebleven.
Een toevoeging, die tevens een verzwaring is voor de erfpachter is het laatste lid van het artikel "Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling".

'Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de

gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.'

Daarnaast heeft het BT ingestemd met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet op basis van de wet kan opzeggen. In de wet is namelijk opgenomen dat de erfpachter zijn erfpachtrecht kan opzeggen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. Dit is opgenomen in artikel 'Geen beëindiging door erfpachter.'

Gevraagde beslissing
Bij de verdere uitwerking is Projectteam VES tot de conclusie gekomen dat bovenstaande vragen met betrekking tot beëindiging wegens algemeen belang niet anders kunnen worden opgelost. Vandaar dat het BT nu wordt gevraagd toch de artikelen rondom beëindiging wegens algemeen belang op te nemen in de AB 2016.

Slotbepalingen
In deze paragraaf staan de slotartikelen. Slotbepalingen zijn bepalingen die niet de kern van de overeenkomst raken, maar bepaalde algemene zaken regelen. De meeste artikelen uit de AB 2000, de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen zijn overgenomen. Deze artikelen zijn wel tekstueel aangepast. De geschillenbeslechting door deskundigen is aangepast naar aanleiding van de instemming met de gevraagde beslissingen zoals voorgelegd aan het Bestuurlijk team van 18 februari. Dit houdt in dat de deskundigen voortaan worden aangewezen door de Rechtbank.

Deskundigen
In de AB 2016 komt mogelijk ook een artikel over deskundigen. De vraag of en, zo ja, op welke wijze deskundigen een rol moeten krijgen is voorgelegd in het BT van 23 april 2015. Besloten is om in principe in te stemmen met het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:

- Toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaatsgevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost.
- Toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies).
- De uitkomst van de geschillencommissie is bindend voor de gemeente, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.

Tevens is besloten dat de geschillencommissie door de gemeente zal worden ingesteld.
Omdat de beslissing omtrent de geschillencommissie samenhangt met het advies van de Grondwaardecommissie is sprake van een principebeslissing. Besloten is om dit nogmaals te bekijken als het advies van de Grondwaardecommissie bekend is. Dit is nog niet in de concept versie AB 2015 opgenomen.

-

a) Het instellen van een geschillencommissie

Tijdens het BT van 24 april 2015 is het BT akkoord gegaan met het instellen van een geschillencommissie. Daarbij is het volgende voorbehoud gemaakt
'mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.'

Op dit moment is nog niet goed te overzien of het instellen van een geschillencommissie wenselijk is. De vraag is of het BT de inspraak in wil met de AB 2016 waarin is opgenomen dat de erfpachter indien zij het niet eens is met de canonverhoging zich kan richten tot een geschillencommissie die door de gemeente wordt ingesteld.

He t creëren van een (niet wettelijk verplichte) toetsingsprocedure
van een gemeentelijke aanbieding zoals genoemd onder 1 van de notitie.
het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:
a) toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaats gevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost;
b) toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies);
c) de uitkomst van de geschillencommissie is voor de gemeente bindend, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.