Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
20 december 2016

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **. CONCEPT voor BT 12 december 2016**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Overstapregeling") met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten (hierna: "voorgenomen aanvullend beleid") en:
   1.1. In te stemmen met het bekend maken van het voorgenomen aanvullend beleid (zoals toegelicht onder beslispunten 2 t/m 4 en opgenomen in de bijlagen bij deze voordracht). Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te bieden in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling.
   1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het voorgenomen aanvullend beleid aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten:
   2.1. Zo min mogelijk aparte beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.
   2.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt.
   2.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk.

3. In te stemmen met het voorgenomen aanvullend beleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten, bestaande uit:
   3.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:
      a. De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
      b. De voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen.
      c. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
      d. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk.
      e. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.

f. De mogelijkheid om toestemming tot afwijkend gebruik te vragen vervalt.
g. Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming is teruggebracht tot één artikel; hierbij kan maatwerk toegepast worden.
h. De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.
i. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- of bebouwingswijzigingen.
j. Overgangsbeleid.

3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Een hardheidsclausule is toegevoegd.

3.3. Het beleid verticale splitsing in erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden.
c. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat splitsing toegestaan wordt

3.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Bepaling huurbescherming vervalt.
c. Niet alleen voor splitsing, maar ook voor bijvoorbeeld wijzigingen splitsing, ondersplitsing is expliciet gemaakt welke artikelen van toepassing zijn.

3.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Toevoeging van de reserveringsvergoeding.
c. Samenvoegen van het beleidsstuk tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding tot één beleidsstuk.

3.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:

a. Jurisprudentie is verwerkt.
b. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.
c. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente.
d. Overgangsbeleid

3.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid:
a. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
b. Erfpachters van tijdelijke rechten krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.
c. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen.
d. De te verlenen depreciatie danwel overstappremie bij conversie wordt vastgesteld bij de definitieve vaststelling van de overstappremie.
e. Overgangsbeleid

3.8 Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid :
a. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
b. Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht.
c. De te verlenen depreciatie danwel overstappremie wordt vastgesteld bij definitieve vaststelling van de overstappremie.
d. Overgangsbeleid

3.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling
b. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang
c. Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt
    - Overstap naar de AB2016
    - Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB2016
    - Conversie van vicarierechten naar de AB2016
d. De overige bepalingen blijven grotendeels in stand.
e. Overgangsbeleid

3.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten

opzichte van het huidige beleid::

a. Uitbreiding van de huidige Subsidieregeling ten behoeve van erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak.
b. De uitgangspunten van de huidige Subsidieregeling voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn:
    - Dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling.
    - Dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling.
    - Hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling.
    - Tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is.
c. Samenvoeging van de Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel tot een nieuw beleidsstuk.
d. Geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën.

3.11. De afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor AB 1915 en AB 1934
b. De berekening van Eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016
c. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten
d. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde
e. Overgangsbeleid

4. In te stemmen met:
4.1. Het voornemen tot intrekken van:
f. Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).
g. Het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403).
h. Artikel 5 van het besluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942).
4.2. Het voornemen tot vaststelling van transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken en waarbij de Experimentenregeling en transformatie (college 1 november 2011, nr. BD2011-010226, verlengd met besluit college 21 oktober 2014, nr. BD2014-009176) wordt ingetrokken".
4.3. Als overgangsregeling in het kader van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1. worden erfpachters op de hoogte gesteld middels een algemene informatiebrief, waarin dit punt is genoemd. .

5. In te stemmen met het voornemen om:

5.1. De volgende besluiten van het college van B&W in te trekken:
   a. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;
   b. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;
   c. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;
   d. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23;
   e. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;
   f. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25;
   g. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;
   h. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;
   i. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58;
   j. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;
   k. "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;
   l. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;
   m. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;
   n. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649;
   o. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling i.v.m. de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2000, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7;
   p. "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30.
   q. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.

5.2. De gemeenteraad voor te stellen in te trekken:
   a. Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B;
   b. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;
   "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914).

6. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g

van de Wet Openbaarheid Bestuur.

7. In te stemmen met het openbaar maken per 5 januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Het is van belang dat ook erfpachters van bestaande erfpachtrechten voor zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen. Daarvoor is de Overstapregeling opgesteld, die voor inspraak wordt voorgelegd. Om nadere invulling te geven aan de algemene bepalingen en om wijzigingen in erfpachtrechten mogelijk te maken heeft de gemeente aanvullend erfpachtbeleid. Dit beleid is geschikt gemaakt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. Het college stelt dit beleid als voornemen vast, zodat insprekers over de Overstapregeling hiervan kennis kunnen nemen. Het beleid wordt na inspraak over de Overstapregeling voorgelegd aan de raad.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college geen besluit voordat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten aan het college. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van aanvullend erfpachtbeleid is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op de relatie van het aanvullende erfpachtbeleid met de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht wordt het voorgenomen beleid wel kenbaar gemaakt door het college op het moment dat de inspraak over de Overstapregeling start en zal de vaststelling van het aanvullende beleid door de gemeenteraad plaatsvinden op hetzelfde moment als ook de Overstapregeling ter besluitvorming in de raad voorligt.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:

- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende

erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: "AB 2016") en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Daarbij heeft de raad kennisgenomen van het voornemen van het college het aanvullend beleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten uit te werken en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Vanaf 1 juli 2016 kan de contractvorming voor nieuwe gronduitgiften plaatsvinden onder de AB 2016, in eeuwigdurende erfpacht. Vanaf het moment dat de eerste percelen in eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven, is het ook mogelijk dat de erfpachter verzoekt het eeuwigdurende erfpachtrecht te wijzigen. Het kan bijvoorbeeld gaan om bestemmings of splitsing van het erfpachtrecht. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente aanvullend beleid op. De hier voorliggende besluiten betreffen de aanpassing van het aanvullend beleid zodat het beleid geschikt is voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.
De voorgenomen aanvullende beleidsstukken en het voorgenomen intrekken van de huidige aanvullende beleidsstukken zullen door het college aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd op het moment dat de Overstapregeling ter besluitvorming zal worden voorgelegd.
Tegelijkertijd met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan het college op 20 december 2016 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht".
- "Instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten."

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten (hierna: "voorgenomen aanvullend beleid")

Ad 1.1. In te stemmen met het bekend maken van het voorgenomen aanvullend beleid (zoals toegelicht onder beslispunten 2 t/m 4 en opgenomen in de bijlagen bij deze voordracht). Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te bieden in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling
Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daartoe heeft de gemeenteraad de AB 2016 vastgesteld evenals het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

Om nadere invulling te geven aan het erfpachtstelsel heeft de gemeente aanvullend beleid. Dit aanvullend beleid is een uitwerking van de algemene bepalingen en om die reden vindt hierover geen inspraak plaats. Over de AB 2016 heeft wel inspraak plaatsgevonden.

Omdat het aanvullend beleid is opgesteld vanuit het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zal de besluitvorming over het aanvullend beleid op hetzelfde moment plaatsvinden als besluitvorming over de Overstapregeling.
Het college stelt het aanvullend beleid om die reden nu ook vast als voorgenomen besluit zodat insprekers over de Overstapregeling hiervan kennis kunnen nemen en zo een goed inzicht krijgen in de methode van de Overstapregeling en daarnaast alle aanvullende beleidsstukken.

Ad 1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het voorgenomen aanvullend beleid aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad
Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zal het college 'de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en het aanvullend beleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorleggen op het moment dat gemeenteraad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Over de Overstapregeling vindt eerst inspraak plaats. Na verwerking van deze inspraak stelt het college de raadsvoordrachten voor de Overstapregeling, 'de grondwaardebepaling voor bestaande rechten' en het aanvullend beleid gelijktijdig vast.

Ad 2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten

Ad 2.1. Zo min mogelijk aparte beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten
Zoveel mogelijk beleidsstukken die al van toepassing zijn op het voortdurende erfpachtstelsel zijn zo aangepast dat deze ook bruikbaar zijn voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De rechten en plichten van de erfpachters onder het voortdurende erfpachtstelsel blijven zoveel mogelijk gelijk. Alleen bij het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is een aantal punten wezenlijk aangepast voor erfpachters in het voortdurende erfpachtstelsel (toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 3.1). In het voortdurende stelsel waren een drietal regelingen gecreëerd om erfpachters eerder zekerheid te geven over hun erfpachtkosten bij het naderen van het einde tijdvak. Deze regelingen komen te vervallen door de invoering van de Overstapregeling. Het aantal beleidsstukken is teruggebracht om meer helderheid en transparantie te creëren . De 20 beleidsstukken worden teruggebracht naar 11 beleidsstukken. Dit is gebeurd door beleidsstukken samen te voegen en een aantal onnodige en/of weinig gebruikte beleidsstukken te laten vervallen. Huidige beleidsstukken in het voortdurende erfpachtstelsel die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van het eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven in stand.

In ieder beleidsstuk zijn standaard de volgende punten opgenomen:
- benoemd is op welke erfpachtrechten het beleid van toepassing is en ook voor welke erfpachtrechten niet. Zo wordt in ieder beleidsstuk erfpachtrechten die onder de algemene bepalingen voor woningcorporaties zijn uitgegeven, uitgesloten. Ook de erfpachtrechten in de Haven Amsterdam zijn uitgesloten. Voor beide groepen gelden separate afspraken.

- een definitielijst, om de beleidsstukken toegankelijker te maken.
- beschreven is in welke stappen de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht tot stand komt.
- een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot wijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging. Het college vindt het namelijk belangrijk dat wijzigingen in erfpachtrechten spoedig worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor wordt de wijziging in het erfpachtrecht geformaliseerd en is deze voor iedereen kenbaar.
- In voorkomende gevallen maakt een integriteitsclausule onderdeel uit van de gemeentelijke aanbieding. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Dit is alleen niet opgenomen in het CHET-beleid en de afkoopinstructie. De gemeente wil niet van de mogelijkheid tot canonherziening bij het einde van het tijdvak afzien op het moment dat een erfpachter niet integer blijkt te zijn. Ook bij de afkoop ziet het college geen aanleiding om standaard een integriteitsclausule op te nemen in de aanbieding.

Ad 2.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt
In de bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie van 6 oktober 2015 heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB 2016, het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht en het nu voorliggende voorgenomen aanvullend beleid. Het is belangrijk om maatregelen op te nemen die handhaving in de toekomst mogelijk maken. Dat betekent dat de maatregelen toepasbaar en juridisch afdwingbaar moeten zijn. De maatregelen spelen om die reden in op mogelijke situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen. Hoewel de maatregelen op zich geschikt zijn om speculatie tegen te gaan, zijn ze ook van toepassing op situaties waarbij niet op voorhand van speculatie sprake hoeft te zijn. Ook gedragingen, die niet primair speculatief zijn, maar wel onwenselijk geacht worden vallen onder de werking van de maatregelen.

De bepalingen in de AB 2016 en het voorgenomen aanvullend beleid zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk is. Het handhavingsbeleid zelf wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in het aanvullend beleid om speculatie tegen te gaan:

- Erfpachter met een eeuwigdurend erfpachtrecht mogen de woning onbeperkt uitbreiden. Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte. In het aanvullend beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen is expliciet opgenomen dat bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming, het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt gebaseerd op dit verschil. Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder canonverhoging uitbreidt

en daarna de bestemming naar een hoogwaardiger bestemming wijzigt, waarbij de canonverhoging uitsluitend wordt gebaseerd op de bestemmingswijziging en de (kort daarvoor) gerealiseerde uitbreiding van het vloeroppervlak buiten beschouwing blijft.
- In het beleid splitsing in appartementsrechten en het beleid verticale splitsing is opgenomen dat bij een splitsing van een tot huurwoning bestemd erfpachtrecht het uitgangspunt is dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend.

Ad 2.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk

De belangrijkste voorwaarden voor het aanvullend beleid zijn:
- *Juridische houdbaarheid*
  Binnen de gemeentelijke organisatie zijn de beleidsstukken getoetst op juridische houdbaarheid. Omdat beleidsstukken minder juridische consequenties hebben dan bijvoorbeeld de algemene bepalingen, zijn de beleidsstukken niet integraal getoetst door de gemeenteadvocaat NautaDutilh. Op een enkel punt is echter wel advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat wat daarna is verwerkt in het beleidsstuk.
- *Uitvoerbaarheid*
  Om na vaststelling van het aanvullend beleid daadwerkelijk wijzigingen in de erfpachtcontracten door te kunnen voeren moet het aanvullend beleid geïmplementeerd zijn. De voorbereiding daarvan is gestart. De aanvullende beleidsstukken worden tijdens simulatiesessies getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Hieruit is naar voren gekomen dat het aanvullend beleid haalbaar en uitvoerbaar is en toepasbaar op het moment dat besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat direct na de besluitvorming wijzigingen in erfpachtrechten kunnen worden doorgevoerd, zowel van voortdurende erfpachtrechten als eeuwigdurende erfpachtrechten.
  De komende periode wordt gewerkt aan het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn bij het aanvullend beleid, het verder optimaliseren van de werkprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten en het inrichten van een nazorgteam Implementatie.
- *Begrijpelijkheid*
  Om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.

Ad 3. In te stemmen met het voorgenomen aanvullend beleid

Het aanvullend beleid

Een erfpachtrecht bestaat uit de toepasselijke algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. In de algemene bepalingen zijn bepalingen opgenomen die de gemeente standaard van toepassing verklaart op door haar uitgegeven erfpachtrechten. De bijzondere bepalingen hebben betrekking op de specifieke situatie van één erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente aanvullend beleid op, dat in de bijlagen van deze collegevoordracht is opgenomen. In het aanvullend beleid wordt nader invulling gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen, die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Dit aanvullend beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen. Daarnaast kan beleid vastgelegde bijzondere bepalingen niet buiten werking stellen. Met andere woorden, de voorwaarden die de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen,

kunnen niet door aanvullend beleid aan de kant geschoven worden. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid.

In de algemene bepalingen zijn voorwaarden opgenomen die aangeven wat een erfpachter moet doen als hij zijn erfpachtrecht wil wijzigen. In het aanvullend beleid wordt gedetailleerder aangegeven hoe dat in zijn werk gaat. Zo staat bijvoorbeeld in de AB 2016 dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een bestemmingswijziging en dat de gemeente daar canonconsequenties aan kan verbinden. In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat vervolgens hoe dit precies in zijn werk gaat en onder welke voorwaarden de gemeente haar toestemming verleent.

De positie van het aanvullend beleid
Het aanvullend beleid is geen onderdeel van het erfpachtrecht als zakelijke recht. Het aanvullend beleid ziet met name op de uitwerking van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het erfpachtrecht. Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt en datgeen sprake is van willekeur.

Ad 3.1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigingen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. De erfpachter wil hier in gaan wonen. Dan vraagt de erfpachter een bestemmingswijziging aan bij de gemeente.
Het aanvullend beleid bestemmings- en bebouwingswijzing is hiervan een nadere uitwerking. Het beleid kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidstukken. Omdat er een aantal punten wijzigingen die voor de erfpachters wellicht nadelig uitpakken is er overgangsbeleid ontwikkeld. Gedurende 3 maanden na vaststelling van het voorgenomen beleid kan de erfpachter ook nog kiezen voor de toepassing van de oude beleidsstukken. Bij de vaststelling van het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen, kunnen de volgende huidige beleidsstukken worden ingetrokken:

- Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging (beslispunt 5.1.a);
- Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging (beslispunt 5.1.b);
- Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming (beslispunt 5.1.c);
- Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (beslispunt 5.1.d).

a. Samenvoeging vier bestaande beleidsstukken tot één nieuw beleidsstuk
De vier genoemde beleidsstukken onder ad 3.1 zijn samengevoegd tot één beleidsstuk, namelijk het Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen.

b. De voorwaarden voor het verlenen van toestemming
In het beleid staat beschreven welke voorwaarden de gemeente verbindt aan haar toestemming tot bestemmings- en/of een bebouwingswijziging. De algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn blijven gelijk. De gemeente kan een canonverhoging vorderen op basis van de ABCD-formule (canonstijging = oude canon + grondwaardestijging x canonpercentage).

c. Vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel

Een belangrijke wijziging voor erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 2016 van toepassing is, is dat de erfpachter/bewoner zijn woning, onder de voorwaarden zoals beschreven in de AB 2016, mag vergroten zonder dat dit een canonverhoging tot gevolg heeft. Dit is in de AB 2016 opgenomen en daarnaast ook verwerkt in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

Daarnaast is voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht de vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het oorspronkelijke vloeroppervlakte in stand gebleven. De erfpachter mag in het voortdurende erfpachtstelsel tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte van zijn woning uitbreiden, zonder dat dit canonconsequenties heeft gedurende het lopende tijdvak. Pas bij de canonherziening einde tijdvak moet de erfpachter meer canon gaan betalen voor de uitbreiding.

d. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt niet altijd tot een hogere erfpachtgrondwaarde, maar kan ook leiden tot een lagere erfpachtgrondwaarde ten opzichte van de oude situatie. Als deze situatie zich voordoet wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon betalen. De canon wordt bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging in principe alleen omhoog aangepast en niet omlaag. Uitzonderingen op deze regel staan nu nog verwoord in het "beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing." Als een erfpachter een beroep wil doen op canonverlaging in geval van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, dan kan hij hiervoor een verzoek indienen bij het college. Op grond van het huidige beleid wordt het verzoek alleen ingewilligd als dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. In het kader van minder en duidelijker beleid en het feit dat erfpachters geen rechten worden ontnomen wordt dit losse beleidsstuk ingetrokken (beslispunt 5.1.d) en is de uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging opgenomen in het nieuwe beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging.

e. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt

In het huidige beleid is het voor erfpachtrechten met de bestemming 'bedrijfsruimten binnen woonmilieu' mogelijk 18 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) uit te breiden zonder dat dit canonconsequenties heeft. Deze vrijstelling geldt voor bedrijfsruimten binnen een woonmilieu, maar door onder andere de verandering in definities van 'bedrijfsruimte' en 'woonmilieu' leidt de vrijstelling tot onduidelijkheden. De vrijstelling biedt bovendien slechts een beperkt voordeel voor een selecte groep erfpachters. In het kader van minder en duidelijker beleid komt deze vrijstelling voor alle algemene bepalingen (voor zowel het voortdurende stelsel als het eeuwigdurende stelsel) te vervallen.

f. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt

Als een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt tot een lagere erfpachtgrondwaarde ten opzichte van de oude situatie, dan bestaat binnen het huidig beleid de mogelijkheid tot

toestemming voor afwijkend gebruik. Dit houdt in dat de bestemming niet wordt aangepast maar dat een afwijkend gebruik wordt toegestaan tot het einde van het lopende tijdvak. Bij de start van een nieuw tijdvak moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de bestemming of moet de bestemming worden gewijzigd. In het eeuwigdurende stelsel verdwijnt deze aanpassingsmogelijkheid, anders zou in theorie de erfpachter toestemming hebben om het erfpachtrecht tot in de eeuwigheid anders te gebruiken, zonder dat dit wordt geformaliseerd. Dit beleid wordt ook ingetrokken voor voortdurende rechten, omdat het college eenduidig beleid wil en heldere erfpachtakten. Op dit moment weinig gebruik gemaakt van de huidige regeling.

g. *Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming teruggebracht tot één artikel*

De 'toestemming afwijkend gebruik' dient niet verward te worden met de 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' (ad f.). De toestemming voor tijdelijke afwijking is een persoonlijke toestemming en wordt dus niet vastgelegd in een notariële akte. Dit beleid kan slechts worden toegepast als geen permanente wijziging van het erfpachtrecht mogelijk is, omdat dit niet past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving. Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' is teruggebracht tot één artikel en in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gevoegd. Er wordt namelijk weinig gebruik gemaakt van het beleid. Daarom wordt vanaf de invoering van het nieuwe beleid voor die incidentele gevallen het artikel uit het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging toegepast. Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' kan vervallen (beslispunt 5.1.c.).

h. *De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend*

In het voorgenomen beleid bestemmings-en bebouwingswijziging zijn voor de berekening van de nieuwe canon, het canonpercentage en het prijspeil van het moment van de schriftelijke aanvraag leidend. In het huidige beleid was het mogelijk om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil op het moment van de aanbieding of het moment van de aanvraag door de erfpachter, als door toedoen van de gemeente de aanbieding later verzonden wordt dan twee maanden. Het canonpercentage en het prijspeil op het moment van de schriftelijke aanvraag is in het voorgenomen beleid leidend. Voor alle partijen is daardoor duidelijk wat de peildatum is en zal er geen discussie meer zijn over de schuldvraag door wiens toedoen de aanbieding langer op zich laat wachten..

i. *De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen.*

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan een canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de ABCD-formule (canonstijging = oude canon + grondwaardestijging x canonpercentage).Toepassing van deze formule kan ertoe leiden dat een erfpachter voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een hogere canon gaat betalen dan hij verschuldigd zou zijn voor dezelfde bestemming en bebouwing bij een nieuwe uitgifte. Met de aftoppingsregeling wordt de canonverhoging naar aanleiding van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging beperkt tot het niveau zoals dat zou zijn bij een nieuwe (fictieve) uitgifte voor de gewenste bestemming en/of bebouwing. Het instrument aftopping heeft relatief beperkte invloed op de totale canoninkomsten maar kan

van grote invloed zijn voor individuele erfpachters. De aftoppingsregeling blijft in stand voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten.

j. Overgangsbeleid
Het voorgenomen beleid kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidstukken. Omdat er een aantal punten wijzigingen die voor de erfpachters wellicht nadelig kunnen zijn is er overgangsbeleid ontwikkeld. Gedurende 3 maanden na vaststelling van het voorgenomen beleid kan de erfpachter ook nog kiezen voor de toepassing van de oude beleidsstukken.

Ad 3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten
Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft twee losse erfpachtrechten: een woning en een garage. De erfpachter wil hier één erfpachtrecht van maken. In de algemene bepalingen staat beschreven dat de erfpachter voor een samenvoeging toestemming aan de gemeente moet vragen. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college op 29 juni 2010 het beleid samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.e). In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht is dit beleid aangepast om het ook geschikt te maken voor eeuwigdurende rechten. Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven., daarom is er geen overgangsregeling opgesteld.

a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot samenvoeging blijven grotendeels gelijk
Aan de toestemming voor de samenvoeging kan de gemeente voorwaarden verbinden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de canons (van de erfpachtrechten die worden samengevoegd) bij elkaar worden opgeteld. Op het nieuwe samengevoegde erfpachtrecht worden de nieuwste algemene bepalingen die al op één van de erfpachtrechten van toepassing zijn, van toepassing verklaard. Dit betekent dat als een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt samengevoegd met een voortdurend erfpachtrecht, het voortdurende erfpachtrecht eerst moet overstappen via de Overstapregeling.

b. Een hardheidsclausule is toegevoegd
Aan het beleid samenvoeging van erfpachtrechten is een algemene hardheidsclausule toegevoegd. Hiermee kan de gemeente maatwerk verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen wanneer de uitvoering van dit beleid naar oordeel van de gemeente zou leiden tot ongewenste gevolgen voor de erfpachter.

Ad 3.3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten. Dit wordt verticale splitsing van erfpachtrechten genoemd. Dit is iets anders dan het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten (ook wel genoemd horizontaal splitsen), waarvoor afzonderlijk beleid geldt (beslispunt 3.4).

a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot verticale splitsing blijven grotendeels gelijk

Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid (genoemd in beslispunt 5.1.f), is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd, daarom is er geen overgangsbeleid opgesteld. Zo blijven de algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Verder wijzigt bij verticale splitsing de hoogte van de canon in beginsel niet. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ waarden dan wel op basis van m2 oppervlakte.

b. *Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden*

Nieuw in het beleid is een artikel ten aanzien van erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. Als een erfpachter een erfpachtrecht verticaal wil splitsen waardoor er een afzonderlijk vervreemdbaar erfpachtrecht met de bestemming "huurwoning" ontstaat, zal de gemeente als voorwaarde stellen dat eerst een bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning moet worden doorgevoerd. Hierbij wordt ook de canon geactualiseerd. Deze toevoeging is opgenomen in het kader van het tegengaan van speculatie (zie maatregel i pagina 8 van de bestuurlijke reactie op motie 1262 inzake het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht)

c. *Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat splitsing toegestaan wordt*

In het beleid wordt nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging, bijvoorbeeld als het aantal woningen wijzigt. Een bestemmingswijziging moet doorgevoerd worden voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt.

Ad 3.4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt horizontale splitsing genoemd.

a. *Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk*

Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid (genoemd in beslispunt 5.1.g), is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd. Daarom heeft de gemeente geen overgangsbeleid opgesteld. Zo worden de nieuwste algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van toepassing verklaard, wanneer een voortdurend erfpachtrecht wordt gesplitst. Verder zal de hoogte van de canon van het erfpachtrecht niet wijzigen als er in appartementsrechten gesplitst wordt, tenzij er sprake is van een bestemmingswijziging. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ waarden dan wel op basis van m² vloeroppervlakte.
Tevens blijft de voorwaarde gehandhaafd dat voor ieder appartementsrecht, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" wordt vastgelegd (in het kader van het tegengaan van speculatie; maatregel i van de bestuurlijke reactie op motie 1262 inzake het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht).

b. *Bepaling huurbescherming vervalt*

De bepaling die een huurder van woonruimte bij splitsing in appartementsrechten bescherming zou moeten geven via de erfpachtakte tegen een gedwongen vertrek is geschrapt, omdat:

- huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet;
- het opnemen van de bepaling in erfpachtvoorwaarden slechts beperkte werking heeft, aangezien de bepaling juridisch gezien zeer beperkt afdwingbaar is;
- deze bepaling in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar is en in sommige situaties haar doel voorbij schiet en ongewenst een verkoop blokkeert.

c. Per vorm van splitsing is expliciet gemaakt welke artikelen van toepassing zijn
Expliciet is vermeld welke artikelen van dit beleid van overeenkomstige toepassing zijn op het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten, het ondersplitsen in appartementsrechten, het wijzigen van een ondersplitsing in appartementsrechten en het omzetten van lidmaatschapsrechten in appartementsrechten.

Ad 3.5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
Als een erfpachter zijn perceel wil uitbreiden en/of een tuinuitbreiding wenst, moet daar toestemming voor gevraagd worden aan de gemeente. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden, waaronder een canonaanpassing. In het beleid perceeluitbreiding, inclusief tuinuitbreiding zijn deze voorwaarden beschreven. Ter uitwerking van perceeluitbreidingen heeft het college in 2001 beleid opgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.h). Voor tuinuitbreidingen is het beleid voor het laatst in 2005 aangepast (genoemd in beslispunt 5.1.i). De inhoud van beide beleidstukken blijft op hoofdlijnen ongewijzigd. Beide beleidsstukken worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk
De voorwaarden voor het verleden van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding zijn grotendeels gelijk gebleven. Daarom heeft de gemeente geen overgangsbeleid opgesteld.

b. Toevoeging van een reserveringsvergoeding
Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Een perceeluitbreiding is in principe een nieuwe uitgifte. Daarom is, gelijk aan het uitgiftebeleid, een reserveringsvergoeding opgenomen. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter "gereserveerd" worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving als gevolg van het feit dat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

Ad 3.6. Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)
Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en het vaststellen van de Overstapregeling komt de erfpachter aan het einde van het tijdvak voor een keuze te staan: de CHET-procedure doorlopen en een nieuw voortdurend tijdvak starten of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Door de samenloop tussen deze procedures en de nieuwe mogelijkheden van de Overstapregeling, is opnieuw gekeken naar de verschillende bepalingen in het beleid. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die gewijzigd worden in het huidige CHET-beleid (genoemd in beslispunt 5.1.j en 5.1.k).

a. Verwerking jurisprudentie in het CHET-beleid
Naar aanleiding van de CHET zijn in het verleden verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering op. De rechtbank acht het

onaanvaardbaar dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen bepaald is in de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. De gerechtelijke uitspraak werd al nageleefd door de gemeente maar is nu ook verwerkt in het nieuwe voorgenomen CHET-beleid.

b. *De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.*

Met het collegebesluit van 8 maart 2016 is aan het CHET-beleid een artikel toegevoegd in afwachting van de Overstapregeling. Hiermee werd het mogelijk om (afhankelijk van de geldende AB) tussen maximaal 4 en circa 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de herziening van de canon. Dit dient om de periode te dichten tussen de vervroegde wijziging en de CHET-procedure, waardoor een vervroegde canonvaststelling mogelijk wordt gedurende de CHET-procedure. Dit geeft de erfpachter eerder zekerheid over de hoogte van de canon die hij in het nieuwe tijdvak moet betalen. Omdat de Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid met betrekking tot de canon na het einde van het tijdvak, en omdat wordt voorgesteld om het beleid inzake vervroegde wijziging in te trekken (zie hierna onder de toelichting op beslispunt 4), komt dit artikel niet terug in het CHET-beleid.

c. *De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente.*

De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon.
In het nieuwe beleid wordt de ingroeiregeling ingetrokken en daarvoor in de plaats zal de gemeente de volledige kosten van de CHET-akte betalen. Dit geeft een vereenvoudiging van het beleid (zie ook beslispunt 3.9).

d. *Overgangsbeleid*

De gemeente heeft overgangsbeleid ontwikkeld voor het voorgenomen CHET beleid. Voor erfpachtrechten waarvan de procedure canonherziening einde tijdvak is gestart op het moment van vaststelling voorgenomen CHET beleid (planning juni 2017), blijft het huidige beleid van 8 maart 2016 gelden.

Ad 3.7. Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Aan het begin van ieder tijdvak worden de voorwaarden en de canon voor het nieuwe tijdvak aangepast. Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht, dit wordt een conversie genoemd waar de gemeente beleid voor heeft ontwikkeld. De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

- tijdelijke (veelal niet-woon) rechten (uitgegeven onder de AB 1937 of AB 1955 voor tijdelijke erfpacht) (Er zijn op dit moment circa 50 tijdelijke rechten)
- Vicarie-erfpachtrechten (deze rechten kennen geen AB's, zie Ad. 3.8.);
- tijdelijke corporatierechten; corporatierechten maken geen onderdeel uit van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende rechten (meest recent vastgesteld in 2001, zie beslispunt

5.1.l en 5.1.m). Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB 2000) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend conform het grondprijsbeleid. Alleen wanneer sprake is van een dringend gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het erfpachtrecht te weigeren.

a. *Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten*

In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiften voortaan onder de AB 2016 te laten plaatsvinden is onder andere besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie naar de AB 2000 aan te bieden. Gelijktijdig met de vaststelling van de Overstapregeling wordt het nieuwe conversiebeleid ter vaststelling voorgelegd, waarin is opgenomen dat bij een conversie het erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt, waarop de AB 2016 van toepassing worden verklaard.

b. *Erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht*

Mede naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak heeft de gemeente het voornemen de erfpachter voortaan eerder te informeren (ongeveer 3 jaar voor afloop) over de naderende afloop van het tijdelijke erfpachtrecht. Daarnaast zal aan alle erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die bij de gemeente bekend zijn, een brief worden gestuurd waarbij hen nog eenmaal de mogelijkheid wordt geboden te converteren van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht.

c. *Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen*

Er is bij conversie sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht. Echter, de gemeente moet wel rekening houden met de situatie van een zittende erfpachter. Het stellen van de voorwaarde om de nieuwe AB 2016 van toepassing te verklaren is juridisch mogelijk, mits ditredelijk en billijk is. De afkoopverplichting voor commerciële bestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgifte onder AB 2016 bestaat) kan voor zittende erfpachters als onredelijk bezwarend gezien worden. Daarom wordt, in geval van conversie, de erfpachter met een commerciële bestemming in afwijking van de regeling bij uitgifte de keuze gegeven tussen afkoop en canonbetaling.

d. *De te verlenen depreciatie danwel overstappremie bij conversie wordt vastgesteld bij de definitieve vaststelling van de overstappremie*

Bij nieuwe uitgiften wordt geen depreciatie of overstappremie gegeven. In het huidige conversiebeleid wordt een depreciatie berekend van 15%. Aangezien een conversie een nieuwe uitgifte is, wordt in het nieuwe beleid geen depreciatie gegeven. Bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht is het mogelijk om aanvullend aan te sluiten bij de overstappremie bij overstap. Na de inspraak wordt besloten over de overstappremie. Op dat moment zal de gemeente ook beslissen of bij conversie van tijdelijke rechten naar eeuwigdurende erfpacht ook een overstappremie wordt gegeven.

e. *Overgangsbeleid*

Erfpachters die vóór zes maanden na ingang van het voorgenomen beleid een aanvraag tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hebben ingediend, ontvangen nog op basis van het huidige beleid een aanbieding. Erfpachters kunnen echter aangeven dat zij kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB2016 op basis van het voorgenomen nieuwe beleid.

Ad 3.8. Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrechten op Vicarie-grond zullen in het vervolg worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht, al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht.

De gemeente wordt regelmatig benaderd door potentiële kopers, makelaars en notarissen met de vraag wat Vicarie-erfpachtrechten zijn en wat er mee zal gebeuren in de toekomst. Naar verwachting zullen dergelijke vragen steeds vaker voor gaan komen, naarmate de datum van het einde van het erfpachtrecht dichterbij komt. Om in deze situaties zekerheid te bieden, is, in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de modernisering van het erfpachtstelsel, door het college op 18 september 2012 de "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" vastgesteld (genoemd in beslispunt 5.1.n). Kern van dit tijdelijke beleid is, dat Vicarie-erfpachters hun recht zonder bijbetaling kunnen omzetten naar voortdurende erfpacht, met een tijdvak tot 2053 respectievelijk 2064 waarbij de canon geldt als afgekocht tot 2053 respectievelijk 2064.

Het komt voor dat Vicarie-erfpachtrechten voor een deel van het perceel uit Vicarie-erfpacht bestaat en voor het overige deel uit vol eigendom. Indien het oppervlak van het perceel voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde daarvan) over te dragen aan de erfpachter.

a. *Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten*

Het huidige tijdelijke Vicarie-beleid faciliteert conversie naar de AB 2000 zonder bijbetaling van canon, waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). Erfpachters van Vicarie-erfpachtrechten die willen overstappen vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 biedt de gemeente de mogelijkheid te converteren naar de AB 2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het recht (voortdurend)

afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke Vicarie-beleid.

b. Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurend

Bij Vicarie-erfpachtrechten die vóór het einde van de looptijd converteren, houdt de conversie in dat het tijdelijke erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt waar de AB 2016 op van toepassing zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat tot 2053/2064 in betaling van de canon is voorzien. Op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen wordt een uitzondering gemaakt.

c. De te verlenen depreciatie danwel overstappremie wordt vastgesteld bij definitieve vaststelling van de overstappremie

Bij de te verlenen depreciatie danwel overstappremie wordt aangesloten bij de overstappremie die bij overstap gegeven zal worden.

d. Overgangsbeleid

Erfpachters die vóór zes maanden na ingang van het voorgenomen beleid een aanvraag tot conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hebben ingediend, ontvangen nog op basis van het huidige beleid een aanbieding. Erfpachters kunnen echter aangeven dat zij kiezen voor een aanbieding voor een eeuwigdurend recht onder de AB2016 op basis van het voorgenomen nieuwe beleid.

Ad 3.9. Beleid aktekosten

Sinds het jaar 2000 deelt de gemeente de aktekosten voor een aantal erfpachtwijzigingen met de erfpachter, dit gebeurt op basis van ieder 50%. Het betreft erfpachtwijzigingen waarmee de erfpachter niet te maken zou hebben, indien sprake zou zijn van eigen grond. Dit beleid is een uitwerking van het bepaalde de AB 2016 en de voorgaande algemene bepalingen.

a. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling

In het huidige beleid betaalt de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt echter de "ingroeikorting". Deze wordt vervangen doordat de gemeente nu 100% van de aktekosten draagt. Verwacht wordt dat dit leidt tot een snellere passering van de CHET-akte. Voor erfpachters van woningen in het middensegment zal deze wijziging , gemiddeld genomen, budgetneutraal uitvallen. Voor erfpachtrechten waarvoor een grote canonstijging plaatsvindt, kan deze beleidswijziging leiden tot een (relatief beperkte) stijging van de kosten. De gemeente neemt alleen van die CHET's 100% van de aktekosten op zich, waarvoor de "ingroeikorting" niet van toepassing is.

b. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang

Het is in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk dat de verwerver de aktekosten voldoet in geval beëindiging van een akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang, tenzij anders is bepaald. Met deze wijziging wordt voortaan hierbij aangesloten.

c. Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt

In de volgende gevallen komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter.

- Overstap naar de AB2016
- Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB2016
- Conversie van vicarierechten naar de AB2016

In het oude beleid werden de aktekosten bij conversies (ook voor vicarie) nog 50/50 gedeeld.

d. De overige bepalingen blijven grotendeels in stand.

Omdat de regelingen voor vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening gelijktijdig met het vaststellen van dit beleid worden ingetrokken, worden deze regelingen niet meer genoemd in dit beleidsstuk. Ook verdwijnt de "hardheidsclausule": in het oude beleid was opgenomen dat de gemeente, in uitzonderingssituaties, méér dan € 1.000 aan aktekosten kan vergoeden. In de praktijk is gebleken dat dit nauwelijks voorkomt, en als het al voorkomt, dat hiervan vooral sprake is bij grote commerciële erfpachters die gebruikmaken van diensten van relatief dure grote notariskantoren. Daarom vervalt deze hardheidsclausule in het nieuwe beleid.

e. Overgangsbeleid

Voor erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van het voorgenomen beleid zijn verstuurd (planning juni 2017), geldt nog het huidige beleid.

Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de vaststelling van het voorgenomen beleid zijn aangezegd, is van toepassing:

- Als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige Erfpachtbeleid:
- Als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het voorgenomen Erfpachtbeleid.

Ad 3.10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

Het college vindt het belangrijk er een regeling is voor te grote canonsprongen voor individuele erfpachters als gevolg van een CHET. Het huidige beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld is bedoeld voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de CHET de woonlasten niet meer kan opbrengen. De inhoud van het beleid blijft grotendeels in stand, daarom wordt geen voergansbeleid opgesteld. Het huidige beleid, zoals vastgelegd in de Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht, een Raadsbesluit uit 2001 "Vaststelling subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging verordening op de stadsdelen" (beslispunt 5.2.c), en de Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht (beslispunt 5.1.o) zijn nu samengevoegd tot één beleidsstuk. De naamgeving van het beleid is gewijzigd, want strikt genomen is de erfpachtsubsidie geen subsidie, er staat namelijk geen prestatie tegenover, maar het is een tegemoetkoming.

a. Het beleid wordt ook van toepassing op overstappers aan het einde van het tijdvak

Veel erfpachters verwachten dat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht duur is en tijdens de inspraak over de AB 2016 is gevraagd om een "vangnetregeling" bij invoering van de Overstapregeling. Om ook schrijnende gevallen ingeval van overstap een vangnet te kunnen bieden, wordt het huidige beleid verruimd voor erfpachters die aan het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

b. De uitgangspunten van de huidige regeling voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd

- In het voorgenomen beleid is aangesloten bij dezelfde doelgroep als in het huidige beleid, te weten bewoner, particuliere neringdoende (bijv. winkelier) en particuliere verhuurders.
- In het voorgenomen beleid is aangesloten bij dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling. In het voorgenomen beleid zijn verder de bedragen geïndexeerd naar het prijspeil van 2015. Als een erfpachter in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij niet over de middelen kan beschikken om, de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, kan de erfpachter voor een tegemoetkoming in aanmerking komen als onder andere :
  - zijn inkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,- en hij niet kan bij lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie;
  - zijn vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-.
- In het nieuwe beleid wordt dezelfde grondslag gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in het huidige beleid. Dit betekent dat de hoogte van de tegemoetkoming een percentage bedraagt van het verschil tussen de oude en nieuwe canon. Wel is het artikel herschreven zodat de systematiek van de berekening duidelijker is en deze aansluit bij de uitvoeringspraktijk. De percentages, welke afhankelijk zijn van de hoogte van het inkomen, zijn nagenoeg gelijk gebleven maar de differentiatie in leeftijd is losgelaten.
- Tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is.
- Het beleid is geactualiseerd in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd. Daarnaast heeft er een actualisering ten aanzien van wetgeving die inmiddels is gewijzigd plaatsgevonden Het voorgenomen beleid is de tot stand is gekomen in overleg met de rve Wonen, die de huidige regeling uitvoert en ook de nieuwe regeling zal blijven uitvoeren.
- In de huidige regeling wordt bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming gedifferentieerd in leeftijdscategorieën. Bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming wordt in het voorgenomen beleid wordt alleen nog gedifferentieerd in inkomen, niet ook nog in leeftijdscategorieën..

Ad 3.11. Afkoopinstructie

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook worden afgekocht middels een afkoopsom. Onder de AB2016 kan eeuwigdurend worden afgekocht. Dit is reeds vastgesteld op 22 juni 2016. Bij voortdurende erfpacht kan worden afgekocht tot de einddatum van het tijdvak. De nieuwe afkoopinstructie komt in de plaats van de vorige instructie (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2015 (Gemeenteblad 30 juli 2015, afd. 3B, nr. 185).

a. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor AB 1915 en AB 1934

Op basis van het huidige beleid is afkoop niet mogelijk voor rechten met Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934, omdat deze twee algemene bepalingen de figuur van vooruitbetaling niet kennen. Beleidsinhoudelijk is er echter geen reden om deze

canons van afkoop uit te sluiten. Daarom is in het voorgenomen beleid opgenomen dat afkoop onder deze algemene bepalingen ook mogelijk is.

b. De berekening van Eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016

Belangrijkste verschil tussen vooruitbetaling (voor één tijdvak) onder het voortdurende stelsel en eeuwigdurende afkoop is, dat er altijd voor "t = oneindig" wordt afgekocht. Hierdoor kan de formule voor AB2016-rechten eenvoudiger worden, nl. gewoon "afkoop = canon / canonpercentage". De afkoopberekening "voor altijd" is altijd hetzelfde, ongeacht het moment van afkoop: wiskundig gezien is een afkoopperiode van 2016 tot oneindig, "even lang" als een afkoopperiode van 2042 tot oneindig. Er wordt dus onder de AB2016 altijd een eeuwigdurende reeks afgekocht. Hierdoor kan veel complexiteit (nl. de factor "t") vervallen in de afkoopformule voor de AB2016.

De afkoopsom bij nieuwe gronduitgifte is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) is gedurende de eerste twee jaar na nieuwe gronduitgifte onder AB2016, gelijk aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, ongeacht de rente-ontwikkeling in die periode. Ook fiscaal (BTW) is het gewenst, dat bij uitgifte de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

Een tussentijdse afkoopsom kan niet lager uitvallen dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde, waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen boekverlies maakt op tussentijdse afkopen, indien na de uitgifte de rente is gestegen en/of het prijspeil is gedaald. Ook word hiermee voorkómen dat erfpachters hun afkoop uitstellen met het oog op een verwachte daling van de rente.

De afkoopsom voor een eeuwigdurende canonstijging is gelijk aan de canonstijging, gedeeld door het gehanteerde canonpercentage. Hierdoor is de aanvullende afkoopsom gelijk aan de stijging van de erfpachtgrondwaarde.

Indien afkoop plaatsvindt voor een overgestapt recht met "canon straks", wordt de afkoopsom gecorrigeerd voor het canonverschil tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de eeuwigdurende overstapcanon.

c. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten

De formule voor afkoop van rechten met voortdurende algemene bepalingen worden voortaan niet meer tegen de 'schaduwgrondwaarde' berekend, maar op basis van de actuele canon. Bij deze eenvoudige rekenwijze worden enkele uitzonderingen gemaakt om te voorkomen dat deze berekening leidt tot ongewenste effecten (grote schokken in hoogte afkoopsom in verschillende afkoopjaren, of grote verschillen met de hoogte van de afkoopsom onder de huidige afkoopinstructie

- bij een 5-jaarlijks geïndexeerde canon onder AB 1966 of de Ab 1994 wordt een correctie toegepast om te voorkomen dat de 5 jaarlijkse indexering leidt tot schokken in de hoogte van de afkoopsom
- er komt een minimumgrens voor de afkoopsom, gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde, maal het aantal jaren van vooruitbetaling, gedeeld door 50 of 75 jaar (afhankelijk van de lengte van het lopende tijdvak). Hiermee wordt voorkómen dat tussentijdse afkoopsommen van rechten die recent tegen lage canonpercentages zijn uitgegeven, veel lager uitkomen dan van buren die meteen bij uitgifte hebben afgekocht (tegen afkoopsom = grondwaarde). Dit voorkomt dat erfpachters die meteen

bij uitgifte hebben vooruitbetaald, zich benadeeld voelen door de nieuwe afkoopformule

- indien sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB 2000, wordt nog wel de huidige Schaduwgrondwaarde-methode gehanteerd. Want bij deze canons zegt de vigerende canon weinig over de hoogte van de toekomstige canons gedurende het restant van het tijdvak (vanwege de 10 of 25 jaarlijkse aanpassing van de canon).
- De vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen word niet meer gebaseerd op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt o.a. de verwerking van de 'aftoppingsregeling' eenvoudiger. Deze methode geldt ook voor tussentijdse wijzigingen van verlengd afgekochte rechten onder AB1994.

d. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde

De hoogte van de verlengde afkoopsom wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het gemeentelijke grondprijsbepaling, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling. Dit sluit beter aan bij artikel 11 van de AB 1994, waar wordt gesteld dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente de compenseren voor de niet-ontvangen canons a.g.v. de verlengde afkoop. Hiermee wordt voorkómen dat verlengde afkoopsommen veel hoger, dan wel veel lager, uitvallen dan de Overstap-grondwaarde voor vergelijkbare erfpachtrechten. De afgelopen jaren bleek dat verschillen tussen afkoopsommen voor verlengde afkoop en getaxeerde grondwaarden bij de CHET van vergelijkbare woningen moeilijk waren uit te leggen. Hiermee wordt tevens voorkomen dat verlengde afkoop gaat 'concurreren' met overstappen naar de AB2016.

De verlengde afkoopsom wordt dan voortaan: de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum, verminderd met de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

e. Overgangsbeleid

Voor alle afkoopsommen, waarvoor de aanvraag vóór vaststelling van het voorgenomen beleid zijn ontvangen, zal de Gemeente zowel de afkoopsom volgens de oude, als volgens de nieuwe instructie berekenen, en krijgt de erfpachter de laagste afkoopsom van die twee aangeboden. Deze regeling zal gedurende 3 maanden van kracht blijven.

Ad 4. In te stemmen met:
Ad 4.1 Het voornemen tot intrekken van:
a. Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht"
b. Het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken"
c. Artikel 5 van het besluit "Algehele herziening van de erfpacht"

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voornemen is dat ze worden ingetrokken:

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:	Doel beleidsstuk:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment	Canon kan niet omlaag, nieuw	Ja (geen deskundigen-	Van deze regeling is bijna geen gebruik

	in het tijdvak	tijdvak wordt direct gestart	taxatie mogelijk)	gemaakt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin. Daarnaast wordt Transformatiebeleid ontwikkeld, los van het traject van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel

De regelingen Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening en Algehele Herziening worden ingetrokken en worden vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden van deze drie regelingen is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter een andere mogelijkheid om de onzekerheden van de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen. Waar de huidige regelingen slechts zekerheid voor een nieuw 50-jarig tijdvak kunnen bieden, biedt overstap naar de AB2016 erfpachters de zekerheid van een nieuw eeuwigdurend tijdvak. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kan dit alleen 10 jaar voor het einde van het tijdvak, zie ook beslispunt 1.2 van de collegevoordracht 'Vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht'.

Met het intrekken van deze regelingen ontstaat meer transparantie en eenduidigheid in het beleid en de gelijke behandeling van erfpachters. Het stelsel wordt helder met slechts twee sporen:

- Bij einde tijdvak: keuze tussen CHET naar AB 2000 of overstap naar AB 2016
- Gedurende een tijdvak: keuze tussen "uitzitten tijdvak" of overstap naar AB 2016.

Ad 4.2 In te stemmen met het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken"
De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, het levert namelijk regelmatig een lagere canon op. Door het intrekken van dit beleid komt deze mogelijkheid voor transformaties niet geheel te vervallen.

Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar

de vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Erfpachters met een niet-woonbestemming kunnen namelijk alleen vanaf 10 jaar voor einde tijdvak gebruik maken van de Overstapregeling en de canon gaat bij de overstap niet direct naar beneden, maar pas op de einddatum van het oorspronkelijke tijdvak. Om dit op te vullen wordt er dus transformatiebeleid ontwikkeld. Voornemen is om het transformatiebeleid dezelfde planning te laten volgen als het besluit tot intrekken van de Vervroegde herziening., zodat transformatieprojecten door kunnen gaan.. Op dat moment wordt ook besloten wat er met de experimentenregeling wordt gedaan.

Ad 4.3 Geen overgangsregeling in het kader van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1. in te stellen. Erfpachters worden wel op de hoogte gesteld

Bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening wordt geen overgangsregeling opgesteld.
Bij het vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling worden ook de verschillende voorgenomen beleidswijzigingen openbaar.. Deze stukken liggen weliswaar niet voor ter inspraak, maar zorgt ervoor dat de erfpachter / Amsterdammer een volledig beeld heeft van de veranderingen in het erfpachtstelsel op het moment van inspraak over de Overstapregeling. Hierdoor zal vanaf de start van de inspraak duidelijk worden voor erfpachters dat deze regelingen worden ingetrokken. Zij hebben op dat moment nog tot en met het daadwerkelijke raadsbesluit tot intrekking medio juni 2017 de mogelijkheid om, indien gewenst, gebruik te maken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging of Vervroegde herziening. In de brief die aan alle erfpachters zal worden verzonden ter aankondiging van de start van de inspraak zullen alle erfpachters hiervan op de hoogte worden gesteld.

Ad 5. In te trekken erfpachtbeleid

Op het moment dat het nieuwe aanvullend beleid wordt vastgesteld komt dit in de plaats van het huidige aanvullend beleid. Dat betekent dat het college de raad zal voorstellen om bij de besluitvorming over het aanvullend beleid:

Ad 5.1. in te trekken de volgende collegebesluiten:

a. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijzigingen" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;
b. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijzigingen" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;
c. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;
d. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23;
e. "Erfpachtbeleid inzake samenvoegen van erfpachtrechten" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;
f. "Erfpachtbeleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25;
g. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;
h. "Beleid inzake perceeluitbreidingen" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;
i. "Beleid inzake tuinuitbreidingen" d.d. 19 april 2005 en 21 juni 2005, Gemeenteblad afd.

3B, nr. 58;

j. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;

k. "Wijziging erfpachtbeleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;

l. Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B;

m. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr. 942, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;

n. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;

o. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;

p. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649;

q. De Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 7);

r. Beleid

s. "Instructie voor de schaduwgrondwaarde en het berekenen van erfpachtafkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30.

t. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.

Ad 5.2.De gemeenteraad voor te stellen in te trekken:

a. Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B;

b. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende;

c. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914).

Ad 6 en 7. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur

Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 5 januari 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voordat daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven per 5 januari 2017.

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

B&W

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

BA, DJZ en DMC: *VOLGT*

Buiten de gemeente

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO 8 februari 2017, ter bespreking en kennisneming.

Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zal het aanvullend erfpachtbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd op het moment dat de raad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Na verwerking van de inspraak over de Overstapregeling legt het college de Overstapregeling samen met bijgaand aanvullend erfpachtbeleid en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten voor aan de raadscommissie RO, ter advisering aan de raad, en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking:
- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking:
- Persbericht.
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
2. Beleid Samenvoeging van erfpachtrechten
3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
6. Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak
7. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
8. Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
9. Beleid aktekosten
10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening
11. Afkoopinstructie.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)