Gemeente Amsterdam

Documentverstrekking raadsonderzoek erfpacht 2020

Aan [redacted])
Van Grond & Ontwikkeling, afdeling Erfpacht & Uitgifte ([redacted])
Kopie aan [redacted] (directeur Grond & Ontwikkeling); [redacted] (raadscommissiegriffier)

Datum 10 december 2020

Geachte heer [redacted] en mevrouw [redacted], beste [redacted] en [redacted],

Op 27 november jl. ontvingen wij (Grond & Ontwikkeling, hierna: **G&O**) van jullie een documentuitvraag in het kader van het raadsonderzoek naar het Amsterdamse erfpachtbeleid. Jullie verzoek betreft voor wat betreft de documenten:

- *Collegebesluiten en informatienota's (naar de raad)*
  - *Ten tijde van de vernieuwing van de AB 2000 en AB 2016 (en bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid)*
  - *Ten tijde van de vaststelling van het raadsonderzoek erfpachtbeleid (2020)*
- *Circa 5-10 dossiers van erfpachters (voortdurend en eeuwigdurend), om inzicht te krijgen in de procedure en totstandkoming van de erfpachtrechten*
  - *Procedure van de aanpassing van de erfpacht*
  - *Rekenmethode van de gemeente en (indien van toepassing) deskundigen*
  - *Vastgestelde erfpachtcanon (in het verleden en heden)*
- *Documenten t.b.v. inspraakprocedures, participatieprocedures, vragenprocedures en klachtenprocedures*

Via dit memo en de bijlagen verstrekken wij de gevraagde documenten aan jullie. Dit doen we deels via links (**URL**) naar openbare vindplaatsen op (gemeentelijke) websites, deels digitaal via het gemeentelijke documentensysteem "Docwerker" (**DW**) en we hebben een paar fysieke documenten (**FD**). In Docwerker is de nummering zoals onderstaand aangehouden, voor zover de documenten niet via een URL in dit document raadpleegbaar zijn en fysiek worden verstrekt. Achter elk document is aangegeven hoe ze worden verstrekt (URL, DW en/of FD)

Hierna lichten we een en ander kort toe, waarbij we de volgorde van jullie verzoek aanhouden. Het memo wordt tevens toegelicht in de bespreking van 11 december 2020.

1.a. *Collegebesluiten en informatienota's (naar de raad) ten tijde van de vernieuwing van de AB 2000 (en bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid)*

We verstrekken:

1.a.01 Hoofdrapportage Bestuursopdracht groot onderhoud Amsterdams Erfpachtstelsel (februari 1998) **(DW en FD)**

1.a.02 Bijlagenboek Hoofdrapportage Bestuursopdracht groot onderhoud Amsterdams Erfpachtstelsel (februari 1998) **(DW en FD)**

1.a.03 Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud (4 januari 2000) https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/4476964/1/000006175-20000225

1.a.04 Raadsbesluit inzake Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud (26 januari 2000) https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/4477121/1/000006458-20000225

1.a.05 Raadsbesluit vaststelling AB2000 (15 november 2000) https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/4478190/1/000007416-20001122

1.a.06 Bundel gemeentelijke besluiten 2001 **(DW en FD)**

1.a.07 Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1998 **(DW en FD)**

1.a.08 Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 1999 **(DW en FD)**

1.a.09 Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 2000 **(DW en FD)**

1.b. ***Collegebesluiten en informatienota's (naar de raad) tijde van de vernieuwing van de AB 2016 (en bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid)***

De besluitvorming rondom de totstandkoming van de AB2016, het bijbehorende erfpachtbeleid en de Overstapregeling – in de periode 2014- 2018 – (ook wel genoemd "Vernieuwing Erfpacht Stelsel" of VES) is digitaal en chronologisch ontsloten via de erfpachtwebsite van de gemeente.

1.b.1. Besluitvorming totstandkoming AB2016 en Overstapregeling **(URL)**

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/documentatie/

Naast de bovengenoemde documenten inzake de bestuurlijke besluitvorming zijn in de periode 2014-2018 ook regelmatig raadsvragen gesteld over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De vragen en de beantwoording daarvan zijn openbaar en te vinden via:

1.b.2. Openbare database Raadsvragen en beantwoording **(URL)**

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/schriftelijke_vragen/view

Ook zijn er documenten inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel (2014-2018) die onder geheimhouding aan het college en/of de gemeenteraad (of de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken) zijn voorgelegd.

1.b.3. Kabinetstukken inzake besluitvorming totstandkoming AB2016 en Overstapregeling **(DW)**

1.c. ***Collegebesluiten en informatienota's (naar de raad) ten tijde van de vaststelling van het raadsonderzoek erfpachtbeleid (2020)***

1.c.1. Collegebesluit d.d. 1 februari 2020 (inclusief 4 bijlagen) **(DW en FD)**

1.c.2. Commissie behandeling in commissie Algemene Zaken van 9 april 2020 (documenten onder Juridische Zaken onder punt 8) **(URL):**

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/729730/ZJS_AZ%2009-04-2020?

1.c.3. Raadsbesluit van 22 april 2020 inzake instellen onderzoekscommissie (documenten onder Juridische zaken agendapunt 13) **(URL)**:

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/673564/RAAD%2022-04-2020

1.c.4. Raadsbesluit vaststellen onderzoeksvragen (documenten onder Grondzaken agendapunt 9) **(URL)**:

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/767860/RAAD%2030-09-2020

2. ***Circa 5-10 dossiers van erfpachters (voortdurend en eeuwigdurend), om inzicht te krijgen in de procedure en totstandkoming van de erfpachtrechten***

- ***Procedure van de aanpassing van de erfpacht***
- ***Rekenmethode van de gemeente en (indien van toepassing) deskundigen***
- ***Vastgestelde erfpachtcanon (in het verleden en heden)***

Algemene toelichting: G&O is verantwoordelijk voor de uitgifte van alle nieuwe erfpachtrechten. G&O beheert daarnaast ook de circa 280.000 bestaande (uitgegeven) erfpachtrechten. Het beheer omvat alle wijzigingen met betrekking tot het erfpachtrecht die na de uitgifte plaatvinden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om:

- Wijziging van de toegestane bestemming of de bebouwing;

- Tussentijdse afkoop van de canon;
- Splitsing in appartementsrechten;
- Canon herziening einde tijdvak (CHET) voor zover het gaat om voortdurende erfpacht;
- Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Om te voldoen aan het verzoek hiervoor onder sub 2 hebben wij ervoor gekozen om vooralsnog te overleggen:

- Enkele uitgiftedossiers
- Enkele dossiers in het kader van de Canonherziening einde tijdvak (CHET)
- Enkele overstapdossiers

Indien gewenst kunnen uiteraard ook meer dossiers of dossiers met betrekking tot andere erfpachtwijzigingen (bestemmings- en bebouwingswijziging, appartementensplitsing, afkoop van de canon etc.) worden overlegd.

N.B. Alle verstrekte voorbeelddossiers worden verstrekt zoals ze bij G&O zijn gearchiveerd. De dossiers bevatten vertrouwelijke gegevens, waaronder onder meer persoonsgegevens en financiële gegevens van derden, persoonsgegevens van ambtenaren en gegevens over de financiële positie van de gemeente (onder meer in relatie tot de grondprijzen).

Verstrekt worden:

a. Enkele dossiers van uitgifte van erfpachtrechten:

2.a.1. Uitgifte tender voortdurende erfpacht (map met diverse documenten) **(DW)**

2.a.2. Uitgifte tender eeuwigdurende erfpacht (map met diverse documenten) **(DW)**

2.a.3. Uitgifte zelfbouw voortdurende erfpacht (map met diverse documenten) **(DW)**

2.a.4. Uitgifte zelfbouw eeuwigdurende erfpacht (map met diverse documenten) **(DW)**

Toelichting: De tenderdossiers betreffen uitgiftes van woningen aan "ontwikkelaars". Het betreft hier meestal professionele, commerciële wederpartijen. De woningen komen uiteindelijk na oplevering vooral terecht bij particuliere eindgebruikers en verhuurders.

De zelfbouwdossiers betreffen uitgiftes die (rechtstreeks) zijn bestemd voor particulieren. Aan de informatievoorziening bij zelfbouw wordt door de gemeente

extra aandacht besteed omdat het hier veelal om particulieren gaat (niet professionele partijen met veelal geen commercieel belang).
Aan deze particulieren wordt onder meer een handboek verstrekt. Ook krijgen zij de informatie die tijdens de "afnamebijeenkomst" is besproken. Tijdens de afnamebijeenkomst is er uitleg over het projectgebied en nog extra uitleg over de erfpachtaanbieding. Voor zelfbouwers werden (pre-corona) ook informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij de financiële zaken omtrent erfpacht werden uitgelegd en men vooraf vragen kon aanleveren.

Daarnaast is er de site www.amsterdam.nl/zelfbouw. Hier is veel informatie te vinden over zelfbouw, de inschrijvingsprocedure, het aanbod en een document 'Veel gestelde vragen'.

b. Enkele canonherzieningsdossiers einde tijdvak (CHET):

2.b.1. CHET-procedure met acceptatie gemeentelijke aanbieding zonder overstap (map met diverse documenten) **(DW)**

2.b.2. CHET-procedure met keuze voor deskundigen en 5.1.2e deskundigenrapport zonder overstap (map met diverse documenten) **(DW)**

2.b.3. CHET-procedure met keuze voor deskundigen en recent deskundigenrapport zonder overstap (map met diverse documenten) **(DW)**

2.b.4. CHET-procedure met mogelijkheid overstap (map met diverse documenten) **(DW)**

Toelichting: Onder de Algemene Bepalingen (AB) 1915 tot en met de AB 1955 vonden canonherzieningen altijd door drie onafhankelijke deskundigen plaats. Vanaf de AB 1966 bestaat daarnaast ook de mogelijkheid om een gemeentelijke canonherzieningsaanbieding te accepteren. Vanaf 2017 hebben erfpachters ook de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

c. Enkele overstapdossiers en de bijbehorende werkinstructies

2.c.1. Overstapdossier automatisch (map met diverse documenten) **(DW)**

2.c.2. Overstapdossier handmatig (map met diverse documenten) **(DW)**

2.c.3. Overstapdossier handmatig AB1994 (map met diverse documenten) **(DW)**

2.c.4. Werkinstructies overstap en modelaktes notariaat (map met diverse documenten) **(DW)**

3. Documenten t.b.v. inspraakprocedures, participatieprocedures, vragenprocedures en klachtenprocedures

Voor wat betreft inspraak, participatie en vragenprocedures rondom de totstandkoming van het beleid in de periode 2014 – 2018 wordt verwezen naar punt 1.b. hiervoor benoemd.

Voor wat betreft klachtenprocedure wordt er – ook voor erfpacht - gewerkt met een algemene gemeentelijke klachtenprocedure, die gepubliceerd is.

3.1. Klachtenregeling **(URL)**:

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-63607.html

Ook op de erfpachtwebsite wordt de mogelijkheid geboden om een vraag of klacht in te dienen.

3.2. Klachtformulier website erfpacht **(URL):**

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vraag-klacht/

Bij de afhandeling van een klacht wordt altijd verwezen naar de mogelijkheid om de Ombudsman Metropool Amsterdam in te schakelen.

In gevallen waarbij geen (bruikbare) WOZ-waarde en/of Buurtstraat Quote (BSQ) beschikbaar is voor een object wordt ten behoeve van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht door de gemeente de 'onbezwaarde waarde' en/of een maatwerk BSQ vastgesteld. In de *'Voordracht voor Afhandeling van de moties inzake overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht van 19 december 2017'* is de mogelijkheid benoemd die aan erfpachters gegeven kan worden om bedenkingen te uiten op de onbezwaarde waarde, zodat de gemeente hoor en wederhoor kan toepassen. De procedure om bedenkingen te uiten is in onderstaande stuk vormgegeven.

3.3. Notitie Onbezwaarde waarde maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen **(URL)**

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/921748/onbezwaarde_waarde_maatwerk_bsq_en_procedure_van_bedenkingen.pdf

4. Overige, ongevraagde documenten

We verstrekken verder nog ongevraagd algemene informatie over het Amsterdamse erfpachtstelsel:

4.1. Veel informatie is te vinden via de erfpachtwebsite van de gemeente **(URL)**:

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/?utm_source=www.amsterdam.nl&utm_medium=internet&utm_campaign=erfpacht&utm_content=redirect

4.2. Een overzicht van alle Algemene Bepalingen van 1896 – 2016 **(URL en FD)**:

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/771930/ge093-algemene_bepalingen_amsterdam_verzameld_a5-toegankelijk-2_1.pdf

4.3. "Erfpacht in Amsterdam", 5.1.2e **(FD** en pdf met platte tekst via **DW)**

Verkennende gesprekken

Daarnaast hebben jullie verzocht om de contactgegevens van onderstaande personen voor het houden van een aantal verkennende gesprekken. Binnen de gemeente is het gebruikelijk dat gesprekken met twee ambtenaren worden gevoerd, de desbetreffende teamleider zal daarom in overleg met jullie een collega meenemen.

- Teamleider beleid erfpacht en uitgifte: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl
- Teamleider overstap, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
- Teamleider grondprijsbeleid/Team Advisering Grondprijzen, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 2e

- Contactpersoon Belastingen Amsterdam, 5.1.2e Ingenhou (Belastinginspecteur / senior fiscaal-juridisch adviseur), 5.1.2e .1.2e; 5.1.2e zal in overleg met jullie waarschijnlijk ook een senior taxateur meenemen bij het gesprek.

Mochten jullie naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen of vervolgverzoeken hebben dan vernemen we dat graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e