Gemeente Amsterdam

# Stand van zaken implementatie Raadsbesluiten d.d. 28 juni 2017

| | |
|---|---|
| Aan | Managementteam Grond en Ontwikkeling |
| Van | 5.1.2e |
| Kenmerk | 2017-10082 |
| Datum | 17 oktober 2017 |
| Onderwerp | Stand van zaken implementatie Raadsbesluiten d.d. 28 juni 2017 |

**Inleiding**
De Raad heeft op 28 juni jl. ingestemd met de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht en twee andere belangrijke voordrachten: die met betrekking tot de grondprijsbepaling voor bestaande erfpachtrechten en die met betrekking tot alle wijzigingen in het aanvullende erfpachtbeleid, waaronder de afkoopinstructie.
Tevens zijn er in de bewuste raadsvergadering verschillende moties aangenomen die voor het eind van het jaar uitgewerkt moet zijn.
In deze notitie wordt de stand van zaken van de implementatie van deze beleidsstukken en moties opgesomd.
Op basis van deze opsomming kan geconcludeerd worden dat er enerzijds er al heel veel werk verricht is: er zijn heel veel standaarddocumenten, werkprocessen en aanbiedingsteksten aangepast. Anderzijds ligt er nog een behoorlijke klus bij met name ingewikkelde grondprijs gerelateerde vraagstukken, vanwege de enorme verwevenheid van de in tientallen jaren ontstane uitvoerings- en beleidspraktijk.

De communicatie naar erfpachters over al deze wijzigingen en de consequenties voor lopende dossiers zorgen nog wel voor de nodige hoofdbrekens.

## 1. Overstapregeling

Overstapregeling voor woonbestemmingen 2017 (Raadsbesluit 683.17)

Stand van zaken implementatie:

- Kwartiermaker gestart
- Team overstap ingericht (inwerken medewerkers/dagstarts/procesverbeteringen etc.)
- Nieuw werkvoorraadsysteem ontwikkeld
- 1 oktober 2017 online aanmeldformulier beschikbaar
- 31 oktober 2017 informatiebijeenkomst overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor professionals
- 1 november 2017 overstapportaal operationeel
- 18 november 2017 informatiemarkt voor erfpachters

Voor risico's invoering overstapportaal, zie bijlage

## 2. Beleid Grondwaardebepaling

Er is een nieuwe methodiek van grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (Raadsbesluit 682.17) aangenomen, zodat het beleid voor grondwaardebepaling bij voortdurende erfpachtrechten aansluit op de methodiek die bij eeuwigdurende erfpachtrechten wordt toegepast.
De nieuwe wijze van grondwaardebepaling is direct na publicatie van het raadsbesluit van kracht geworden. Omdat er geen overgangsregeling was opgenomen in het besluit, zijn er voor lopende dossiers (denk bijvoorbeeld aan een reeds aangevraagd, maar nog niet afgehandelde bestemmingswijziging) alsnog overgangsregels opgesteld

Stand van zaken implementatie:

*Aanpassing beleid grondwaardebepaling ten behoeve van transformatieprojecten*
De nieuwe methodiek van WOZ*BSQ voor woningen bleek niet goed toepasbaar op transformaties van bedrijfsruimte naar wonen. Na intern onderzoek en discussie zijn we voor deze specifieke groep bestaande erfpachtrechten waarbij er 5 of meer nieuwe woningen onttaan , teruggevallen op de 'oude' methodiek van grondwaardebepaling.
De werkinstructies en standaarddocumenten zijn grotendeels aangepast. De beleidsaanpassing gaat per direct in, vooralsnog onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

*Tekstuele aanvullingen mbt canonpercentage*
In de oorspronkelijke tekst van het beleid grondprijsbepaling is abusievelijk vergeten te vermelden welke canonpercentages/-methodiek wordt gebruikt voor tussentijdse wijzingen van erfpachtrechten van oudere AB's dan de AB2000. Om misverstanden te vermijden willen we hiervoor een kleine aanvulling op de tekst vast laten stellen door het gemeentebestuur.

*Beleid maatwerk Overstappers en wijzigingen bestaande woonrechten*
De eerste slag met de werkinstructies, tools, standdaarddocumentatie, interne opleidingen is gemaakt. Het is de verwachting dat dit nog enkele maanden in beslag neemt om e.e.a. definitief gereed te krijgen, deels learning on the job.

*Actualisatie BSQ op basis van WOZ 2016*
De eerste berekening is gemaakt, deze moet nog gecontroleerd en geanalyseerd worden. Daarna kan deze worden vastgesteld en verwerkt worden in de diverse tools.

*Aanpassen tools aan nieuw grondprijsbeleid*
Tools deels aangepast.
Nog aan te passen: hoteltool en parkeertool.

*Training Hermes vastgoedadviseurs*
Training is afgerond.

*Dossierafhandeling*
Er zijn diverse grote dossiers waarvoor opnieuw een grondprijsadvies moet worden afgegeven (van residueel naar WOZ), dit loopt.

## 3. Aanvullend beleid

Voor nagenoeg alle erfpachtmutaties is er zogeheten aanvullend erfpachtbeleid.
Omdat de bestaande beleidstukken niet geschikt waren voor eeuwigdurende erfpacht, is er aanvullend beleid geschreven. Om in het erfpachtbeheer eenduidig met de diverse erfpachtmutatieverzoeken, zoals een splitsing, om te kunnen gaan, gaat dit nieuwe beleid ook gelden voor voortdurende rechten.
De oude beleidstukken worden ingetrokken. De nieuwe aanvullende beleidsstukken zijn geschikt voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht (Raadsbesluit 684.17)

Stand van zaken implementatie:

*Afkoopinstructie*
De nieuwe afkoopsinstructie is per 1 oktober 2017 ingegaan. Er geldt een overgangstermijn van 3 maanden (1 oktober 2017 tot 1 januari 2018). In deze periode worden twee berekeningen gemaakt (op basis van de oude en de nieuwe afkoopinstructie). Het verschil in uitkomst tussen de verschillende instructies kan substantieel zijn. Het laagste afkoopbedrag wordt aangeboden aan de erfpachter. Alle erfpachters die nog niet hebben afgekocht krijgen in oktober/november 2017 een brief om ze te wijzen op het gewijzigde beleid. Tevens worden de erfpachters in deze brief gewezen op de online rekentool afkoop. Door gebruik te maken van deze rekentool kunnen erfpachters een indicatie krijgen van de afkoopsom volgens beide methodieken..

Vanwege de late aankondiging aan erfpachters stelt de afdeling Erfpacht en Uitgifte voor de overgangstermijn van drie maanden (nu tot 1 januari 2018) te verlegen met één maand (tot 1 februari 2018).

Knelpunt: op basis van de nieuwe afkoopinstructie wordt bij alle (dus ook commerciële) erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpachtrechten 1994 die nog verlengd (>50 jaar) kunnen afkopen, de afkoopsom van het verlengde tijdvak gebaseerd op de actuele erfpachtgrondwaarde. De actuele erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door gebruik te maken van het WOZ-bestand (voor woonbestemmingen) danwel een advies van Team Advisering Grondprijzen (hierna: "**TAG**").
Er zijn op dit moment circa 27.000 erfpachtrechten die in aanmerking komen voor verlengde afkoop. Circa 1.800 van deze erfpachtrechten hebben een niet-wonen bestemming, voor deze erfpachtrechten moet altijd een onbezwaarde waarde worden bepaald door TAG. Ook als er voor een woonbestemming geen WOZ-beschikking is, zal er een onbezwaarde waarde moeten worden bepaald door TAG.
Indien er één beschikking is afgegeven voor twee erfpachtrechten (bijvoorbeeld een woning en een parkeerplaats) dan zal TAG een verdeling moeten opgeven voor de woning en de parkeerplaats.

Verder speelt het probleem van het "optimum". Onder de AB1994 kunnen erfpachters verlengd afkopen (vanaf 1 jaar tot maximaal 50 jaar bovenop het tijdvak van 50 jaar). Er blijkt een optimum te zijn voor de verlenging (lees: goedkoopste optie voor de erfpachter), dit optimum is voor elk erfpachtrecht anders en wordt nu handmatig berekend. Erfpacht en Uitgifte is druk bezig een tool te ontwikkelen om het optimum voor de erfpachter uit te rekenen.

*Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging*
Werkinstructies en standaarddocumenten zijn aangepast, medewerkers hebben cursussen gevolgd en zijn bekend met de wijzigingen. Beleid gaat in per 1 januari 2018, tenzij een overstap gepaard gaat met een bestemmings-/bebouwingswijziging, indien dit het geval is, geldt het nieuwe beleid.

*Beleid Samenvoegen*
Werkinstructies en standaarddocumenten zijn aangepast, medewerkers hebben cursussen gevolgd en zijn bekend met de wijzigingen. Beleid gaat in per 1 januari 2018, tenzij een overstap gepaard gaat met een bestemmings-/bebouwingswijziging, indien dit het geval is, geldt het nieuwe beleid.

*Beleid verticale splitsing*
Werkinstructies en standaarddocumenten zijn aangepast, medewerkers hebben cursussen gevolgd en zijn bekend met de wijzigingen. Beleid gaat in per 1 januari 2018, tenzij een overstap gepaard gaat met een bestemmings-/bebouwingswijziging, indien dit het geval is, geldt het nieuwe beleid.

*Beleid splitsen in appartementsrechten*
Werkinstructies en standaarddocumenten zijn aangepast, medewerkers hebben cursussen gevolgd en zijn bekend met de wijzigingen. Beleid gaat in per 1 januari 2018, tenzij een overstap gepaard gaat met een bestemmings-/bebouwingswijziging, indien dit het geval is, geldt het nieuwe beleid.

*Beleid perceelsuitbreiding inclusief tuinuitbreiding van erfpachtrechten*
Werkinstructies en standaarddocumenten zijn aangepast, medewerkers hebben cursussen gevolgd en zijn bekend met de wijzigingen. Beleid gaat in per 1 januari 2018, tenzij een overstap gepaard gaat met een bestemmings-/bebouwingswijziging, indien dit het geval is, geldt het nieuwe beleid.

*Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)*
Vanaf 1 oktober 2017 kunnen erfpachters die in de Canonherziening einde tijdvak (CHET) procedure zitten een aanvraag doen om over te stappen. Op 31 oktober 2017 wordt de eerste gecombineerde aanbieding (CHET + Overstap) verstuurd.
Mocht tegen die tijd onvoldoende duidelijkheid bestaan over het overstapgedeelte (invullen WOZ/BSQ), dan wordt teruggevallen op de bestaande modelaanbieding CHET en wordt een overstapaanbieding nagezonden.

Vanaf 1 januari 2018 krijgen erfpachters een aanbieding CHET onder het nieuwe beleid + overstapaanbieding (in één document), in dit document wordt het overige nieuwe beleid (vervallen ingroeiregeling/delen aktekosten) voor het eerst doorgevoerd.

De werkinstructie CHET wordt op dit moment aangepast.

*Beleid conversie tijdelijke erfpachtrechten*
Een aanvraag voor een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht vóór 1 januari 2018 wordt behandeld op basis van het huidig beleid (conversie van tijdelijk naar voortdurend). Voor alle aanvragen vanaf 1 januari 2018 geldt het nieuwe beleid (conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend).
Alle erfpachters die een tijdelijk erfpachtrecht hebben worden persoonlijk middels een brief geïnformeerd, deze brief ligt nu ter beoordeling bij communicatie.

*Beleid conversie vicarierechten*
Een aanvraag voor een conversie van een vicarierecht vóór 1 januari 2018 wordt behandeld op basis van het huidig beleid. Voor alle aanvragen vanaf 1 januari 2018 geldt het nieuwe beleid.
Alle erfpachters met een vicarierecht worden persoonlijk middels een brief geïnformeerd, deze brief ligt nu ter beoordeling bij communicatie.

*Beleid aktekosten*
Dit beleid is ondersteunend aan de overige aanvullende beleidsstukken. Standaarddocumenten zijn aangepast aan de wijziging van dit beleid.

*Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening*
Is ook een motie. Volgens planning zal de aangepaste regeling samen met de reacties op de andere op dit onderwerp aangenomen moties, worden voorgelegd aan B&W in december 2017.

*Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen*
Beleidsstuk moet wordt aangepast (beleid blijft gelden voor erfpachtrechten met een woon en een niet-woonbestemming).

## 4. Aangenomen moties (bij raadsbesluit 28 juni 2017)

Deze moties zullen in één stuk aangeboden worden aan het Bestuur

1. **MOTIE 801 (G) Duurzaamheid, getrokken door R&A**
   Er is opdracht gegeven aan een onderzoeksbureau om uit te zoeken welke kosten gepaard gaan met duurzaamheidsmaatregelen waarmee de EPC naar 0,4 of lager gaat. Dit bureau levert haar resultaten eind oktober 2017 op. Met dit inzicht in de kosten kan bepaald worden welke korting passend is voor duurzame woningen die overstappen. In het overstapportaal wordt aangegeven dat de raad later dit jaar zal beslissen of en welke korting gegeven wordt aan overstappers met een duurzame woning en wordt de vraag gesteld of de aanvrager wil wachten met het ontvangen van een aanbieding.
2. **MOTIE 813 (S) Coöperaties en sociale/middeldure huur, getrokken door R&A**

In overleg met 5.1.2e wordt bekeken in hoeverre deze motie reeds is afgehandeld.

3. **MOTIE 800 (F) vangnetregeling (in combinatie met 812) Vangnetregeling inkomensgrens, getrokken door E&U**
   Deze motie wordt uitgewerkt waarbij contact is gezocht met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (onderdeel van VNG) over de wijze waarop de vangnetregeling vorm gegeven kan worden en met DMC i.v.m. regels rondom gemeentelijke kredietverstrekking.
4. **MOTIE 802 (H), vervroegde wijziging niet intrekken voor woningen, getrokken door E&U**
   Deze motie betreft een tekstuele wijziging van het beleidsstuk vervroegde wijziging en is relatief eenvoudig uit te voeren.
5. **MOTIE 811 (Q), bezwaarmogelijkheid op systeemniveau, getrokken door R&A**
   Eerste conceptteksten over de (on)mogelijkheden van bezwaarmogelijkheid op systeemniveau zijn gereed en worden intern besproken. Dit betreft een complexe motie om uit te voeren .
6. **MOTIE 814 (T), rapportage prijseffecten eeuwigdurend afgekochte woningen, getrokken door R&A**
   Er is een onderzoeksvoorstel in ontwikkeling over de wijze waarop de effecten onderzocht kunnen worden, welke inzichten dit biedt, hoe en met welke frequentie hierover gerapporteerd zal worden.

## 5. Overige punten (tot nu toe)

*Transformatiebeleid*
Er wordt nieuw transformatiebeleid ontwikkeld ter vervanging van de zogenaamde experimentenregeling. Dit moet in december gereed zijn voor bestuurlijke besluitvorming

*Aftoppingsregel*
Sinds 2007 bestaat de zgn. "aftoppingsregel" binnen het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging voor bestaande erfpachtrechten. De aftopping houdt in:
*De verhoging van de canon naar aanleiding van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt beperkt tot de hoogte van de canon die volgt uit de berekening van een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon.*
De wens bestaat om de aftoppingsregel af te schaffen omdat deze complexe en zeer tijdrovende rekenregel minder relevant is sinds de vernieuwing van het beleid grondprijsbepaling.

*Samenspel grondwaarde-afkoopsom*
Op dit moment wordt er intern nog afgestemd hoe we omgaan met grondprijsbepaling van met name commercieel vastgoed op basis van marktreferenties van panden op voortdurende erfpacht, omrekening naar de eeuwigdurende grondwaarde en daaruit af te leiden afkoopsommen voor

voortdurende tijdvakken. Ook in d communicatie naar en met erfpachters, projectleiders en GREX-beheerders vergt dit nog de nodige uitwerking en zorgvuldigheid.