Nummer BD2016-002344
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 23 maart 2016

Portefeuille **32**
Agendapunt **B 2**
Datum besluit B&W **16 februari 2016**

Onderwerp

Vrijgeven voor inspraak van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en van het bijbehorende uitgiftebeleid

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

De volgende besluiten van het college van B&W dd. 16 februari 2016:

1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften vrij te geven voor inspraak van 22 februari tot en met 4 april 2016 waarbij ter inspraak voorliggen:
   a. Het inspraakdocument 'eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften' met daarbij:
      i. Beschrijving van het inspraakproces.
      ii. Beschrijving van eeuwigdurende erfpacht.
      iii. Specifieke inspraakvraag met betrekking tot verschillende betalingsmogelijkheden.
      iv. Het ontwerp van de Algemene Bepalingen zoals verder toegelicht onder beslispunten 1.b. en 2.b.
      v. Het ontwerp van het uitgiftebeleid zoals verder toegelicht onder beslispunten 1.c. en 2.c.
   b. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB2016) waarbij:
      i. Maatregelen zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven.
      ii. De AB2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten.
   c. Het uitgiftebeleid voor uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht waarin:
      i. Maatregelen zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven.

2. Kennis te nemen van de beschrijving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften met de volgende onderdelen:
   a. De algemene uitgangspunten.
   b. Verschillen in de AB2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
   c. Verschillen in het uitgiftebeleid met het huidige voortdurende erfpachtstelsel.

3. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak en het vervolgproces:
   a. De inspraak wordt vormgegeven conform de Inspraakverordening 2003, geldig vanaf 1 januari 2006.
   b. Na de inspraak worden alle reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit na de inspraak.
   c. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de AB2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht gelijktijdig met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht ter vaststelling voor aan de

gemeenteraad.

Wettelijke grondslag

Artikel 169 Gemeentewet.

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.

Daarbij heeft de raad ten aanzien van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften kennisgenomen van:

- De verschillende fases in de uitwerking van de besluitvorming waarbij de volgende stap de inspraak over de Algemene Bepalingen is en na de inspraak de besluitvorming volgt over de AB2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid in de gemeenteraad. Vervolgens kunnen nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.
- Het gegeven dat het college de AB2016 uit zal werken en in het eerste kwartaal van 2016 vrij zal geven voor inspraak waarbij de volgende deelvragen worden voorgelegd:
  - behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
  - de wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften.

Op 10 februari 2016 heeft de raad tevens kennisgenomen van het voornemen van het college de regeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) uit te werken. Na die uitwerking zal ook deze regeling ter inspraak worden voorgelegd.

In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat bij de vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht een uitgewerkt voorstel komt om speculatie tegen te gaan. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 motie 1262 van de raadsleden de heer Nuijens en mevrouw Moorman aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het `uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat. De raadscommissie RO heeft op 18 november 2015 de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op de motie besproken. In deze reactie is een aantal maatregelen opgenomen die, naast overig instrumentarium voor het

voorkómen van speculatie, speculatie als gevolg van de invoering van het eeuwigdurend stelsel tot een minimum beperken.

Toelichting op de beslispunten:

Ad 1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften vrij te geven voor inspraak
Het college geeft het inspraakdocument met daarbij de AB2016 en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht vrij voor inspraak. Gedurende de inspraakperiode van 22 februari tot en met 4 april 2016 hebben alle inwoners van Amsterdam en overige belanghebbenden de mogelijkheid om hun reactie te geven op de nieuwe regels voor nieuwe uitgiften. Al deze reacties zullen verwerkt worden in een Nota van Beantwoording. In deze nota staat of de reacties wel of niet leiden tot aanpassing van de AB2016 en/of het uitgiftebeleid.

De AB2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn in eerste instantie relevant voor nieuwe uitgiften van erfpachtgrond. Voor de 110.000 huidige erfpachters worden de AB2016 relevant wanneer zij gaan overstappen naar het nieuwe stelsel; hiervoor wordt de Overstapregeling vormgegeven die later dit jaar ter inspraak wordt voorgelegd.

Ad 1.a. Inspraakdocument
In het inspraakdocument is een algemene beschrijving gegeven over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. De conceptteksten van de AB2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid zijn opgenomen, zo ook een korte toelichting. In de hier voorliggende AB2016 is de indexcanon als betaalwijze voor de erfpacht opgenomen en wordt erfpachters de mogelijkheid geboden deze canon af te kopen. Tijdens de inspraak wordt getoetst of naast de indexcanon ook behoefte is aan een vaste canon en of erfpachters gebruik zouden maken van afkoop. Daarnaast zal een onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheid van de verplichte afkoop bij uitgifte

De concrete inspraakvragen zijn:
- Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in wil voeren?
- Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

Ad 1.b. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt vastgelegd in de AB2016. In deze AB staat dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaatsvindt, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen, splitsen en samenvoegen van erfpachtrechten).

Ad 1.b.i. Maatregelen anti-speculatiebeleid
In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 heeft het college de raadscommissie RO

geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie over anti-speculatiebeleid. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB2016 of aanvullend beleid. Het is belangrijk om die 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.

Een aantal van deze maatregelen is nu ook opgenomen in de huidige algemene bepalingen (AB2000). Actieve controle en handhaving op de naleving van een aantal van deze onderdelen vindt beperkt plaats. Voor zover voor de gemeente op basis van transacties waarneembaar is, gaat er kennelijk een voldoende preventieve werking uit van de artikelen en komt speculatie op deze onderdelen weinig voor.
De bepalingen in de AB2016 zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk wordt. Het handhavingsbeleid zelf kan niet met eeuwigdurende werking worden vastgesteld en maakt daarom ook geen onderdeel uit van de AB2016. In de AB 2016 zijn de onderstaande randvoorwaarden opgenomen. Het handhavingsbeleid wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO in april/mei 2016.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in de AB 2016 om speculatie tegen te gaan:
- behoudens toestemming van burgemeester en wethouders is:
  a. de erfpachter verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in gebruik te nemen. De termijn zelf staat in de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen;
  b. de erfpachter verplicht het perceel te gebruiken volgens de in de bijzondere bepalingen aangegeven bestemming en gebruik;
  c. het de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken of de opstallen te verwaarlozen;
  d. de erfpachter niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen;
  e. het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven of te splitsen;
  f. het de erfpachter niet toegestaan erfpachtrechten samen te voegen;
- aan het verlenen van de hiervoor bedoelde toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon, waardoor de eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-, gebruiks- of een bebouwingswijziging wordt verrekend en niet als (speculatie)winst aan de erfpachter toevloeit;
- een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Ad 1.b.ii. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten

Algemene bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel. Het verschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel is zo groot dat er voor het eeuwigdurende stelsel nieuwe algemene bepalingen moeten worden vastgesteld.

De belangrijkste voorwaarden voor de AB2016 zijn:
- Juridische houdbaarheid
- Begrijpelijkheid
- Uitvoerbaarheid.

De AB 2016 zijn op deze voorwaarden op de volgende wijze getoetst.

Juridische houdbaarheid
De nu voorliggende AB2016 zijn tot stand gekomen in nauw overleg met banken en notarissen (in expertsessies). Op deze manier heeft de gemeente willen borgen dat de AB2016 juridisch houdbaar zijn en niet tot problemen leiden bij hypotheekverstrekking.
Daarnaast is de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) gevraagd om de AB2016 op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de AB2016 zoals die nu voorligt juridisch houdbaar is.

Uitvoerbaarheid
Om na vaststelling van de AB2016 en het uitgiftebeleid grond in eeuwigdurende erfpacht te kunnen uitgeven, moet de implementatie van het nieuwe stelsel op tijd zijn afgerond. De voorbereiding daarvan is dan ook gestart. Enerzijds door de AB2016 steeds te toetsen op uitvoerbaarheid en haalbaarheid (hiervoor is bijvoorbeeld een simulatie uitgevoerd). Anderzijds door de implementatie te gaan voorbereiden en in de tijd te zetten. De conclusie hiervan is dat AB2016 en het uitgiftebeleid uitvoerbaar zijn en operationeel kunnen zijn op het moment dat besluitvorming in de gemeenteraad plaats heeft gevonden. Dat betekent dat direct na de besluitvorming nieuwe uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden en/of projecten op die basis kunnen worden getenderd danwel op de zelfbouwmarkt kunnen worden aangeboden. Reeds lopende of afgeronde trajecten waarvoor de uitgifte plaatsvindt na de invoering van AB2016 zullen worden afgerond (en uitgegeven) onder het voortdurende erfpachtstelsel (AB2000).
In de organisatie zullen de komende tijd de volgende stappen worden gezet om eeuwigdurende uitgiftes mogelijk en praktisch toepasbaar te maken:
- werkprocessen aanpassen;
- modelcontracten voorbereiden (erfpachtaanbiedingen, optieovereenkomsten etc.);
- aanpassing ICT (dit is beperkt voor nieuwe uitgiften).

Risicoanalyse
Voor de implementatie van het eeuwigdurende stelsel is een aantal risicoanalyses uitgevoerd. De risicoanalyses richtten zich op de werkprocessen, aanpassen ICT, benodigde capaciteit en expertise. Hieruit komt dat de implementatie voor nieuwe gronduitgiften haalbaar en technisch uitvoerbaar is. De impact op de werkprocessen is relatief klein omdat die in het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften niet wezenlijk verschillen.
Wel moet er aandacht en voldoende tijd zijn voor het ontwikkelen van de benodigde ICT-oplossingen. Er is om die reden een ICT-organisatie ingericht die de ICT-processen in beeld brengt, impactanalyses zal maken en vervolgens de voorbereiding

en implementatie van de ICT-aanpassingen zal verzorgen.

De tweede conclusie is dat na uitvoering van beheersmaatregelen slechts geringe 'restrisico's' verwacht worden voor de invoering van de AB2016. Het beheersen van de restrisico's is gericht op het mitigeren van eventuele gevolgen, zoals het herstellen van een technische of administratieve omissie. Eventuele financiële, planning of juridische schade als gevolg van de restrisico's wordt voor de invoering van de AB2016 als minimaal ingeschat.

Begrijpelijkheid
De AB2016 zijn een juridisch document en moeten dan ook in de eerste plaats juridisch juist zijn. Tegelijkertijd heeft de gemeente zich tot doel gesteld om de AB2016 begrijpelijk en leesbaar te maken. Er is veel energie gestoken in de leesbaarheid zonder de juridische houdbaarheid uit het oog te verliezen. Veel artikelen uit de AB2000 komen ook terug in de AB2016. Deze artikelen zijn herschreven om de artikelen begrijpelijk te maken, zonder dat hiermee is beoogd de juridische inhoud aan te passen.

Fiscale effecten
De gemeente heeft fiscaal advies ingewonnen ten aanzien van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Voor erfpachters is daarbij de aftrekbaarheid van de canon bij de inkomstenbelasting van belang. De gemeente gaat er van uit dat ook in het eeuwigdurende erfpachtstelsel de canon aftrekbaar zal zijn.
De gemeente heeft het vooroverleg met de Belastingdienst gestart over de AB2016. Dit vooroverleg zal tijdens de inspraakperiode plaatsvinden. De uitkomsten uit het overleg met de Belastingdienst zullen worden betrokken bij de verwerking van de inspraakreacties en de besluitvorming die daarop volgt.

Ad 1.c. Uitgiftebeleid
In het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht staan de regels opgenomen die betrekking hebben op de fase dat de aspirant-erfpachter en de gemeente met elkaar in gesprek zijn over een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht.
Het college kiest ervoor om de uitgiftebepalingen niet in de AB2016 als zodanig op te nemen maar na de inspraak als apart document ter vaststelling van het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiften aan de raad aan te bieden.

- Op het moment dat de aspirant-erfpachter en de gemeente met elkaar in gesprek zijn, gelden de AB2016 nog niet tussen beide partijen. Immers, er is op dat moment nog geen erfpachtovereenkomst waarbij de AB2016 van toepassing worden verklaard op het erfpachtrecht. Als de regels in de AB2016 zouden staan, dan kunnen de aspirant-erfpachter of de gemeente er geen beroep op doen. De AB2016 worden pas van kracht als de erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen en het uit te geven terrein op die basis (economisch) is geleverd.
- Het uitgiftebeleid biedt de aspirant-erfpachter duidelijkheid over de voorwaarden die op de met hem te sluiten erfpachtovereenkomst van toepassing zullen zijn en de marsroute naar die erfpachtovereenkomst. Op die basis weet hij van stap tot stap waar hij aan toe is en dat er een degelijke basis bestaat voor de in deze fase benodigde investeringen van zijn kant (ontwikkeling bouwplan c.a., waarborgsom, reserverings-/optievergoeding etc.).

- De regels omtrent de vorming van een erfpachtovereenkomst bij nieuwe gronduitgifte zijn enkel van belang voor de kleine groep van de aspirant-erfpachters. Voor alle (opvolgende) erfpachters van reeds bestaande erfpachtrechten en voor overstappende erfpachters naar de AB2016 zijn deze niet relevant, maar gelden alleen de overeengekomen erfpachtvoorwaarden. Het zou de duidelijkheid en leesbaarheid van de AB2016 verminderen, wanneer hierin complexe afspraken omtrent uitgifte staan, die voor het overgrote deel van de erfpachters hooguit eenmalig van toepassing zullen zijn.

Ad 1.c.i. Maatregelen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven
De volgende maatregelen uit de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 zijn opgenomen in het uitgiftebeleid om speculatie tegen te gaan. In het uitgiftebeleid is opgenomen dat in de erfpachtovereenkomst financiële prikkels opgenomen kunnen worden die:

- het vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maakt zoals:
  - de indexering of de aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
  - de aanpassing van het canonpercentage,
  - de verschuldigdheid van een reserveringsvergoeding of
  - het verlies van de ontwikkelpositie waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde betalingen verliest (waarborgsom, reserverings-/optievergoedingen)
- en/of het niet starten van de bouw na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maakt, zoals
  - de aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
  - de aanpassing van het canonpercentage of
  - de ontbinding van de erfpachtovereenkomst, waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde canonbetalingen verliest.

Ad 2. Kennis te nemen van de beschrijving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften
Ad 2.a. De algemene uitgangspunten zijn:
De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal – bij gelijkblijvende bebouwing van particuliere koopwoningen en bestemming - eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een berekening worden gemaakt. Hierna komt de erfpachter niet meer voor verrassingen te staan.

De erfpachter kan in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling of om de canon in één keer af te kopen. Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie (geïndexeerd), maar niet aan deflatie. Daarnaast wordt - bij ongewijzigd gebruik – de canon dus niet meer aangepast op de grondwaardeontwikkeling.

Het nieuwe stelsel geldt voor koopwoningen en voor maatschappelijk en commercieel vastgoed. De woningcorporaties en Haven Amsterdam kennen maatwerkafspraken.

Daarnaast gelden, conform het definitieve Startdocument, als algemene uitgangspunten in het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiften:

- eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed);
- wijzigingen van de vloeroppervlakte van niet-particuliere koopwoningen en bestemmingswijziging leiden tot canonaanpassing;
- een gebruiksverplichting geldt voor de erfpachter voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode;
- er is geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn.

Ad 2.b. De belangrijkste verschillen in de AB2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel

- De gemeente kan niet de algemene bepalingen (voorwaarden) aanpassen in het eeuwigdurende stelsel. In het voortdurende stelsel kan de gemeente dat wel bij het einde van een erfpachttijdvak.
- Er is geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer (want er zijn geen tijdvakken meer).
- In de voor inspraak vrij te geven stukken zijn twee mogelijkheden tot canonbetaling opgenomen: een jaarlijks geïndexeerde canon en de canon eenmalig afkopen (in het huidige stelsel verschilt de wijze van canonbetaling per algemene bepalingen, naast jaarlijkse indexering komen, binnen 50-jarige tijdvakken, ook andere canonvarianten voor, onder andere 5, 10 of 25 jaar vaste canon).
- Bij volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen geldt geen prijsaanpassing (in het huidige stelsel geldt in het lopende tijdvak bij volumewijziging tot 100% geen prijsaanpassing, bij einde tijdvak wordt de volumewijziging alsnog meegenomen).
- Er is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft.
- De erfpachter heeft geen optie tot opzegging van het erfpachtrecht (in het huidige stelsel heeft de erfpachter deze optie alleen bij einde tijdvak als de gemeente de voorwaarden aanpast).
- Invoering van een geschillencommissie ‘toepassing methode canonbepaling’: als de erfpachter het niet eens is met de uitvoering van de berekening bij een canonherziening n.a.v. een door de erfpachter gevraagde wijziging.

Ad 2.c. De belangrijkste verschillen in het uitgiftebeleid met het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Het uitgifteproces blijft grotendeels in stand. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- In het nieuwe uitgiftebeleid is opgenomen dat de gemeente door haar gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeeft. Dat was in het huidige beleid al uitgangspunt. Omdat dat nooit beleidsmatig is vastgesteld, kon dat niet worden afgedwongen. Grotere complexen werden in het verleden vaak in erfpacht uitgegeven waarna het erfpachtrecht door de erfpachter gesplitst werd in appartementsrechten. In erfpacht uitgegeven appartementsrechten bieden een veel grotere flexibiliteit dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
- In het nieuwe beleid is een integriteitsclausule opgenomen. Met de wijziging van de Wet Bibob wordt deze nu ook al door de gemeente gehanteerd, maar ontbreekt de vastlegging in het beleid.

- In het uitgiftebeleid is opgenomen dat er bij uitgifte een nul-bodemonderzoek plaatsvindt. In het huidige stelsel gebeurt dit ook al om de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem voor de bestemming te beoordelen en zo nodig te saneren. Die onderzoeken geven echter geen inzicht in soort en hoeveelheid van de in de in de bodem voorkomende stoffen. Bovendien worden ze niet aan de erfpachtakte gehecht. In het nieuwe beleid is opgenomen dat er een nul-onderzoek aan de akte gehecht wordt. Hiermee is er voor zowel erfpachter als gemeente duidelijkheid over eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van de vestiging van het erfpachtrecht.

Ad 3. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak invoering eeuwigdurende erfpachtstelsel nieuwe uitgiften
Tijdens de inspraak kunnen belanghebbenden hun reactie geven op de plannen voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geregeld in de nieuwe AB2016 (de spelregels van het nieuwe stelsel). In de inspraak vraagt de gemeente vooral de mening over de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm krijgt en legt een specifieke vraag voor omtrent betalingsmogelijkheden van de canon (zie beslispunt 1.a).

Ad 3.a. De inspraak wordt vormgegeven conform de Inspraakverordening 2003, geldig vanaf 1 januari 2006
Voor de vormgeving van de inspraak is de Inspraakverordening 2003, geldig vanaf 1 februari 2006, gevolgd.
De belangrijkste punten rond de organisatie van de inspraak zijn:

- De inspraak wordt, zoals vereist in de Inspraakverordening, aangekondigd op de website van de gemeente en vermeld in tenminste één krant. Inspraak is zowel schriftelijk, digitaal als mondeling mogelijk.
- Tijdens de inspraakperiode zijn er enkele informatiebijeenkomsten waar vragen over erfpacht worden beantwoord en inspraak mogelijk is.
- Het inspraakdocument is digitaal te raadplegen en ligt fysiek ter inzage bij de zeven Stadsloketten.

Ad 3.b. Na de inspraak worden alle reacties opgenomen in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit na de inspraak
Zoals in de onderbouwing van beslispunt 1 is aangegeven, zullen alle reacties uit de inspraak verwerkt worden in een Nota van Beantwoording. In deze Nota wordt aangegeven in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing in de AB2016 en/of het uitgiftebeleid.
Volgens de Inspraakverordening krijgen insprekers binnen drie weken een verslag waarin wordt vermeld, wat er met hun reactie is gebeurd. Het is mogelijk van deze vorm af te wijken als het college in het hier voorliggende besluit tot vrijgave voor inspraak hiertoe besluit. Voorstel is, om het verslag van de inspraak (op te nemen in de Nota van Beantwoording) onderdeel te laten zijn van het collegebesluit, waarmee het college na de inspraak de definitieve AB2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid ter vaststelling aan de gemeenteraad voorlegt.

Ad 3.c. Het college legt na verwerking van de inspraak de AB2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht gelijktijdig met het grondprijsbeleid 2016 ter vaststelling voor aan de gemeenteraad
De totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon

en afkoopsom maken geen onderdeel uit van de AB2016 of het uitgiftebeleid. De methodiek hiervan wordt vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief, waarin het grondprijsbeleid is opgenomen. Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van het grondprijsbeleid de erfpachtgrondwaarde bepaald, op basis waarvan de canon wordt bepaald (en waaruit vervolgens de afkoopsom kan worden afgeleid). Dit wordt in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de bijzondere en algemene bepalingen het erfpachtrecht vormt.
Na verwerking van de inspraak zal het college de AB2016 en het uitgiftebeleid ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad, gelijktijdig met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Na vaststelling van de AB2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe eeuwigdurende rechten kunnen nieuwe uitgiften van woningen en commercieel vastgoed onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Financiële onderbouwing bij de beslispunten
Buiten de proceskosten benodigd voor de inspraakprocedure (gedekt binnen de begroting 2016 voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel) leiden de in deze voordracht opgenomen besluiten niet tot financiële consequenties voor de gemeente omdat het de uitgangspunten beschrijft voor de verdere uitwerking en nog niet het besluit voor het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel betreft. Bij de besluitvorming over de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften na de inspraak over de AB2016 en het uitgiftebeleid zal op basis van de bij die besluitvorming horende financiële analyse duidelijk zijn welke financiële effecten optreden bij de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Reden bespreking

Met de dagmail van 18 februari 2016 is de raad geïnformeerd dat het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak ter bespreking en kennisneming wordt geagendeerd voor de raadscommissie RO van 23 maart 2016.

Uitkomsten extern advies

- De Gemeenteadvocaat (NautaDutilh) heeft de AB2016 getoetst en vindt de AB2016 juridisch verdedigbaar.
- De notarissen (expertsessie) geven aan dat de AB2016 (in beginsel zonder meer) juridisch houdbaar en werkbaar is voor de notariële praktijk.
- De banken hebben (in een expertsessie) aangegeven tevreden te zijn met eeuwigdurende erfpacht en vinden de AB2016 een goede basis voor de financiering, met de kanttekening dat de AB2016 niet geheel (wel grotendeels) binnen de bancaire richtlijn past.
- KPMG en Deloitte hebben geadviseerd over de fiscale effecten en de verwachting uitgesproken dat de canon in het eeuwigdurende erfpachtstelsel zoals verwoord in de AB2016 aftrekbaar is.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

Portefeuille 32
Agendapunt B 2

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 23 maart 2016

RO

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam.
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl