Nummer ZD2017-007465
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
19 december 2017

Portefeuille
Agendapunt **32**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van de regeling Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij Transformatie

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te trekken per 1 januari 2018:
   1.1. het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2008, nr. BD2008-004403);
   1.2. de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014, Gemeenteblad 5 november 2014 afd. 3B nr. 191).

2. Vast te stellen en per 1 januari 2018 in te laten gaan: het beleid Herziening van voortdurende rechten bij Transformatie, waarin is vastgelegd, op welke wijze voor erfpachtrechten bij een grote transformatie een nieuw 50-jarig erfpachttijdvak kan ingaan.

Kernboodschap

Het college heeft aangegeven dat in de tweede helft van 2017 nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld wordt ter vervanging van de "Experimentenregeling en transformatie" en het erfpachtbeleid Vervroegde herziening. Hiertoe is het beleid "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie" opgesteld. Hierin wordt geregeld dat een canonherziening bij transformatieprojecten overeengekomen kan worden vanaf 30 jaar voor het einde van het tijdvak en tot 2 jaar voor het einde van het tijdvak indien de erfpachter een investering in de opstal doet, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht. De investering betreft bijvoorbeeld een vloerwijziging van de bestemming, de oppervlakte, sloop-nieuwbouw en/of grootschalige renovatie.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Bestuurlijke achtergrond

Op 18 september 2008 heeft het College van B&W de regeling Vervroegde Herziening

Erfpacht vastgesteld (nr. BD2008-004403).
Op 21 oktober 2014 heeft het College van B&W de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie vastgesteld (Gemeenteblad 5 november 2014 afd. 3B nr. 191).
Op 9 mei 2017 heeft het College van B&W het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten vastgesteld (Gemeenteblad 21 juni 2017, afd. 1, nr. 684), waarbij in punt 2.4 is vastgesteld: "*In de tweede helft van 2017 wordt nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld dat naar verwachting gereed is op 1 januari 2018. Tot het moment waarop het nieuwe Transformatiebeleid in werking treedt, blijft de "Experimentenregeling en transformatie" (college d.d. 21 oktober 2014) van kracht.*"

Bestuurlijke prioriteit

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

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te trekken per 1 januari 2018:
Ad 1.1 het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2008, nr. BD2008-004403);
Ad 1.2. de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2014, Gemeenteblad 5 november 2014 afd. 3B nr. 191).
De Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie is tijdens de economische crisis ingesteld en heeft ertoe bijgedragen dat enkele tientallen grote leegstaande kantoren zijn getransformeerd naar hotels en naar (studenten)woningen. Dit paste binnen de toenmalige Kantorenstrategie, die gericht was op het verminderen van de incourante kantorenvoorraad. Inmiddels is de crisis voorbij en is het gemeentelijke kantorenbeleid niet meer gericht op volumevermindering, maar op kwaliteitsverbetering. Gelet op de economische omstandigheden alsmede op de voortgang van de transformatieopgave is deze Experimentenregeling nu niet meer nodig. Daarom wordt deze regeling, die steeds bedoeld was als tijdelijke maatregel (maar waarvan de werking de afgelopen jaren enkele keren is verlengd), per 1 januari 2018 stopgezet.

Ad 2. Vast te stellen en per 1 januari 2018 in te laten gaan: het beleid Herziening van voortdurende rechten bij Transformatie, waarin is vastgelegd, op welke wijze voor erfpachtrechten bij een grote transformatie een nieuw 50-jarig erfpachttijdvak kan ingaan.
De bestaande regeling Vervroegde Herziening wordt vervangen door de regeling Herziening bij Transformatie. Inhoudelijk is deze vrijwel gelijk aan de regeling Vervroegde Herziening. De regeling is aangepast aan de definities en de lay-out van het andere aanvullende beleid zoals dat op 9 mei 2017 is vastgesteld in het kader van de Vernieuwing Erfpachtstelsel.
In de regeling Herziening bij Transformatie wordt geregeld dat bij transformatieprojecten een canonherziening overeengekomen kan worden vanaf 30 jaar voor het einde van het tijdvak tot uiterlijk 2 jaar voor het einde van het tijdvak, indien de erfpachter een investering in de opstal doet, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht. Dit criterium is hetzelfde als in de huidige regeling Vervroegde

Herziening. De achtergrond van dit criterium is dat de schaduwgrondwaarde (de erfpachtgrondwaarde begin tijdvak, sindsdien geïndexeerd met de canonindexering volgens de AB2000) gemiddeld zo'n 20-25% van de waarde van een vastgoedobject vertegenwoordigt. Deze schaduwgrondwaarde is opgenomen in de gemeentelijke erfpachtadministratie en is daarmee makkelijk te raadplegen voor de gemeente. De gedachte hierachter is, dat met dit criterium geborgd is dat de investering minstens zo'n 20% van de waarde van het vastgoed betreft, en dat erfpachters die enkel kleine, cosmetische aanpassingen doen niet in aanmerking komen voor een canonherziening vanaf 30 jaar voor einde tijdvak. De investering betreft bijvoorbeeld een wijziging van de bestemming, de vloeroppervlakte, sloop-nieuwbouw en/of grootschalige renovatie. Aandachtspunt is, dat bij Transformatie alleen herziening naar een nieuw 50-jarig erfpachttijdvak (voortdurende erfpacht) mogelijk is, dus er kan niet gelijktijdig worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Wanneer er woningen worden gerealiseerd, is het mogelijk dat de erfpachter (ontwikkelaar, woningkoper of verhuurder) op enig moment (direct of langer) na de herziening alsnog overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, op de wijze zoals omschreven is in de Overstapregeling.

Omdat de regeling inhoudelijk vrijwel ongewijzigd blijft, is een overgangsbeleid niet nodig.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: akkoord

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO op 7 februari 2018, ter kennisname

Financiële onderbouwing

Deze voordracht heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie

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

Buiten de gemeente
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd: Beleid "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij Transformatie"
Ter inzage gelegd: Geen

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond & Ontwikkeling, E. (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, (10)(2e)