Gemeente Amsterdam

7a. Aanvullend Erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	29 juni 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid.

2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden op eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor dit BT zijn de aanvullende beleidsstukken voorgelegd die geen overlap hebben met de Overstapregeling.

3. Inzake het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging:
   3.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team.
   3.2. In te stemmen met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 1**).

4. In te stemmen met het beleid samenvoegen van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht (**bijlage 2**).

5. In te stemmen met het beleid verticale splitsing voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (**bijlage 3**).

6. Inzake het beleid splitsing in appartementsrechten:
   6.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissing van het Bestuurlijk Team.
   6.2. In te stemmen met de volgende wijziging ten opzichte van het BT besluit van 19 maart 2015, namelijk bij het verzoek tot splitsen in appartementsrechten, aan de erfpachter de keuze te bieden tussen:
      1. het omkeren van zijn erfpachtrecht,

of
2. het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten.
Beide opties zijn zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht, waarbij (conform het huidige beleid) in geval van voortdurende erfpacht de voorwaarde gesteld wordt dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard.

6.3. In te stemmen met het beleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 4**).

7. In te stemmen met het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (**bijlage 5**).

Korte toelichting/samenvatting

Nu de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) en het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht gereed zijn, komt het vernieuwingsproces in een nieuwe fase, namelijk de totstandkoming van het aanvullende Erfpachtbeleid en de Overstapregeling. In de AB 2016 zijn voorwaarden opgenomen wat een erfpachter moet doen als hij zijn erfpachtrecht wil wijzigen. In het aanvullende beleid wordt vervolgens gedetailleerder bepaald 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 huidige aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpacht zijn aangepast zodat de beleidsstukken ook van toepassing kunnen zijn op eeuwigdurende erfpacht. Het aanvullend beleid zal van toepassing worden verklaard op zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. De rechten en plichten van de erfpachters onder het voortdurende erfpachtrecht blijven zoveel mogelijk gelijk. Alleen bij het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is ook een aantal punten aangepast voor erfpachters in het voortdurende erfpachtrecht. Hier heeft het BT reeds over besloten in het BT van 11 februari 2016.

De reden dat deze aanvullende beleidsstukken nu in het BT voorliggen is een kwestie van het werk faseren. Alle aanvullende beleidsstukken (dus ook de stukken die nu voorliggen in het BT) worden, gelijktijdig met de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling aan het college van 25 oktober voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze aanvullende beleidsstukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

Ad 1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullende Erfpachtbeleid

Team VES heeft een onderscheid gemaakt tussen de aanvullende beleidsstukken die geheel los staan van de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld bestemmingswijziging) en de beleidsstukken die overlap hebben met de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld het beleid canonherziening einde

tijdvak). De aanvullende erfpachtbeleidsstukken die geen samenhang hebben met de Overstapregeling worden hierbij aan het BT voorgelegd. De reden dat deze aanvullende beleidsstukken nu in het BT voorliggen is een kwestie van het werk faseren. Hierna kan alle aandacht uitgaan naar de Overstapregeling en de beleidsstukken die wél overlap hebben met de Overstapregeling. Deze beleidsstukken worden dan geagendeerd in een BT na het zomerreces.

De Overstapregeling wordt volgens planning op 25 oktober 2016 aan het college voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. Alle aanvullende beleidsstukken worden ook aan het college van 25 oktober voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze stukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

Naast de beleidsstukken is er voor het doorvoeren van wijzigingen én voor het kunnen uitvoeren van de Overstapregeling ook grondprijsbeleid nodig. Het grondprijsbeleid zal dezelfde weg volgen: 25 oktober 2016 vaststelling door het college, vooruitlopend op definitieve vaststelling door de raad in maart 2017. Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats.

De uitgangspunten voor het aanvullend beleid zijn:

- Zo min mogelijk verschillende beleidsstukken om fouten en verwarring te voorkomen:
  - zoveel mogelijk beleidsstukken die al van toepassing zijn op het voortdurende erfpachtstelsel zijn zo aangepast dat ze ook bruikbaar zijn voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel;
  - een aantal beleidsstukken is samengevoegd;
  - voorgesteld wordt om een aantal beleidsstukken te laten vervallen.
- Juridische houdbaarheid: in diverse sessies zijn de beleidsstukken getoetst op juridische houdbaarheid en Team VES is van mening dat de beleidsstukken juridisch houdbaar zijn.
- Begrijpelijk: om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.
- Huidige beleidsstukken voor voortdurende erfpacht die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van eeuwigdurende erfpacht blijven zoveel mogelijk in stand.

Ad 2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden op eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor dit BT zijn de aanvullende beleidsstukken voorgelegd die geen overlap hebben met de Overstapregeling.
In deze notitie wordt het BT gevraagd in te stemmen met onderstaande beleidsstukken (eerste opsomming onder A.) voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Als het college en de raad vervolgens met de stukken instemmen (25 oktober 2016 en maart 2017) zullen de huidige beleidsstukken (tweede opsomming onder B.) komen te vervallen.

A. De volgende aanvullende beleidsstukken worden in deze notitie voorgelegd:

- Het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging
- Het beleid samenvoegen

- Het beleid verticale splitsing
- Het beleid splitsing in appartementsrechten
- Het beleid perceeluitbreiding inclusief tuinuitbreiding.

B. De beleidsstukken onder A komen in de plaats van de volgende huidige beleidstukken:

- Het Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht
- Het Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht.

Ad 3. Inzake het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging

Als een erfpachter de bestemming of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigingen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de Algemene Bepalingen; het aanvullende beleid bestemmings- en bebouwingswijzing is hiervan een nadere uitwerking. Het beleid kent een aantal grote wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid. Dit is reeds besloten in het BT van 16 april 2015 en 11 februari 2016. Een belangrijke wijziging in de AB 2016 is dat de erfpachter/bewoner zijn woning mag vergroten zonder canonverhoging.

Ad 3.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team

In het Bestuurlijk Team van 16 april 2015 en 11 februari 2016 is al een aantal beslissingen aan het BT voorgelegd. In het bijgevoegde beleid bestemmings- en bebouwingswijziging (bijlage 1) zijn deze beslissingen reeds verwerkt.

a. Het in stand houden van vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het vloeroppervlak voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht

In het huidige beleid bebouwingswijziging voor voortdurende erfpachtrechten is opgenomen dat de erfpachter tot 100% zijn woning mag 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. In het BT van 16 april 2015 is geadviseerd deze beleidsregel te handhaven voor voortdurende erfpachtrechten.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 16 april 2015 ingestemd met het in stand houden van vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het vloeroppervlak voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht. Dit is opgenomen in artikel 5 lid 1 sub B van het beleid.

b. Canonverlaging

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt niet altijd tot een hogere grondwaarde, maar kan ook leiden tot een lagere grondwaarde ten opzichte van de oude situatie. Als deze situatie zich voordoet wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de oude canon betalen. De canon wordt bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging in principe alleen omhoog aangepast en niet omlaag. Uitzonderingen op deze regel staan verwoord in het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing. Deze is in werking getreden op 1 januari 2001 en is vastgesteld op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 23) (hierna ook: het beleid canonverlaging). Als een erfpachter een beroep wil doen op canonverlaging in geval van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, dan dient hij hiervoor een verzoek te doen bij het college. Op grond van het betreffende beleid wordt het verzoek alleen ingewilligd indien dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of door het college gewenste stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De meest recente algemene bepalingen en het aanvullend beleid laten echter ook deze ruimte en het betreffende beleidsstuk heeft daardoor geen grote meerwaarde. In het kader van minder en duidelijker beleid en het feit dat erfpachters geen rechten worden ontnomen is in het BT van 11 februari 2016 geadviseerd dit losse beleidsstuk in te trekken en de mogelijkheid tot canonverlaging op te nemen in het nieuwe beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES

Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd met het intrekken van het beleid canonverlaging voor het voortdurende erfpachtstelsel en dit niet terug te laten komen in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. De meeste algemene bepalingen laten ook de ruimte voor canonverlaging en hiernaast biedt artikel 7 van het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijziging deze mogelijkheid.

c. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu

Binnen het publiekrecht is het mogelijk om de onroerende zaak voor een bepaalde oppervlakte uit te breiden zonder dat hier een omgevingsvergunning voor is vereist. Ook het huidige beleid kent een dergelijke versoepeling. Erfpachtrechten met de bestemming 'bedrijfsruimten binnen woonmilieu' mogen 18 m² bruto vloeroppervlakte (hierna: bvo; is gelijk aan ca. 15 m² gbo) uitbreiden zonder dat dit canonconsequenties heeft.
Deze vrijstelling geldt voor bedrijfsruimten binnen een woonmilieu, maar door onder andere verschil in definities van bedrijfsruimte 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 is in het BT van 11 februari 2016 geadviseerd om de vrijstelling, voor alle van toepassing zijnde Algemene Bepalingen (voor zowel het huidige voortdurende stelsel als het nieuwe eeuwigdurende stelsel), te laten vervallen.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd met schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu voor voortdurende erfpachtrechten en het niet laten terugkomen van deze vrijstelling bij eeuwigdurende erfpachtrechten. In het nu voorliggende beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging komt dit artikel dus niet meer terug.

d. De aftoppingsregeling

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 bepaalde wijziging een hogere canon gaat betalen dan hij verschuldigd zou zijn voor dezelfde bestemming en bebouwing bij een nieuwe uitgifte (bijvoorbeeld wanneer de grondwaarde van het perceel sinds de uitgifte is gedaald, zoals is gebeurd op de kantorenmarkt). Omdat deze situatie als onwenselijk werd ervaren heeft de gemeente in januari 2007 besloten het beleid hierop aan te passen. Vanaf dat moment werd de canonverhoging (en op een later moment ook de afkoopsom) 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 op individuele erfpachters. Omdat daarnaast moeilijk uitlegbaar is dat voor een nieuw uitgegeven recht minder canon betaald zou worden dan bij een bestemmingswijziging van een bestaand recht, is in het BT van 11 februari 2016 geadviseerd de aftoppingsregeling in stand te houden.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd met het behouden van de aftoppingsregeling. Deze regeling is opgenomen in artikel 7 onder het derde bullet van het beleid bestemmings- en bebouwingswijzing.

e. Toestemming afwijkend gebruik

Als een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt tot een lagere grondwaarde ten opzichte van de oude situatie, dan bestaat binnen het huidig beleid de mogelijkheid tot toestemming afwijkend gebruik. Dit houdt in dat de bestemming niet wordt aangepast maar dat een afwijkend gebruik wordt toegestaan tot het einde van het tijdvak. Bij de start van een nieuw tijdvak moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de bestemming of dient de bestemming te 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. Om eenduidig beleid en heldere erfpachtcontracten te realiseren is in het BT van 11 februari 2016 geadviseerd om ook voor voortdurende erfpachtrechten het weinig gebruikte middel toestemming afwijkend gebruik af te schaffen.

Eerder genomen beslissingen door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 11 februari 2016 ingestemd om in het voortdurende erfpachtstelsel het weinig gebruikte middel 'toestemming afwijkend gebruik' af te schaffen. Tevens is besloten dit middel niet terug te laten komen in het eeuwigdurende stelsel. In het nu voorliggende beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging is een dergelijk artikel niet meer opgenomen.

Ad 3.2. In te stemmen met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (bijlage 1).

A. De belangrijkste uitgangspunten
De belangrijkste uitgangspunten van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht zijn:

a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid zijn het beleid bestemmingswijziging en het beleid bebouwingswijziging samengevoegd tot het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging en nagenoeg volledig herschreven. Hiernaast wordt het beleidsstuk 'tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming' ingetrokken en geïntegreerd in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging. Het Erfpachtbeleid inzake toepassing canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bestemming wordt ingetrokken en komt niet meer terug in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.
b) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
c) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
d) Voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen van 1966 voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, geldt voor bepaalde artikelen een afwijkende regeling voor de voorwaarden voor canonaanpassing. De reden hiervoor is dat als de bestemming en/of bebouwing wordt gewijzigd en de Algemene Bepalingen van 1966 van toepassing zijn, er geen voorwaarden verbonden kunnen worden aan de toestemming. Dit naar aanleiding van rechtszaken van een aantal jaren geleden. In artikel 3 lid 3 en artikel 6 lid 2 van het beleid is dit verwerkt.
e) Artikel 4 is nieuw en hiermee wordt de werkwijze van de gemeente bepaald als er geen (maximale) bestemming en/of bebouwing is vastgelegd. In een dergelijk geval gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie zoals deze voor realisatie van de wijziging bestond. Hiernaast is, om speculatie te voorkomen, lid 2 opgenomen waarin wordt bepaald dat bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met een woonbestemming naar een andere bestemming, de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt vormt voor de bepaling van de canonverhoging.

f) Erfpachter-bewoners met een eeuwigdurend erfpachtrecht kunnen zonder canonverhoging hun woonoppervlakte uitbreiden onder een aantal voorwaarden. Erfpachters met voortdurende erfpachtrechten kunnen slechts gedurende het tijdvak tot 100% van de oorspronkelijk oppervlakte uitbreiden. Aan het einde van het tijdvak wordt dan alsnog afgerekend voor de extra bebouwing. Het huidige beleid voor voortdurende erfpachtrechten blijft op dit punt dus in stand.
g) 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 weinig gebruik gemaakt van het beleid; vanaf nu wordt voor die incidentele gevallen maatwerk toegepast.
h) Het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing wordt ingetrokken. De meeste algemene bepalingen laten ook de ruimte voor canonverlaging en hiernaast biedt artikel 7 van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging die mogelijkheid.
i) Hiernaast zijn - om te zorgen voor eenduidig en duidelijk beleid - de vrijstelling voor uitbreidingen van bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 18 m² bruto vloeroppervlak en toestemming afwijkend gebruik geschrapt.
j) Het is niet langer mogelijk om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil op het moment van de aanbieding of het moment van de aanvraag, als door toedoen van de gemeente de aanbieding later verzonden wordt dan twee maanden. Het canonpercentage en het prijspeil ten tijde van de schriftelijke aanvraag is leidend. Voor alle partijen is daardoor duidelijk wat de peildatum is voor het canonpercentage en prijspeil en is de discussie over de schuldvraag door wiens toedoen de aanbieding langer op zich laat wachten irrelevant.

B. In te trekken beleidsstukken

Als het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kunnen de volgende beleidsstukken ingetrokken worden.

a) het Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht;
b) het Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht;
c) het Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming;
d) beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing.

Ad 4. In te stemmen met het beleid samenvoegen van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht (bijlage 2)

Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 29 juni 2010 het beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld.

In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor samenvoeging aangepast en, waar nodig, verduidelijkt. Het voorstel is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd te

laten. Ten opzichte van het vorige beleid uit 2010 zijn er inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen die nodig zijn vanwege de introductie van de Algemene Bepalingen 2016. Het beleid is hierop aangepast.

A. De belangrijkste uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid samenvoegen van erfpachtrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht zijn:

a) Door de invoering van AB 2016 en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht. Het huidige beleid samenvoegen in grotendeels in stand gebleven.
b) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot samenvoegen kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
c) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
d) Aan het beleid samenvoegen 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.

B. In te trekken beleidsstuk

Als het nieuwe beleid samenvoeging van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk samenvoegen worden ingetrokken.

Ad 5. In te stemmen met het beleid verticale splitsing voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (bijlage 3)

Erfpachtrechten kunnen (juridisch) worden gesplitst in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten. Dit wordt verticale splitsing van erfpachtrechten genoemd en moet niet worden verward met het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten (ook wel genoemd horizontaal splitsen), waarvoor afzonderlijk beleid is vastgesteld. Ter uitwerking van het verticaal splitsen van erfpachtrechten heeft het college op 9 januari 2001 het beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht vastgesteld. In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor verticale splitsing van erfpachtrechten aangepast en, waar nodig, verduidelijkt. Het voorstel is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd te laten. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder verwoord.

A. De belangrijkste uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid verticale splitsing van erfpachtrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht zijn:

a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid verticale splitsing

voor voortdurende erfpacht herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht.

b) Het huidige beleid verticale splitsing is grotendeels in stand gebleven. Zo blijven de algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Verder zal de hoogte van de canon in beginsel niet wijzigen door het feit dat het erfpachtrecht verticaal gesplitst wordt.
c) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot verticale splitsing kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
d) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
e) Nieuw in dit beleid is een artikel ten aanzien van erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. Er zal dan een bestemmingswijziging van "huurwoning" naar "koopwoning" moeten worden doorgevoerd waarbij ook de canon zal worden geactualiseerd voordat de erfpachter gebruik kan maken van de toestemming tot verticale splitsing.
f) In het beleid verticale splitsing is nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging als het aantal woningen wijzigt. In dat geval moet de bestemmingswijziging doorgevoerd worden voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt. Deze bepaling wordt op grond van de bestuurlijke reactie op motie 1262 inzake het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie, maatregel i, pagina 8) opgenomen.

B. In te trekken beleidsstuk

Als het nieuwe beleid verticale splitsing van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk verticale splitsing voor voortdurende erfpacht worden ingetrokken.

Ad 6. Het beleid splitsing in appartementsrechten

Erfpachtrechten kunnen (juridisch) worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt horizontale splitsing genoemd. Ter uitwerking van splitsing in appartementsrechten heeft het college op 6 september 2011 het beleid splitsing in appartementsrechten vastgesteld. In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid aangepast en, waar nodig, verduidelijkt. Het voorstel is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd te laten. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder verwoord.

Ad 6.1 Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissing van het Bestuurlijk Team

In het Bestuurlijk Team van 26 mei 2016 werd het voorstel voorgelegd om artikel 4 lid c van het huidige beleid te schrappen. Deze bepaling zou een huurder van woonruimte bij splitsing in

appartementsrechten van het erfpachtrecht bescherming moeten geven tegen een gedwongen vertrek. Er zijn verscheidene redenen om deze bepaling te schrappen, onder meer omdat:

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

Eerder genomen beslissing door BT en verwerking door Projectteam VES
Het Bestuurlijk Team heeft op 26 mei 2016 ingestemd met het schrappen van artikel 4 lid c uit het huidige splitsingsbeleid. In het nu voorliggende beleidsstuk splitsing in appartementsrechten komt dit artikellid niet meer terug.

Ad 6.2 In te stemmen met de wijziging ten opzichte van het BT besluit van 19 maart 2015
Op 19 maart 2015 is de notitie "splitsen in appartementsrechten" voorgelegd aan het Bestuurlijk Team. Naar aanleiding van deze notitie is door het Bestuurlijk Team ingestemd met de invoering van een drietrapsraket ten aanzien van door de gemeente te stellen voorwaarden bij het verlenen van toestemming tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

De volgende drietrapsraket ten aanzien van de door de gemeente te stellen voorwaarden bij verzoeken om toestemming tot splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten is toen afgesproken:

I. De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten (dit wordt ook "omkeren van het erfpachtrecht" genoemd) en er vindt geen overstap naar AB 2016 plaats;
II. Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals omschreven onder I. wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2016 van toepassing verklaard;
III. Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2016 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recent algemene bepalingen van toepassing worden verklaard.

Projectteam VES heeft daarbij aangegeven dat nog wel bekeken zou moeten worden in hoeverre de gemeente de verschillende trappen van de drietrapsraket en voorgestelde volgorde dwingend kan opleggen aan erfpachters.
Dit is inmiddels bekeken en gebleken is dat het niet mogelijk is om aan de toestemming tot splitsen de voorwaarde te verbinden dat de juridische situatie wordt omgekeerd. Daarnaast is de voorwaarde dat wordt overgestapt naar de AB 2016 niet in lijn met het uitgangspunt dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is, zoals besloten door het college en op 11 februari 2016 aan de Gemeenteraad kenbaar gemaakt (en daardoor onwenselijk). Gelet op het voorgaande zijn wijzigingen ten aanzien van het eerder genomen besluit van 19 maart 2015 noodzakelijk en wordt daarom het volgende voorgesteld:

Advies instemmen met het volgende:
De erfpachter wordt een keuze gegeven uit:
1. het omkeren van zijn erfpachtrecht,
of
2. het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten,
Beide opties zijn zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht, waarbij (conform het huidige beleid) in geval van voortdurende erfpacht de voorwaarde gesteld wordt dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard.
De gemeente zal bij deze keuze de erfpachter actief informeren over de aan beide opties verbonden gevolgen en over de mogelijkheid tot overstap op eeuwigdurende erfpacht.

Ad 6.3. In te stemmen met het beleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht (bijlage 4)

A. De belangrijkste uitgangspunten
De belangrijkste uitgangspunten van het beleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht zijn:

a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende erfpacht herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht.
b) Ook zijn er bepalingen die niet zijn gewijzigd. Zo zullen de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden 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 zoals bedoeld in artikel 4 van dit beleid.
c) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
d) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
e) In verband met de introductie van de AB2016 is de bepaling, waarin is bepaald dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht, aangepast. Deze bepaling blijft wel gehandhaafd voor het splitsen van erfpachtrechten waarop algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn.
f) Daarnaast staat er in onderhavig beleid nu expliciet vermeld welke artikelen van dit beleid van 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.

B. In te trekken beleidsstuk

Als het nieuwe beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk verticale splitsing voor voortdurende erfpacht worden ingetrokken.

Ad 7. In te stemmen met het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht

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. Voor tuinuitbreidingen is het beleid voor het laatst in 2005 aangepast.
Het beleid inzake tuinuitbreidingen en het beleid inzake perceeluitbreidingen worden samengevoegd tot één beleidsstuk. Deze beleidsstukken lenen zich daartoe vanwege de sterke gelijkenis. De inhoud van het beleid blijft op hoofdlijnen ongewijzigd.

A. De belangrijkste uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid perceeluitbreiding inclusief tuinuitbreiding voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht zijn:

a) Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid is het beleid perceeluitbreiding en het beleid tuinuitbreiding samengevoegd. Het beleid is herschreven zodat het beleid ook van toepassing kan worden op een eeuwigdurend erfpachtrecht.
b) De inhoud van de beleidsregels is grotendeels in stand gebleven.
c) Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot uitbreiding kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging.
d) Daarnaast zal in bepaalde gevallen een integriteitsclausule onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding.
e) Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter "gereserveerd" worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving omdat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

B. In te trekken beleidsstukken

Als het nieuwe beleid perceeluitbreiding inclusief tuinuitbreiding voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kunnen de volgende beleidsstukken worden ingetrokken.

a) Het Erfpachtbeleid inzake perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht
b) Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht.