Gemeente Amsterdam

De stand van zaken rond de voorbereiding van de nieuwe Algemene Bepalingen voor inspraak

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen)

Datum ** oktober 2015

Gevraagde beslissing

1. **Kennis te nemen van de stand van zaken rondom de totstandkoming van de Algemene Bepalingen van eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB2016), te weten:**
   a. in de maand september zijn de AB 2016 extern getoetst op de volgende punten: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid;
   b. dat de input van de externen wordt bekeken en eventueel verwerkt in de AB 2016.
   c. Dat indien hier principiële keuzes uit voortkomen, deze aan het BT zullen worden voorgelegd.

2. **In te stemmen - met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de AB 2016- vooruitlopend op het definitieve plan van aanpak over de inspraak:**
   a. per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd;
   b. voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats;
   c. schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk;
   d. het verslag van de inspraakbijeenkomst en de inbreng van de schriftelijke en digitale inspraak worden verwerkt in een nota van beantwoording;
   e. indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, wordt de inspraakperiode evenredig verlengd. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.

3. **Kennis te nemen van de inhoudelijke keuzes die verwerkt zijn in de AB 2016, n.a.v. het Startdocument eeuwigdurende erfpacht en eerder genomen beslissingen die aan het Bestuurlijk Team zijn voorgelegd.**

4. **In aanvulling daarop in te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten:**

4.1. Met betrekking tot de uitgifte artikelen

a. in afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 de artikelen die zien op de fase voorafgaande aan de vestiging van een erfpachtrecht niet in de AB 2016 zelf op te nemen, maar in een aparte besluitdeel. Deze opzet is gelijk aan de vastlegging bij de AB1994 en daarvoor bij de AB1966;
b. in nadere uitwerking van het BT-besluit van 21 mei 2015 inzake de opname van de integriteitsclausule bij aanbiedingen voor eerste uitgifte en in het verlengde van het onder a. gestelde:
   - de verplichting tot opname van een integriteitsclausule bij aanbiedingen voor eerste uitgifte met de uitgiftebepalingen mede te verplaatsen naar het onder a. bedoelde aparte besluitdeel en
   - Aanvullend in de AB2016 de mogelijkheid op te nemen ook bij inhoudelijke wijzigingen van een gevestigd erfpachtrecht in aanbiedingen een integriteitstoets op te nemen.
c. in aanvulling op het BT-besluit van 21 mei 2015 in de uitgifte-artikelen te verankeren, dat de gemeente in door haar te bepalen gevallen in beginsel appartementsrechten in erfpacht uitgeeft.

4.2. Met betrekking tot de financiële artikelen:

a. in de tekst van de AB2016 de hoogte van de beide canonpercentages (index en vast) niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode;
b. de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks Alle huishoudens;
c. inzake de (door de GWC geadviseerde) twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste), op te nemen dat de eerste erfpachter éénmalig de mogelijkheid heeft om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Tijdens de inspraak zal de gemeente bezien of er vanuit de markt behoefte is aan twee canonvarianten;
d. als vertragingsrente voor verschuldigde openstaande bedragen 6% per jaar te hanteren en als het tarief van de wettelijke consumentenrente hoger is dan 6%, een vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief te hanteren;
e. de maandelijkse canonbetaling voor de AB2016 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (wel in de individuele erfpachtakte).

4.3. Met betrekking tot de beheer artikelen

a. herziening van de canon op basis van actuele grondprijzen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming bij:
   - vrijstelling termijn realisatie en ingebruikneming bebouwing
   - toestemming voor overdracht erfpachtrecht voor ingebruikneming
   - vrijstelling instandhouding van de opstallen,
   - toestemming vestiging ondererfpacht

b. herbevestigingen van het instellen van een geschillencommissie. De erfpachter die van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast kan zich tot de geschillencommissie wenden.

4.4. Met betrekking tot de beëindiging artikelen:

a. het laten terugkomen van beëindiging wegens algemeen belang in de AB 2016;
b. de samenvoeging van de artikelen met betrekking tot beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling en de gevolgen van deze samenvoeging (in de AB 2016 is opgenomen dat de gemeente i.p.v. de gemeenteraad het besluit tot beëindiging neemt. De termijn die de gemeente moet hanteren voor opzegging is aangepast)

Korte toelichting/samenvatting

De afgelopen maanden is ambtelijk gewerkt om de AB 2016 te schrijven. In de AB 2016 zijn de uitgangspunten verwerkt, zoals opgenomen in het Startdocument en overeenkomstig de eerder genomen beslissingen die aan het BT zijn voorgelegd.

De uitgangspunten van de AB 2016 zijn: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid. De maand september is gebruikt om de AB 2016 in het kader van risicobeheersing te laten toetsen aan deze drie uitgangspunten.
Externen hebben hierop input gegeven. Team VES gaat deze input bekijken en indien gewenst wordt dit opgenomen in de AB2016. Indien hierin principiële keuzes zijn vervat, zullen deze worden voorgelegd aan het BT.

In oktober wordt tevens aan het BT een uitgewerkt plan van aanpak rondom de inspraak voorgelegd. In de notitie die nu voorligt wordt alvast een beslissing gevraagd over de globale vormgeving van de inspraak op de AB 2016.

In ad 3 en ad 4 van deze notitie is per hoofdstuk uit de AB 2016 een samenvatting gegeven van de verwerking van een aantal eerdere BT-besluiten. In deze paragraaf wordt tevens een aantal nieuwe beslispunten voorgelegd.

Ad 1. Kennis te nemen van de huidige stand van zaken van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het vervolgtraject

Ad 1.a.

De gevraagde beslissingen in ad 3 van deze notitie zullen worden verwerkt in de AB 2016. Voorts zal input van externen worden bekeken en indien gewenst worden verwerkt in de AB2016. Indien hierin principiële keuzes zijn vervat zullen deze worden voorgelegd aan het BT.

Ad 1.b.

In het kader van risicobeheersing zijn de AB 2016 in september 2015 worden getoetst op de volgende drie punten:

- juridische houdbaarheid;
- werkbaarheid;
- uitvoerbaarheid.

Onderstaande partijen hebben de AB 2016 getoetst.

Expertsessie Banken

De banken hebben opmerkingen gegeven op de AB 2016. Zij hebben nog niet getoetst aan de bancaire richtlijn.

Gemeenteadvocaat Nauta Dutilh

De gemeenteadvocaat heeft de AB 2016 beoordeeld op juridische houdbaarheid. De gemeenteadvocaat is nauw betrokken geweest bij het opstellen van eerdere algemene erfpachtvoorwaarden (als laatste Haven) en doet vele gerechtelijke procedures voor de gemeente. De gemeenteadvocaat heeft vanuit die ervaring naar de AB 2016 gekeken.
Nauta is kritisch over de wijze waarop de AB's zijn geschreven en geeft aan dat de nieuw gekozen richting met betrekking tot het begrijpelijker schrijven kan leiden tot nieuwe en onvoorziene discussies over de reikwijdte van bepalingen.
De tekstuele en inhoudelijke opmerkingen van Nauta zal Team VES beoordelen en bespreken met Nauta. De uitkomsten hiervan zal Team VES, indien dit principiële aspecten betreft, voorleggen aan het BT.

Directie Juridische Zaken

Een collega van DJZ heeft meegelezen en meegedacht in het proces rondom het opstellen van de AB 2016. In september heeft hij – tezamen met een collega die niet eerder betrokken was - nog een integrale toets uitgevoerd op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en werkbaarheid. DJZ had een aantal juridisch/inhoudelijke punten en een aantal tekstuele opmerkingen. Conclusie is dat de vertaalslag om de AB2016 begrijpelijker te maken vele tekstuele wijzigingen met zich mee heeft gebracht waardoor de juridische inhoud niet meer helemaal juist is.

De Belastingdienst

De belastingdienst zal in oktober een eerste concept van de AB 2016 beoordelen. De versie van de AB 2016 die de inspraak ingaat zal nogmaals worden voorgelegd aan de Belastingdienst voor feedback, met het oog op de effecten voor de overdrachtsbelasting, BTW, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. De definitieve reactie van de Belastingdienst is bekend voor de bestuurlijke vaststelling van de AB 2016, d.w.z. na de inspraak.

Implementatietoets

Intern (Grond en Ontwikkeling) wordt in oktober een implementatietoets uitgevoerd, om te bekijken of hetgeen is opgenomen in de AB 2016 uitvoerbaar en werkbaar is. Een onderdeel van de implementatie zal het onderwerp handhaven zijn.

De uitslag van bovenstaande toetsen worden opgenomen in de concept Collegevoordracht voor vrijgave AB 2016. Alleen van de Belastingdienst hebben we op dat moment nog geen definitief uitsluitsel, dit is pas bekend bij de bestuurlijke vaststelling van de AB 2016.

Ad 1.c.
Aan de raadscommissie RO is toegezegd dat de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies wordt besproken met de raadscommissie, voordat de AB2016 aan het college worden voorgelegd voor vrijgave voor inspraak.

De planning is om bij het Bestuurlijk Team van 14 oktober de concept collegevoordracht bij vrijgave inspraak AB 2016 en de AB 2016 zelf voor te leggen, met een voorbehoud ten aanzien van het collegebesluit en de bespreking met de raadscommissie over de bestuurlijke reactie op het GWC-advies.

Ad 2. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de inspraak van de AB 2016
De Vernieuwing van het Erfpachtstelsel kent twee inspraakrondes. In de eerste inspraakronde worden de Algemene Bepalingen 2016 voor inspraak voorgelegd. De tweede ronde betreft de overstapregeling en enkele aanvullende beleidsstukken.

Voor de inspraakprocedure is uitgegaan van de eisen waaraan de inspraak minimaal moet voldoen conform de Inspraakverordening. De verwachting is dat de inspraak over de overstap veel meer bij mensen zal leven dan de inspraak over de AB 2016. Daarom wordt voorgesteld de inspraak voor de AB 2016 niet groots aan te pakken. Projectteam VES stelt voor per stadsdeel informatiebijeenkomsten te organiseren en een mondelinge centrale inspraak. Het verslag van de inspraakbijeenkomst en de uitkomsten van de schriftelijke/digitale inspraak worden verwerkt in een nota van beantwoording die wordt bijgevoegd voor de besluitvorming door college en raad. In deze nota wordt gemotiveerd aangegeven op welke punten alle inspraakreacties tot wijziging van de AB 2016 hebben geleid en de redenen waarom reacties niet tot wijziging hebben geleid.

Ad 2 Gevraagde beslissing:

In te stemmen met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de AB 2016 vooruitlopend op het definitieve plan van aanpak,:

- **a.** per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd;
- **b.** voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats;
- **c.** schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk;
- **d.** het verslag van de inspraakbijeenkomst en de inbreng van de schriftelijke en digitale inspraak worden verwerkt in een nota van beantwoording;
- **e.** indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, de inspraakperiode evenredig te verlengen. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.

Aan het BT van 14 oktober wordt het plan aanpak met nadere invulling van proces en inhoud voor de inspraakprocedure worden voorgelegd.

Ad 3 en 4 Kennis te nemen van de inhoudelijk verwerking van eerder voorgelegde beslissingen en in te stemmen met een aantal inhoudelijke punten in de AB 2016

De uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en de eerder voorgelegde gevraagde beslissingen aan het BT zijn verwerkt in de concept AB 2016. In deze paragraaf wordt per hoofdstuk uit de AB 2016 een samenvatting gegeven van de inhoud en worden nog een aantal keuzes voorgelegd.

Hoofdstuk algemeen en definities

In het eerste artikel staat beschreven dat de gemeente Amsterdam percelen in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft waarbij de AB 2016 van toepassing wordt verklaard.
In de laatste vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna: AB 2000) is opgenomen dat de gemeente eenzijdig de Algemene Bepalingen kan wijzigen. Op 18 februari 2015 is het BT akkoord gegaan met het niet laten terugkomen van deze eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente.

De definities zijn aangepast. Een aantal definities komen niet meer terug in de AB 2016, zoals bouwblok, schaduwgrondwaarde en tijdvak. Andere definities zijn toegevoegd, zoals erfpachtakte, erfpachtgrondwaarde en vloeroppervlakte.

Hoofdstuk Uitgifte

De uitgiftebepalingen vormen het kader waarbinnen gebieds- en erfpachtovereenkomsten tot stand worden gebracht. De bepalingen geven daarmee richting aan onderhandelingen en overeenkomsten, die uiteindelijk leiden tot heldere en wederzijds uitvoerbare en beheerbare erfpachtrechten.

Het Bestuurlijk Team heeft op 21 mei 2015 de volgende beslissingen genomen met betrekking tot de uitgifteartikelen:

a) het onderbrengen in de AB2016 van de artikelen uit de AB 1994 (Raadsbesluit 275) omtrent de aanbieding aan de aspirant-erfpachter en aanvaarding van deze aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar;

b) het schrappen van de verplichting als bijzondere bepaling een mededeling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing;

c) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan de gemeente bevoegd is de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;

d) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule, n.a.v. de Wet Bibob;

e) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting om aan een erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

Punten b, c, en e zijn opgenomen in de AB 2016. De volgende punten worden nogmaals voorgelegd.

In afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 zijn de artikelen die zien op de fase voorafgaande aan de vestiging van een erfpachtrecht niet in de AB 2016 zelf opgenomen, maar in een apart besluitdeel

De artikelen die zien op de uitgiftefase hebben betrekking op de inhoud van de (erfpacht)aanbieding, de aanvaarding daarvan en de bestuurlijke bekrachtiging (uitgiftebesluit). Gelet op belang van en samenhang tussen de AB2016 en de uitgiftebepalingen is er voor gekozen de AB2016 in besluitdeel A onder te brengen en de uitgiftebepalingen in besluitdeel B.
Op deze manier wordt de AB 2016 niet 'vervuild' met artikelen die in de tijd slechts beperkt werking hebben en bovendien op zichzelf alleen obligatoire en geen zakelijke werking hebben. Door opname in een apart besluitdeel is de kenbaarheid voor aspirant erfpachters geborgd. Hierdoor weten aspirant-erfpachters/marktpartijen en gemeente tijdig wat zij in de fase tot vestiging van het erfpachtrecht van elkaar mogen verwachten en wat hun rechten en plichten zijn. Met deze herschikking zijn eveneens een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd, die echter geen gevolg hebben voor de inhoud en strekking van het geheel van AB2016 en de Uitgifte-artikelen.

Verankering integriteitstoets bij eerste uitgifte en inhoudelijke wijzigingen erfpachtrecht

Hoewel de gemeentelijke richtlijnen omtrent integriteitsbeleid en de implementatie daarvan waarschijnlijk niet gereed zijn voordat de AB 2016 in werking treedt, heeft het BT besloten de verplichting van een integriteitsclausule in de erfpachtaanbieding in de AB2016 op te nemen. Met het van de AB2016 afzonderen van de uitgiftebepalingen is ook de verplichting een integriteitsclausule in aanbiedingen op te nemen verhuisd naar het aparte besluitonderdeel.

Bij de uitwerking van de AB2016 is daarnaast bekeken of het ook voor inhoudelijke wijzigingen van een erfpachtrecht wenselijk is n.a.v. de Wet Bibob de mogelijkheid te hebben tot een integriteitstoets. Omdat opname aansluit op de bedoeling van Wet Bibob wordt voorgesteld ook in de AB2016 voor aanbiedingen tot wijzing van een erfpachtrecht de een grondslag voor het instellen van een dergelijke toets op te nemen. Anders dan bij eerste uitgifte, waar sprake is van een verplichting, biedt de voorgestelde redactie van de AB2016 de mogelijkheid voor een genuanceerde toepassing (kan in plaats van verplichting).

In aanvulling op het besluit BT-besluit van 21 mei 2015 in de uitgifte-artikelen verankerd, dat de gemeente in door haar te bepalen gevallen in beginsel appartementsrechten in erfpacht uitgeeft

Hoewel bij de realisering van koop- en huurwoningen uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten norm is, ontbreekt daarvoor nog een formeel door het bestuur vastgesteld kader. Opname is van belang om te voorkomen, dat appartementsgerechtigden instemming van de VvE nodig hebben voor door hen gewenste wijzigingen, die uitsluitend op hun appartementsrecht betrekking hebben. Dat is namelijk (formeel) vereist als een appartementsrecht is gevormd uit één erfpachtrecht. In het kader van de mogelijkheden tot overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel is Wethouder Van der Burg hierop in zijn beantwoording van commissievragen op 10 december 2014 ingegaan (blz. 21-22 verslag Cie RO van 10 december 2014)

Ad 4. Gevraagde beslissing omtrent uitgifte artikelen:

In te stemmen met:

a. in afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 de artikelen die zien op de fase voorafgaande aan de vestiging van een erfpachtrecht niet in de AB 2016 zelf op te nemen, in een aparte besluitdeel. Deze opzet is gelijk aan de vastlegging bij de AB1994 en daarvoor bij de AB1966;

b. in nadere uitwerking van het BT-besluit van 21 mei 2015 inzake de opname van de integriteitsclausule bij aanbiedingen voor eerste uitgifte en in het verlengde van het onder a. gestelde:

- de verplichting tot opname van een integriteitsclausule bij aanbiedingen voor eerste uitgifte met de uitgiftebepalingen mede te verplaatsen naar het onder a. bedoelde aparte besluitdeel en
- Aanvullend in de AB2016 de mogelijkheid op te nemen ook bij inhoudelijke wijzigingen van een gevestigd erfpachtrecht in aanbiedingen een integriteitstoets op te nemen.

c. in aanvulling op het besluit BT-besluit van 21 mei 2015 in de uitgifte-artikelen te verankeren, dat de gemeente in door haar te bepalen in beginsel appartementsrechten in erfpacht uitgeeft.

Hoofdstuk financieel

De financiële artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het erfpachtcontract: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

Het BT heeft op 21 mei 2015 ingestemd met:

- het voorstel om in de tekst van de AB2016 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde."
- het voornemen het canonpercentage in de AB2016 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.

In onderstaand kader staat een aantal punten waar nu een beslissing over wordt gevraagd. De grootste veranderingen ten opzichte van de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen (de AB 2000) zijn:

Aanpassingsfactor

De aanpassingsfactor voor de indexcanon wordt in de AB 2016 gekoppeld aan de CPI van alle huishoudens. In de AB 2000 wordt de indexering -/- 1%" gehanteerd. Voorgesteld wordt om dit bij de AB 2016 niet te doen. De redenen hiervoor zijn;

- de cpi alle huishoudens is de meest "algemeen geaccepteerde" indicator voor de inflatie in Nederland;
- de indexering van de AB1994 en AB2000 is op dezelfde bron gebaseerd;
- de "indexering -/- 1%" in de AB2000 is voor eeuwigdurende erfpacht niet geschikt, omdat dan tot in het oneindige ieder jaar een reële vermindering met 1% krijgt, waardoor de canon (op de zeer lange termijn) niet meer de reële gebruikswaarde van het perceel weergeeft.

Vertragingsrente

In het betalingsartikel over boeterente wordt voorgesteld op te nemen dat als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief. Dit is een verandering ten opzichte van de AB 2000. Gebleken is, dat de huidige wettelijke rente (ca. 3%), voor sommige erfpachters niet stimuleert om op tijd te betalen, omdat canon-wanbetaling voor hen een goedkopere "leenmogelijkheid" is dan externe financiering van kastekorten. Dit omdat de huidige vertragingsrente vaak lager is dan de externe financieringsrente voor erfpachters. Een minimum van 6% voorkomt het onbedoeld oplopen van het gemeentelijke debiteurensaldo om deze oneigenlijke reden.

Ad 4. Gevraagde beslissingen omtrent financiële artikelen:

In te stemmen met:

d. in de tekst van de AB2016 de hoogte van het canonpercentages niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode;

e. in afwijking van het GWC-advies, niet twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste) opnemen, maar alleen een jaarlijks geïndexeerde canon Tijdens de inspraak zal de gemeente alsnog bezien of er vanuit de markt alsnog behoefte is aan twee canonvarianten;

f. de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks *Alle huishoudens;*

g. als vertragingsrente voor verschuldigde openstaande bedragen 6% per jaar te hanteren en als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, een vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief te hanteren;

h. de maandelijkse canonbetaling voor de AB2016 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).

i.

Toelichting ad e. (alleen indexcanon; u heeft hierover reeds een notitie ontvangen voor het diner van 1 oktober)
De GWC heeft drie betaalmogelijkheden geadviseerd, met als argument dat de erfpachter zelf kan kiezen welke vorm het beste past bijzijn overige lasten:

- Eeuwigdurende indexcanon
- Eeuwigdurende vaste canon
- Eeuwigdurende afkoop

Uit de methode GWC volgt dat de indexcanon overeenkomt met de gebruikswaarde van het perceel. Bij de vaste canon zal de aanvangscanon hoger zijn dan de gebruikswaarde en zal de vaste canon op de lange termijn steeds lager worden dan de geïndexeerde canon – en dus ook lager dan de gebruikswaarde. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar. Inflatie is (economisch gezien) geen risico, maar slechts het minder-waard-worden van het betaalmiddel in de loop van de tijd. Het (met een vaste canon uit te sluiten) risico is dan, dat de erfpachter bang is dat zijn toekomstige inkomsten (reëel gezien) zullen dalen.

<u>Vaste canon of indexcanon?</u>
Het BT heeft aangegeven, mede op basis van de consultatie, voorkeur te hebben om te kiezen voor één canonsoort. Bij het maken van een keuze voor een canonsoort spelen de volgende overwegingen en kanttekeningen een rol:

- Een van de ervaren knelpunten bij de AB2000 is, dat erfpachters de keuze tussen een indexcanon, een 10-jaar vaste en een 25-jaar vaste canon niet goed overzien, en niet-transparant vinden
- De GWC geeft niet aan wat de gevolgen voor de transparantie op de woningmarkt zijn, als er twee verschillende AB2016-canons naast elkaar bestaan: is de woningkoper in staat om het waardeverschil te waarderen tussen twee te-koop-staande woningen met AB2015, waarvan de ene een geïndexeerde canon heeft en de andere een vaste canon?
- Twee AB2016-canonsoorten leidt er toe dat de AB2016-afkoopformule voor tussentijdse afkoop minder eenvoudig en transparant wordt.

Advies is daarom om te kiezen voor één canonsoort in de AB2016. Het gevolg is wel dat het advies van de GWC niet geheel overgenomen wordt. Dit kan als "cherrypicking" gezien worden, met alle publicitaire nadelen die dat op kan leveren en met het risico dat derden dat zien als een "opening" om ook andere GWC-onderdelen ter discussie te stellen.

De vraag of de voorkeur uitgaat naar een vaste canon of indexcanon hangt af van de vraag of we de canon zien als een vergoeding voor het grondgebruik of als een financieringsvorm voor de grond.

Bezien vanuit de canon als gebruiksvergoeding
De erfpachter betaalt de canon aan de gemeente als vergoeding voor het gebruik van de grond, die immers van de gemeente is. In deze gedachte komt de canon idealiter overeen met de gebruikswaarde van de grond. Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie, zie hiervoor de Herengrachtindex van prof. Eichholtz. Met een vaste canon zou (uitgaande van inflatie over de lange termijn) de gebruiksvergoeding ieder jaar iets lager worden ten opzichte van de gebruikswaarde van het perceel.
Vanuit de gedachte dat canon een vergoeding is voor het gebruik van de grond, gaat de voorkeur uit naar een jaarlijks geïndexeerde canon.

Bezien vanuit de financiering
Een andere benadering is, dat canonbetaling een financieringsvorm is voor de grond, als alternatief voor (hypothecair gefinancierde) grondaankoop of eeuwigdurende afkoop.
Een eeuwigdurende vaste canon is echter het beste te vergelijken met een eeuwigdurende aflossingsvrije hypotheek (een vorm die de Nederlandse markt niet kent).
Uitgaande van inflatie, op de lange termijn, leidt een eeuwigdurende vaste canon ertoe dat:

- De reële waarde van de canon, in de loop van de tijd, steeds lager wordt t.o.v. de gebruikswaarde van het perceel;
- De reële waarde van eventuele tussentijdse afkoop, steeds lager wordt, naarmate de afkoop later plaatsvindt;
- De aanvangscanon hoger is dan bij een indexcanon;

Indien de gemeente erfpacht primair als financieringsvorm ziet, concurreert de gemeente feitelijk met de banken en biedt een alternatieve hypotheekvorm aan, zonder aflossingsverplichting en met aantrekkelijke fiscale aspecten. De vraag is, of de gemeente het aanbieden van een alternatieve hypotheekvorm tot haar taken moet willen rekenen.

Gelet op het bovenstaande wordt u geadviseerd, om te kiezen voor:

- Alleen een jaarlijks geïndexeerde canon (en niet daarnaast een vaste canon-variant, zoals de GWC heeft geadviseerd)

Toelichting ad f. (indexering Cpi)
Indien u kiest voor een indexcanon, speelt de vraag met welke indexeringsvoet deze canon jaarlijks aangepast moet worden. De GWC adviseert de gerealiseerde geldontwaarding van het voorgaande jaar als index. Dit is "de inflatie" in de Nederlandse volksmond, waarbij doorgaans de CPI alle huishoudens van het CBS gehanteerd wordt. Er zijn echter ook andere indexeringsvormen mogelijk, bijvoorbeeld:

- Europees geharmoniseerde prijsindex (HICP)
- Prijsontwikkeling Nederlandse koopwoningen (CBS; 2015 = 89% van 2010)

- Prijsontwikkeling Noord-Hollandse koopwoningen (CBS; 2015 = 91% van 2010)
- Economische groei (BBP) voor Nederland (CBS)
- Economische groei (BBP) voor Noord-Holland (CBS)

Voor een breed gedragen index voor het aanpassen van de indexcanon is het van belang dat deze:

- door een gezaghebbend onafhankelijk instituut wordt vastgesteld,
- maatschappelijk onomstreden is,
- structureel beschikbaar is en blijft (omdat de AB2016 eeuwigdurend zijn, moet de index ook nog in het jaar 2238 beschikbaar zijn),
- voor alle categorieën erfpachters representatief en logisch is (zowel voor wonen als voor niet-wonen, zowel in Centrum als in Zuidoost),
- niet al te conjunctuurgevoelig is (geen "varkenscyclus")
- niet leidt tot afroming van de woningwaardegroei (Startdocument), maar de gemeente slechts compenseert voor de geldontwaarding,
- tot een betaalbare canon leidt (waardegroei van je woning vertaalt zich pas op het verkoopmoment in je portemonnee, dus zolang je er woont, heb je die nog niet contant beschikbaar),
- Leidt tot een stabiele canoninkomstenreeks voor de gemeentebegroting

De "CPI alle huishoudens" voldoet van de onderzochte indices het beste aan deze eisen:

- Wordt iedere maand door het CBS gepubliceerd, deze methode is maatschappelijk algemeen aanvaard en de publicatie is voor iedereen toegankelijk.
- Is maatgevend voor o.a. de Rijksbegroting, cao's, uitkeringen en pensioenen, en zal daarom hoogstwaarschijnlijk tot in lengte van jaren blijven bestaan.
- Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie (CPI), zie hiervoor de Herengrachtindex van prof. Eichholtz.
- In normale economische omstandigheden worden veel lonen en uitkeringen met de cpi geïndexeerd (canonindexering met de CPI sluit dus aan bij de portemonnee van de erfpachter).

Andere indices hebben nadelen, die de CPI niet heeft. Vastgoedindices kunnen sterk verschillen per segment (wonen, niet-wonen) of per wijk/stadsdeel (Centrum versus Zuidoost). Specifiek Amsterdamse indices worden niet structureel, algemeen toegankelijk, gepubliceerd door gerenommeerde, onafhankelijke instituten, en zijn bovendien nog steeds een gemiddelde tussen duurdere en minder dure buurten (dus voor een willekeurige erfpachter niet representatiever dan de CPI).

Advies

Gelet op het bovenstaande, is het advies in inhoudelijke zin om aan te sturen op:

- Omwille van de transparantie van het nieuwe stelsel, niet voor twee, maar voor één canonvorm te kiezen
- Te kiezen voor een indexcanon
- Deze indexcanon jaarlijks met de CPI (reeks alle huishoudens) te indexeren

Hoofdstuk beheer

In dit hoofdstuk van de AB 2016 zijn een aantal verplichtingen en verbodsbepalingen voor de erfpachter opgenomen. In een aantal gevallen kan de erfpachter schriftelijk vrijstelling of toestemming van de gemeente vragen om af te wijken van de verplichtingen, verboden en termijnen die in de AB 2016 zijn opgenomen. De gemeente kan vervolgens voorwaarden aan deze vrijstelling of toestemming verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon.

Hieronder zullen de artikelen besproken worden met de grootste veranderingen ten opzichte van de laatste vastgestelde Algemene Bepalingen (de AB 2000).

Bebouwingswijziging

Zoals besloten tijdens het Bestuurlijk team van 21 mei 2015 is de globale formule voor het berekenen van de canon bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen opgenomen in de AB 2016. Tevens is besloten in het Bestuurlijk Team van 21 mei 2015 om in de AB 2016 een artikel op te nemen dat indien er sprake is van een erfpachtrecht waarbij de bestemming 'wonen' in de erfpachtakte staat en de woning vier jaar in gebruik is, er geen canonverhoging in rekening wordt gebracht. Deze vrijstelling geldt alleen als er geen sprake is van een wijziging van het in de erfpachtakte aantal vastgelegde woningen.

Herziening van de canon bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

Net als in de AB 2000 is in de AB 2016 opgenomen in welke gevallen de canon kan worden herzien. In de AB 2000 is echter niet duidelijk opgenomen hoe de canon in andere gevallen dan bestemmingswijziging, bebouwingswijziging en splitsing wordt herzien. In de AB 2016 is het voornemen dit wel duidelijk te beschrijven.

Als de erfpachter een vrijstelling of toestemming aanvraagt met het oog op een wijziging van de bestemming of gebruik, bebouwing of bij splitsing wordt de zogenoemde ABCD-formule gehanteerd (zowel in de AB 2000 als in de AB 2016):
A + (B - C) x D, waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of bestemming
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing en/of bestemming
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt

Voorstel om de werking en toepassing van het artikel over canonaanpassing uit te breiden naar die artikelen in de AB2016 (en voordien AB2000), die de mogelijkheid bieden voor afwijking op basis van gemeentelijke vrijstelling of toestemming.

Dit betreft de volgende vrijstellingen of toestemmingen:

- toestemming splitsen erfpachtrechten en
- vrijstelling termijn realisatie en ingebruikneming bebouwing
- toestemming voor overdracht erfpachtrecht voor ingebruikneming,
- vrijstelling instandhouding van de opstallen,
- toestemming vestiging ondererfpacht

De AB2016 stellen de bijbehorende geboden/verboden om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan. Anders echter dan bij een wijziging van de bebouwing, de bestemming of het gebruik is het niet zonder meer mogelijk aan de (toestemming/vrijstelling tot) wijziging een grondwaardeverhoging te verbinden die slechts ziet op de verandering. Met name als de gevraagde toestemming/vrijstelling een verruiming van de mogelijkheid tot speculatie in zich draagt en de gemeente binnen haar beleidskaders geen mogelijkheid heeft toestemming/vrijstelling te weigeren, kan het wenselijk zijn toch een canongevolg aan toestemming/vrijstelling een canonverhoging als voorwaarde te verbinden.

In het concept AB 2016 is er voor gekozen de mogelijkheid op te nemen de geldende grondwaarde/canon/afkoopsom integraal te herzien als ware sprake van een canonherziening einde tijdvak. Uitzondering daarop vormt de splitsing in appartementsrechten/erfpachten zonder wijziging van de bebouwing, Die is alsnog onder de werking van de ABCD-formule opgenomen door de (beperkter) canonverhoging te verbinden aan de hogere marktwaarde/grondwaarde wegens de verbeterde verhandelbaarheid.

Alternatief voor een integrale canonherziening zou gevonden kunnen worden in een nader uit te werken stelsel van vergoedingen, waarvan de hoogte bijvoorbeeld gekoppeld zou kunnen worden aan de maximale boete, die opgelegd kan worden bij overtreding van het betreffende beding.

Ondererfpacht
Zoals besloten tijdens het Bestuurlijk Team van 23 juni 2015 is er in de AB 2016 een artikel over ondererfpacht opgenomen. Hierin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan het erfpachtrecht in ondererfpacht uit te geven. Een uitzondering hierop zijn door de gemeente te bepalen gevallen (zoals bijvoorbeeld Koopgarant en zonnepanelen), die worden uitgewerkt in het beleidsstuk over ondererfpacht.

Geschillencommissie
Tijdens het BT van 24 april 2015 is het BT akkoord gegaan met het instellen van een geschillencommissie. Daarbij is de opmerking gemaakt:
'mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.'

In de AB 2016 is dit zo opgenomen dat indien de erfpachter van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast, de erfpachter dit

gemotiveerd kan aangeven bij een commissie die de gemeente instelt. Uit de input van externen kwam dat deze bepaling te vaag is. Team VES zal in overleg met externen deze bepaling verder uitwerken. Indien nodig zal dit worden voorgelegd aan het BT.

Ad 4.Gevraagde beslissingen omtrent beheer artikelen:

In te stemmen met:

j. Herziening van de canon op basis van actuele grondprijzen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming bij:
- vrijstelling termijn realisatie en ingebruikneming bebouwing
- toestemming voor overdracht erfpachtrecht voor ingebruikneming
- vrijstelling instandhouding van de opstallen
- toestemming vestiging ondererfpacht;

k. Herbevestigingen van het instellen van een geschillencommissie. De erfpachter die van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast kan zich tot de geschillencommissie wenden.

Hoofdstuk beëindiging

De principe beslissingen over de beëindigingsartikelen zijn genomen in het Bestuurlijk Team van 18 februari 2015. Daar heeft het BT ingestemd met het laten vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016:

- beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
  Het BT heeft aangegeven voorlopig akkoord te zijn, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiekrechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden.
- beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak;
- vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging.

Het BT heeft op 18 februari 2015 ingestemd met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016;

- beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter;
- beëindiging van het erfpachtrecht wegens wanbetaling canon;

Deze artikelen zijn grotendeels in stand gebleven. Er is wel voor gekozen deze artikelen samen te voegen waardoor verschillende wijzigingen plaatsvinden.
De meest essentiële zijn dat:

1. de besluitvorming bij de beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter niet meer door de gemeenteraad geschiedt. In de AB2000 doen burgmeester en wethouders een voorstel tot beëindiging aan de gemeenteraad. In de AB 2016 is 'de gemeente' opgenomen.

2. de geldende termijnen in de betreffende artikelen zijn aangepast.
   In de AB2000 vindt de opzegging op z'n vroegst plaats bij:
   a. tekortkoming tussen de 8 maanden en 18 maanden; en
   b. wanbetaling 5 maanden,
   na kennisgeving van het voornemen tot beëindiging.
   In de AB2016 wordt bij beide een termijn aangehouden van ten minste 8 maanden.
   In de wet is bepaald dat indien er wordt opgezegd in deze gevallen, dit dient te geschieden één maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

De reden voor de samenvoeging is om meer uniformiteit te bewerkstelligen. De besluitvorming voor de beëindiging zal, zoals dit nu is verwoord in de AB2016, geschieden door de gemeente. In beginsel zal dit dan een beslissing zijn van burgemeester en wethouders. Het Projectteam VES ziet geen aanleiding om de besluitvorming tot beëindiging bij tekortkoming door de gemeenteraad te laten nemen, mocht hier wel behoefte aan zijn kan dit altijd nog in beleid worden vastgelegd.

Een toevoeging, die tevens een verzwaring is voor de erfpachter is het laatste lid van het artikel "Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling".

'Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.'

Daarnaast heeft het BT ingestemd met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet kan opzeggen. In de wet is namelijk opgenomen dat de erfpachter zijn erfpachtrecht kan opzeggen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. Dit is opgenomen in artikel 'Geen beëindiging door erfpachter.'

Ad 4. Gevraagde beslissing omtrent artikelen over beëindiging:

In te stemmen met:

l. het laten terugkomen van beëindiging wegens algemeen belang in de AB 2016
Bij de verdere uitwerking is Projectteam VES tot de conclusie gekomen dat - ook al wordt nu niet vaak van deze regeling gebruik gemaakt - het niet verstandig is de beëindiging om redenen van algemeen belang uit de Algemene Bepalingen te schrappen. Bijvoorbeeld wanneer de gemeente een recht van erfpacht wenst te beëindigen dat buiten de gemeentegrenzen ligt kan de beëindiging om redenen van algemeen belang uitkomst kan bieden. Vandaar dat het BT nu wordt gevraagd toch de artikelen rondom beëindiging om redenen van algemeen belang op te nemen in de AB 2016;

m. de samenvoeging van de artikelen met betrekking tot beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling en de gevolgen van deze samenvoeging (in de AB 2016 is opgenomen dat de gemeente i.p.v. de gemeenteraad het besluit tot beëindiging neemt. De termijn die de

gemeente moet hanteren voor opzegging is aangepast naar 8 maanden).

Hoofdstuk slotbepalingen

In deze paragraaf staan de slotartikelen. Slotbepalingen zijn bepalingen die niet de kern van de overeenkomst raken, maar bepaalde algemene zaken regelen. De meeste artikelen uit de AB 2000, de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen zijn overgenomen. Deze artikelen zijn wel tekstueel aangepast. De geschillenbeslechting door deskundigen is aangepast naar aanleiding van de instemming met de gevraagde beslissingen zoals voorgelegd aan het Bestuurlijk team van 18 februari 2015. Dit houdt in dat de deskundigen voortaan worden aangewezen door de Rechtbank. Ook de kostenverdeling is aangepast.

In de slotbepalingen wordt onder meer geregeld dat sprake is van hoofdelijke verbondenheid wanneer een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort en tevens na overdracht en toedeling van een erfpachtrecht. Met hoofdelijke verbondenheid wordt bedoeld dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn.
Daarnaast regelen de slotbepalingen dat voor de gemeente duidelijk moet zijn wie zij moet benaderen in het geval er meerdere erfpachters zijn, dat moet worden medegedeeld dat een erfpachtrecht is overgegaan op een ander en dat altijd een adres van de erfpachter bekend moet zijn bij de gemeente.

In de slotbepalingen is ook een artikel opgenomen met betrekking tot ontruiming. Hierin wordt bepaald dat indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, de gemeente de ontruiming zal bewerkstelligen door middel van de grosse van de akte van uitgifte. Tevens is een artikel opgenomen over derdenwerking. Het uitgangspunt is dat bepalingen omtrent de erfpacht derdenwerking hebben, dat wil zeggen dat deze bepalingen automatisch over gaan op de opvolgende erfpachter. In jurisprudentie is echter bepaald dat bepalingen die 'het wezen van de erfpacht' niet raken geen derdenwerking hebben. Voor die gevallen is bepaald dat deze bepalingen over gaan op de opvolgende erfpachter door middel van een kettingbeding of een kwalitatieve verplichting.
Een voorbeeld van een bepaling die het wezen van de erfpacht niet raakt is dat de erfpachter elk jaar zijn huis in een andere kleur moet schilderen.

De slotbepalingen regelen voorts dat de gemeente bepaalt of en in welke mate de notariële kosten voor rekening van de gemeente komen. De uitwerking wordt vervolgens vastgelegd in aanvullend beleid. Ook regelen de slotbepalingen dat de Algemene Termijnenwet van toepassing is wanneer een termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.
Tevens wordt bepaald op welke wijze naar de AB 2016 verwezen moet worden.