Nummer ZD2017-002756

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 09 mei 2017

Kabinet

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt Do

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: "Overstapregeling") en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid").
2. Kennis te nemen van de volgende aanpassingen die zijn gedaan in het aanvullend beleid ten opzichte van het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen aanvullend beleid:

   2.1. De aanvullende beleidsstukken kennen een overgangstermijn tot 1 januari 2018. Dit betekent dat de nu voorliggende aanvullende beleidsstukken na instemming door de raad per 31 mei 2017 definitief worden, maar in werking zullen treden per 1 januari 2018, waarbij:
      2.1.1. erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, nog gebruik kunnen maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken (onder beslispunt 6);
      2.1.2. voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend het aanvullende beleid geldt, dat na instemming door de raad op 31 mei 2017 definitief wordt.

   2.2. In aanvulling op beslispunt 2.1. geldt voor de Afkoopinstructie dat deze wordt vastgesteld op 31 mei 2017 en in werking treedt per 1 oktober 2017. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom voor 50 jaar berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 wordt alleen de nieuwe Afkoopinstructie toegepast.

   2.3. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling, zal het beleid Vervroegde wijziging in stand blijven voor erfpachters met niet-woonbestemmingen (bijlage 12 bij deze voordracht).

   2.4. 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.

   2.5. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling blijft het beleid Vervroegde herziening vooralsnog in stand, in ieder geval tot het moment dat het nieuwe Transformatiebeleid wordt vastgesteld (naar verwachting 1 januari 2018)

   2.6. Er zijn veel zorgen bij erfpachters dat zij de canonsprong aan het einde van het tijdvak niet kunnen betalen en dat zij als gevolg daarvan hun huis zouden moeten verkopen. De zogenoemde vangnetregeling die de

Kabinet

gemeente voor die gevallen heeft (Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak bijlage 10, ad II) wordt onvoldoende als oplossing gezien. De vangnetregeling wordt binnen de geldende wet- en regelgeving uitgebreid met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt. Hieraan stelt de gemeente strikte voorwaarden. De vangnetregeling evenals de voorwaarden ervan zijn nog onderwerp van uitwerking en worden na uitwerking binnen de strekking van dit besluit nog ter vaststelling aan het college voorgelegd (bijlage 10, ad III).

2.7. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten (bijlage 2 bij deze voordracht) is aangepast aan het besluit (zie ook beslispunt 2.1) dat alleen woonbestemmingen kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling.

2.8. De Afkoopinstructie is aangepast met als belangrijkste wijziging dat de voorwaarde dat de afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij overstap is komen te vervallen.

2.9. In het beleid delen aktekosten zijn de Vervroegde Wijziging voor niet-woonbestemmingen en de Vervroegde herziening toegevoegd nu deze van toepassing blijven.

2.10. Een aantal tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen zonder inhoudelijke veranderingen, zodat de intentie scherper staat verwoord.

3. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten:

3.1. Zo min mogelijk afzonderlijke aanvullende beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

3.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt.

3.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk.

4. Vast te stellen het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 12 bij deze voordracht), bestaande uit:

4.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde beleidsstukken:

4.1.1. De vier bestaande beleidsstukken over dit onderwerp worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.

4.1.2. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen.

4.1.3. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.

4.1.4. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging in plaats van in een separaat beleidsstuk.

4.1.5. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.

4.1.6. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.

4.1.7. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is teruggebracht tot één artikel.

4.1.8. De mogelijkheid om na twee maanden na aanvraag te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten

Kabinet

tijde van het indienen van de volledige schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend.

4.1.9. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijziging.

4.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

4.2.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.2.2. Een hardheidsclausule is toegevoegd waarmee de gemeente maatwerk kan verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen dat de uitvoering van dit beleid naar oordeel van de gemeente zou leiden tot onwenselijke gevolgen voor de erfpachter.

4.3. Het beleid verticale splitsing van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

4.3.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.3.2. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden.

4.3.3. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen.

4.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

4.4.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.4.2. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet.

4.4.3. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing.

4.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

4.5.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.

4.5.2. Toevoeging van de reserveringsvergoeding.

4.5.3. Het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

4.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

4.6.1. Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid.

4.6.2. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.

4.6.3. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-.

4.6.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het laatst vastgestelde beleid worden voortgezet.

Kabinet

4.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
   4.7.1. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
   4.7.2. Erfpachters van tijdelijke rechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.
   4.7.3. Bij conversie geldt voor niet-woonbestemmingen geen verplichting de canon af te kopen.

4.8. Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
   4.8.1. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
   4.8.2. Bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom gelden bijzondere voorwaarden. Zoals de voorwaarde dat bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit vol eigendom, partijen eerst overeenstemming moeten hebben bereikt over de overdracht van het vol eigendom aan de gemeente onder voorbehoud van een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht voor de verkoper, tenzij het terrein in totaal voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat.
   4.8.3. Er is geen verplichting de canon af te kopen voor niet-woonbestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht.

4.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:
   4.9.1. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling bij CHET, met een maximum van € 2.000 per akte.
   4.9.2. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels een akte van afstand danwel wegens algemeen belang, met een maximum van € 2.000 per akte.
   4.9.3. Nieuw zijn de volgende erfpachtwijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt: a. overstap naar eeuwigdurende erfpacht, de AB 2016; b. conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016; c. conversie van vicarierechten naar de AB 2016; d. vervroegde herziening van erfpachtrechten en e. vervroegde wijziging van erfpachtrechten.
   4.9.4. De "hardheidsclausule" die inhoudt dat de gemeente in uitzonderingssituaties meer dan € 1.000,- aan aktekosten kan vergoeden wordt geschrapt uit het beleid, aangezien gebleken is dat hier bijna nooit gebruik van wordt gemaakt.
   4.9.5. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat voor erfpachters die vóór de ingangsdatum van het nieuwe beleid een volledige aanvraag hebben ingediend, het huidige beleid nog geldt. Voor CHET geldt daarnaast een aparte regeling.

4.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid:

Kabinet

4.10.1. Uitbreiding van het laatst vastgestelde beleid ten behoeve van erfpachters met woonbestemmingen die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak.

4.10.2. De uitgangspunten van het laatst vastgestelde beleid voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn: a. dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling (genoemd onder beslispunt 6.1.15; b. dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling; c. hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling; d. tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is en e. het beleid is geactualiseerd in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd.

4.10.3. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk.

4.10.4. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën.

4.10.5. De tegemoetkoming (ook wel "vangnetregeling" genoemd) wordt uitgebreid (voornemen per 1 januari 2018) met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt (zie beslispunt 2.6).

4.11. De Afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde instructie:

4.11.1. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934.

4.11.2. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016).

4.11.3. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen.

4.11.4. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde.

4.11.5. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 is alleen de nieuwe Afkoopinstructie geldig (zie ook beslispunt 2.2.).

5. Nu niet-woonbestemmingen geen gebruik kunnen maken van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vast te stellen:

5.1. Het voorstel aan de gemeenteraad om ermee in te stemmen het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" alleen voor erfpachters te laten gelden van de bestemmingen, die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling (bijlage 12).

5.2. Het voorstel aan de gemeenteraad om in te trekken het besluit "Algehele herziening van de erfpacht", zoals genoemd in beslispunt 6.2.4 van deze voordracht.

Kabinet

5.3. Het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de "Experimentenregeling en transformatie" wordt ingetrokken.

6. Vast te stellen:

6.1. Het intrekken van de volgende besluiten van het college van B&W per 1 januari 2018:

6.1.1. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;

6.1.2. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;

6.1.3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;

6.1.4. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23;

6.1.5. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;

6.1.6. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25;

6.1.7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;

6.1.8. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;

6.1.9. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58;

6.1.10. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;

6.1.11. "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;

6.1.12. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;

6.1.13. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;

6.1.14. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649;

6.1.15. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7;

6.1.16. "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30;

6.1.17. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.

6.2. Het voorstel aan de gemeenteraad in te trekken per 1 januari 2018:

6.2.1. Het besluit van de gemeenteraad "Vervroegde wijziging in de erfpacht", zoals vastgesteld op 4 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20;

6.2.2. Het besluit van de gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 28 november

Kabinet

1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende;

6.2.3. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914);

6.2.4. Het artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689).

7. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 6 ter instemming worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd besluiten 4, 5 en 6 van deze collegevoordracht vast te stellen, maar wordt gevraagd in te stemmen met deze collegebesluiten.
8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.
9. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.
10. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en alle bijlagen bij de voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht.

Kernboodschap

Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Het is van belang dat ook erfpachters van bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming voor zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen. Daarvoor is de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen opgesteld. Om nadere invulling te geven aan de algemene bepalingen en om wijzigingen in erfpachtrechten mogelijk te maken heeft de gemeente aanvullend erfpachtbeleid. Dit beleid is geschikt gemaakt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

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).

Kabinet

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.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: "AB 2016") en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Daarbij heeft de raad kennisgenomen van het voornemen van het college het aanvullend beleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten uit te werken en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Vanaf 1 juli 2016 kan de contractvorming voor nieuwe gronduitgiften plaatsvinden onder de AB 2016, in eeuwigdurende erfpacht. Vanaf het moment dat de eerste percelen in eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven, is het ook mogelijk dat de erfpachter verzoekt het eeuwigdurende erfpachtrecht te wijzigen. Het kan bijvoorbeeld gaan om bestemmingswijziging of splitsing van het erfpachtrecht. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente aanvullend beleid op. De hier voorliggende besluiten zijn aanpassing van het aanvullend beleid zodat het beleid geschikt is voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Op 20 december 2016 heeft het college de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijgegeven voor inspraak (nr. ZD2016-009442). Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445) en het voorgenomen beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443). Het voorgenomen aanvullend beleid en het voorgenomen beleid grondwaardebepaling zijn niet ter inspraak voorgelegd, maar werden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld, zodat insprekers zich een volledig beeld konden vormen. Deze drie collegebesluiten zijn besproken in de raadscommissie RO van 8 februari 2017.

Tegelijkertijd met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan het college op 9 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Vaststellen van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017".
- "Vaststellen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017."
- "Beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten".

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.

Kabinet

Wettelijke grondslag

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

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter instemming.

Eventuele toekomstige aanpassingen van het aanvullend beleid worden, gelet op de bevoegdheid van het college, door het college vastgesteld.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: "Overstapregeling") en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid")

Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daartoe heeft de gemeenteraad de AB 2016 vastgesteld evenals het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

Om nadere invulling te geven aan het erfpachtstelsel heeft de gemeente aanvullend beleid opgesteld. Dit aanvullend beleid is een uitwerking van de algemene bepalingen en om die reden heeft hierover geen inspraak plaatsgevonden. Over de AB 2016 heeft wel inspraak plaatsgevonden. Omdat het aanvullend beleid is opgesteld vanuit het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is de besluitvorming over het aanvullend beleid op hetzelfde moment als besluitvorming over de Overstapregeling en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017.

De Overstapregeling

De wijze waarop overgestapt kan worden van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht staat beschreven in de Overstapregeling.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017

In dit beleid wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de grondwaarden bepaalt van bestaande erfpachtrechten. Deze methode van grondwaardebepaling wordt onder andere gebruikt in situaties waarin erfpachters met een eeuwigdurend erfpachtrecht tot een wijziging verzoeken en in situaties waarin erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Kabinet

Het college kiest er voor om het aanvullend beleid tegelijk met de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 ter instemming voor te leggen aan de gemeenteraad, vanwege de samenhang tussen de voordrachten.

Ad 2. Kennis te nemen van de volgende aanpassingen die zijn gedaan in het aanvullend beleid ten opzichte van het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen aanvullend beleid:

2.1. De aanvullende beleidsstukken kennen een overgangstermijn tot 1 januari 2018. Dit betekent dat de nu voorliggende aanvullende beleidsstukken na instemming door de raad per 31 mei 2017 definitief worden, maar in werking zullen treden per 1 januari 2018, waarbij:

2.1.1. erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, nog gebruik maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken (onder beslispunt 6);

2.1.2. voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend het aanvullende beleid geldt, dat na instemming door de raad op 31 mei 2017 definitief wordt.

2.2. In aanvulling op beslispunt 2.1. geldt voor de Afkoopinstructie dat deze wordt vastgesteld op 31 mei 2017 en in werking treedt per 1 oktober 2017. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom voor 50 jaar berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 wordt alleen de nieuwe Afkoopinstructie toegepast.

2.3. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling, zal het beleid Vervroegde wijziging in stand blijven voor erfpachters met niet-woonbestemmingen (bijlage 12 bij deze voordracht).

2.4. 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.

2.5. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling blijft het beleid Vervroegde herziening vooralsnog in stand, in ieder geval tot het moment dat het nieuwe Transformatiebeleid wordt vastgesteld (naar verwachting 1 januari 2018)

2.6. Er zijn veel zorgen bij erfpachters dat zij de canonsprong aan het einde van het tijdvak niet kunnen betalen en dat zij als gevolg daarvan hun huis zouden moeten verkopen. De zogenoemde vangnetregeling die de gemeente voor die gevallen heeft (Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak bijlage 10, ad II) wordt onvoldoende als oplossing gezien. De vangnetregeling wordt binnen de geldende wet- en regelgeving uitgebreid met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt. Hieraan stelt het gemeente strikte voorwaarden. De regeling evenals

Kabinet

de voorwaarden zijn nog onderwerp van uitwerking en worden na uitwerking binnen de strekking van dit besluit nog ter vaststelling aan het college voorgelegd (bijlage 10, ad III) .

2.7. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten (bijlage 2 bij deze voordracht) is aangepast aan het besluit (zie ook beslispunt 2.1) dat alleen woonbestemmingen kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling.

2.8. De Afkoopinstructie is aangepast met als belangrijkste wijziging dat de voorwaarde dat de afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij overstap is komen te vervallen.

2.9. In het beleid delen aktekosten zijn de Vervroegde Wijziging voor niet-woonbestemmingen en de Vervroegde herziening toegevoegd nu deze van toepassing blijven.

2.10.Een aantal tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen zonder inhoudelijke veranderingen, zodat de intentie scherper staat verwoord.

Ad 3. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten

Ad 3.1. Zo min mogelijk afzonderlijke beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten

Zoveel mogelijk beleidsstukken die al van toepassing zijn op het voortdurende erfpachtstelsel zijn zo aangepast dat deze ook bruikbaar zijn voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De rechten en plichten van de erfpachters onder het voortdurende erfpachtstelsel blijven zoveel mogelijk gelijk. Het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging en de Afkoopinstructie zijn op een aantal punten wezenlijk aangepast voor erfpachters in het voortdurende erfpachtstelsel (toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 4.1 en 4.11). Drie beleidsstukken die eerder zekerheid beogen te bieden voor de canon in het volgende tijdvak komen per 1 januari 2018 te vervallen of zijn aangepast naar aanleiding van de invoering van de Overstapregeling voor woonbestemmingen (toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 5).

Het aantal beleidsstukken is teruggebracht, dit maakt het overzichtelijker en meer transparant. Dit is gebeurd door beleidsstukken samen te voegen en een aantal onnodige en/of weinig gebruikte beleidsstukken te laten vervallen. Huidige beleidsstukken in het voortdurende erfpachtstelsel die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van het eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven in stand.

In ieder beleidsstuk zijn standaard de volgende punten opgenomen:

- benoemd is op welke erfpachtrechten het beleid van toepassing is en ook voor welke erfpachtrechten niet. Zo wordt in ieder beleidsstuk erfpachtrechten die onder de algemene bepalingen voor woningcorporaties zijn uitgegeven, uitgesloten. Ook de erfpachtrechten in de Haven Amsterdam zijn uitgesloten. Voor beide groepen gelden separate afspraken;

Kabinet

- een definitielijst, om de beleidsstukken toegankelijker te maken;
- beschreven is in welke stappen de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht tot stand komt;
- in bijna alle beleidsstukken is een nieuw artikel opgenomen, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot wijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging. Het college vindt het namelijk belangrijk dat wijzigingen in erfpachtrechten spoedig worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor wordt de wijziging in het erfpachtrecht geformaliseerd en is deze voor iedereen kenbaar;
- in voorkomende gevallen maakt een integriteitsclausule onderdeel uit van de gemeentelijke aanbieding. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Dit is alleen niet opgenomen in het CHET-beleid en de afkoopinstructie. De gemeente wil niet van de mogelijkheid tot canonherziening bij het einde van het tijdvak afzien op het moment dat een erfpachter niet integer blijkt te zijn. Ook bij de afkoop ziet het college geen aanleiding om standaard een integriteitsclausule op te nemen in de aanbieding.

Ad 3.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt

In zijn bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie van 6 oktober 2015 heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB 2016, het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht (beide vastgesteld door de raad op 22 juni 2016) en het nu voorliggende aanvullend beleid. Het is belangrijk om 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.

De bepalingen in de AB 2016 en het aanvullend beleid zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk is. Het handhavingsbeleid zelf is separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en is op 29 november 2016 vastgesteld door het college en is op 18 januari 2017 besproken met de raadscommissie RO.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in het aanvullend beleid om speculatie tegen te gaan:

- Erfpachters met een eeuwigdurend erfpachtrecht mogen de woning onbeperkt uitbreiden (als dit volgens het bestemmingsplan is toegestaan). Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht mogen uitbreiden tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte. In het aanvullend beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen is expliciet opgenomen dat bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming, het vloeroppervlak zoals vermeld in de meeste recente erfpachtakte het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt gebaseerd op dit verschil. Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder

Kabinet

canonverhoging uitbreidt en daarna de bestemming naar een hoogwaardiger bestemming wijzigt, waarbij de canonverhoging uitsluitend wordt gebaseerd op de bestemmingswijziging en de (kort daarvoor) gerealiseerde uitbreiding van het vloeroppervlak buiten beschouwing blijft.

- In het beleid splitsing in appartementsrechten en het beleid verticale splitsing is opgenomen dat bij een splitsing van een tot huurwoning bestemd erfpachtrecht het uitgangspunt is dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend.

Ad 3.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk

De belangrijkste voorwaarden voor het aanvullend beleid zijn:

- Juridische houdbaarheid

Binnen de gemeentelijke organisatie zijn de beleidsstukken getoetst op juridische houdbaarheid. Omdat beleidsstukken minder juridische consequenties hebben dan bijvoorbeeld de algemene bepalingen, zijn de beleidsstukken niet integraal getoetst door de gemeenteadvocaat NautaDutilh. Op een enkel punt is echter wel advies gevraagd aan de gemeenteadvocaat dat daarna is verwerkt in het beleidsstuk.

- Uitvoerbaarheid:

Om na vaststelling van het aanvullend beleid daadwerkelijk wijzigingen in de erfpachtcontracten door te kunnen voeren moet het aanvullend beleid geïmplementeerd zijn. De voorbereiding daarvan is gestart. De aanvullende beleidsstukken zijn tijdens simulatiesessies getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Hieruit is naar voren gekomen dat het aanvullend beleid haalbaar en uitvoerbaar is en toepasbaar op het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Om het succes van de implementatie te verhogen is er een verbetertraject doorlopen voor het verder optimaliseren en digitaliseren van de bedrijfsprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten. Daarnaast is het erfpachtbeheersysteem verbeterd en is er een digitale rekentool en een digitaal Overstapportaal gerealiseerd. De komende periode worden alle medewerkers intern opgeleid en wordt er een nazorgteam Implementatie ingericht. De staande organisatie zal na de besluitvorming klaar zijn voor het behandelen van wijzigingenverzoeken in het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrecht.

- Begrijpelijkheid

Om de aanvullende beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.

Ad 4. Vast te stellen het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 12 bij deze voordracht)

Het aanvullend beleid

Kabinet

Een erfpachtrecht bestaat uit de toepasselijke algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. In de algemene bepalingen zijn bepalingen opgenomen die de gemeente standaard van toepassing verklaart op door haar uitgegeven erfpachtrechten. De bijzondere bepalingen hebben betrekking op de specifieke situatie van één erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente aanvullend beleid op, dat in de bijlagen van deze voordracht is opgenomen. In het aanvullend beleid wordt nader invulling gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen, die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Dit aanvullend beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen. Daarnaast kan beleid vastgelegde bijzondere bepalingen niet buiten werking stellen. Met andere woorden, de voorwaarden die de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen, kunnen niet door aanvullend beleid aan de kant geschoven worden. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid.

In de algemene bepalingen zijn voorwaarden opgenomen die aangeven wat een erfpachter moet doen als hij zijn erfpachtrecht wil wijzigen. In het aanvullend beleid wordt gedetailleerder aangegeven 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 positie van het aanvullend beleid

Het aanvullend beleid is geen onderdeel van het erfpachtrecht als zakelijk recht. Het aanvullend beleid ziet met name op de uitwerking van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het erfpachtrecht. Het aanvullend beleid is er onder meer op gericht dat de gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt en dat geen sprake is van willekeur.

Ad 4.1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Als een erfpachter de bestemming en/of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigen, moet de erfpachter daarvoor toestemming vragen aan de gemeente. Dit is opgenomen in de algemene bepalingen. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft nu een erfpachtrecht met de bestemming kantoor. De erfpachter wil hier in gaan wonen. Dan vraagt de erfpachter een bestemmingswijziging aan bij de gemeente.

Het beleid kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde beleidsstukken. Net als alle andere beleidsstukken wordt het nieuwe beleid vastgesteld op 31 mei 2017 en treedt het in werking op 1 januari 2018. Hierdoor hebben erfpachters – indien zij dit wensen - genoeg tijd om de bestemmings- en of bebouwingswijziging nog aan te vragen op basis van het laatst vastgestelde beleid. Bij de vaststelling van het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, zullen de volgende beleidsstukken worden ingetrokken:

- Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging (beslispunt 6.1.1);
- Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging (beslispunt 6.1.2);
- Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming (beslispunt 6.1.3);
- Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (beslispunt 6.1.4).

Kabinet

Ad 4.1.1. De vier bestaande beleidsstukken over dit onderwerp worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk

De vier genoemde beleidsstukken onder ad 4.1 zijn samengevoegd tot één beleidsstuk, namelijk het Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

Ad 4.1.2. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen

In het beleid staat beschreven welke voorwaarden de gemeente verbindt aan haar toestemming tot bestemmings- en/of een bebouwingswijziging. De algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven ongewijzigd. De gemeente kan een canonverhoging vorderen op basis van de ABCD-formule (nieuwe canon = oude canon + (erfpachtgrondwaardestijging x canonpercentage moment herziening)).

Ad 4.1.3. Vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel

Een belangrijke wijziging voor erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 2016 van toepassing is, is dat de erfpachter/bewoner zijn woning, onder de voorwaarden zoals beschreven in de AB 2016, mag vergroten zonder dat dit een canonverhoging tot gevolg heeft. Dit is in de AB 2016 opgenomen en daarnaast ook verwerkt in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

Daarnaast is voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht de vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het oorspronkelijke vloeroppervlakte in stand gebleven. De erfpachter mag in het voortdurende erfpachtstelsel tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte van zijn woning 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.

Ad 4.1.4. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging in plaats van in een separaat beleidsstuk

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt niet altijd tot een hogere erfpachtgrondwaarde, maar kan ook leiden tot een lagere erfpachtgrondwaarde ten opzichte van de oude situatie. Als deze situatie zich voordoet wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon betalen. De canon wordt bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging in principe alleen omhoog aangepast en niet omlaag. Uitzonderingen op deze regel staan nu nog verwoord in het "beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing." Als een erfpachter een beroep wil doen op canonverlaging in geval van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, kan hij hiervoor een verzoek indienen bij het college. Op grond van het huidige beleid wordt het verzoek alleen ingewilligd als dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. In het kader van minder en duidelijker beleid en het feit dat erfpachters geen rechten worden ontnomen wordt dit losse beleidsstuk ingetrokken (beslispunt 6.1.4) en is de uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging opgenomen in het nieuwe beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging.

Ad 4.1.5. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt

Kabinet

In het huidige beleid is het voor erfpachtrechten met de bestemming 'bedrijfsruimten binnen woonmilieu' mogelijk 18 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) uit te breiden zonder dat dit canonconsequenties heeft. Deze vrijstelling geldt voor bedrijfsruimten binnen een woonmilieu, maar door onder andere de verandering in definities van 'bedrijfsruimte' en 'woonmilieu' 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 komt deze vrijstelling voor alle algemene bepalingen (voor zowel het voortdurende stelsel als het eeuwigdurende stelsel) te vervallen.

Ad 4.1.6. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt

Als een bestemmings- en/of bebouwingswijziging leidt tot een lagere erfpachtgrondwaarde ten opzichte van de oude situatie, dan bestaat binnen het huidig beleid de mogelijkheid tot toestemming voor afwijkend gebruik. Dit houdt in dat de bestemming niet wordt aangepast maar dat een afwijkend gebruik wordt toegestaan tot het einde van het lopende tijdvak. Bij de start van een nieuw tijdvak moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de bestemming of moet de bestemming 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. Dit beleid wordt ook ingetrokken voor voortdurende rechten, omdat het college eenduidig beleid wil en wil dat de erfpachtakten overeenkomen met de feitelijke situatie. Op dit moment wordt weinig gebruik gemaakt van de huidige regeling.

Ad 4.1.7. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing teruggebracht tot één artikel

Dit dient niet verward te worden met 'toestemming voor afwijkend gebruik' (ad 4.1.6.). De toestemming voor tijdelijke afwijking is een persoonlijke toestemming en wordt dus niet vastgelegd in een notariële akte. Dit beleid kan slechts worden toegepast als geen permanente wijziging van het erfpachtrecht mogelijk is, omdat dit niet past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving. Het beleid is teruggebracht tot één artikel en in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gevoegd. Er wordt namelijk weinig gebruik gemaakt van het beleid. Daarom wordt vanaf de invoering van het nieuwe beleid voor die incidentele gevallen het artikel uit het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging toegepast. Het beleid ' tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming' komt daardoor te vervallen (beslispunt 6.1.3.).

Ad 4.1.8. De mogelijkheid om na twee maanden na aanvraag te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van het indienen van de volledige schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend

In het beleid bestemmings-en bebouwingswijziging zijn voor de berekening van de nieuwe canon, het canonpercentage en het prijspeil van het moment van de volledige schriftelijke aanvraag leidend. De gemeente zal beoordelen wanneer de aanvraag volledig is. In het laatst vastgestelde beleid is het mogelijk om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil op het moment van de aanbieding of het moment van de aanvraag door de erfpachter, als door toedoen van de gemeente de aanbieding later verzonden wordt dan twee maanden. Het canonpercentage en het prijspeil op het moment van de volledige schriftelijke aanvraag is in het nieuwe beleid leidend. Voor alle

Kabinet

partijen is daardoor duidelijk wat de peildatum is en zal er geen discussie meer zijn over de schuldvraag door wiens toedoen de aanbieding langer op zich laat wachten.

Ad 4.1.9. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijziging

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan een canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de ABCD-formule (nieuwe canon = oude canon + (erfpachtgrondwaardestijging x canonpercentage moment herziening)).Toepassing van deze formule kan ertoe leiden dat een erfpachter voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een hogere canon gaat betalen dan hij verschuldigd zou zijn voor dezelfde bestemming en bebouwing bij een nieuwe uitgifte. Met de aftoppingsregeling wordt de canonverhoging 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 voor de gemeente, maar kan van grote invloed zijn voor individuele erfpachters. De aftoppingsregeling blijft in stand voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten.

Ad 4.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten

Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft twee losse erfpachtrechten: een recht omvattende een perceel met daarop een woning en een recht omvattende een perceel met daarop een garage. De erfpachter wil hier één erfpachtrecht van maken. In de algemene bepalingen staat beschreven dat de erfpachter voor een samenvoeging toestemming aan de gemeente moet vragen. Ter nadere uitwerking hiervan heeft het college op 29 juni 2010 het beleid samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld (genoemd in beslispunt 6.1.5). In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht is dit beleid aangepast om het ook geschikt te maken voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven.

Ad 4.2.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk

Aan de toestemming voor de samenvoeging kan de gemeente voorwaarden verbinden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de canons (van de erfpachtrechten die worden samengevoegd) bij elkaar worden opgeteld. Op het nieuwe samengevoegde erfpachtrecht worden de nieuwste algemene bepalingen die al op één van de erfpachtrechten van toepassing zijn, van toepassing verklaard. Dit betekent dat als een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt samengevoegd met een voortdurend erfpachtrecht met een woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht eerst moet overstappen via de Overstapregeling. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling. Hierdoor is het niet mogelijk om een voortdurend erfpachtrecht met een niet-woonbestemming, met een eeuwigdurend erfpachtrecht samen te voegen.

Ad 4.2.2. Een hardheidsclausule is toegevoegd waarmee de gemeente maatwerk kan verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen dat de uitvoering van dit beleid naar oordeel van de gemeente zou leiden tot onwenselijke gevolgen voor de erfpachter

Kabinet

Aan het beleid samenvoeging van erfpachtrechten 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 onwenselijke gevolgen voor de erfpachter.

Ad 4.3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten

Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten. Dit wordt verticale splitsing van erfpachtrechten genoemd. Dit is iets anders dan het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten (ook wel genoemd horizontaal splitsen), waarvoor afzonderlijk beleid geldt (beslispunt 4.4). Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven.

Ad 4.3.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk

Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid (genoemd in beslispunt 6.1.6), is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd .Zo blijven de algemene bepalingen van het te splitsen erfpachtrecht van toepassing op de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan. Verder wijzigt bij verticale splitsing de hoogte van de canon in beginsel niet. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan. Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

Ad 4.3.2. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden

Nieuw in het beleid is een artikel ten aanzien van erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. Als een erfpachter een erfpachtrecht verticaal wil splitsen waardoor er een afzonderlijk vervreemdbaar erfpachtrecht met de bestemming "huurwoning" ontstaat, zal de gemeente als voorwaarde stellen dat eerst een bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning moet worden doorgevoerd. Hierbij wordt ook de canon geactualiseerd. Deze toevoeging is onder andere opgenomen in het kader van het tegengaan van speculatie.

Ad 4.3.3. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen

In het beleid wordt nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging, bijvoorbeeld als het aantal woningen wijzigt. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt.

Kabinet

Ad 4.4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt ook wel horizontale splitsing genoemd. Op hoofdlijnen is het beleid ongewijzigd gebleven.

Ad 4.4.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk

Ten opzichte van het in 2011 vastgestelde beleid (genoemd in beslispunt 6.1.7), is het beleid op hoofdlijnen ongewijzigd. Zo worden de nieuwste algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van toepassing 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. De gemeente verdeelt de canon over de erfpachtrechten die door de splitsing ontstaan. Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met louter dezelfde commerciële bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling. Tevens blijft de voorwaarde gehandhaafd dat voor ieder appartementsrecht, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" wordt vastgelegd.

Ad 4.4.2. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet

De bepaling die een huurder van woonruimte bij splitsing in appartementsrechten bescherming zou moeten geven via de erfpachtakte tegen een gedwongen vertrek is geschrapt, omdat:

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

Ad 4.4.3. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing

Expliciet is vermeld welke artikelen van dit beleid van overeenkomstige 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.

Ad 4.5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten

Kabinet

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 (genoemd in beslispunt 6.1.8). Voor tuinuitbreidingen is het beleid voor het laatst in 2005 aangepast (genoemd in beslispunt 6.1.9). De inhoud van beide beleidsstukken blijft op hoofdlijnen ongewijzigd.

Ad 4.5.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk

De voorwaarden voor het verleden van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding zijn grotendeels gelijk gebleven, bijvoorbeeld de voorwaarden dat de perceeluitbreiding met het bestaande erfpachtrecht moet worden samengevoegd.

Ad 4.5.2. Toevoeging van de reserveringsvergoeding

Nieuw in dit beleid is de reserveringsvergoeding. Een perceeluitbreiding is in principe een nieuwe uitgifte. Daarom is, gelijk aan het uitgiftebeleid, een reserveringsvergoeding opgenomen. Hiermee kan enerzijds een uitbreidingsperceel door een potentiële erfpachter "gereserveerd" worden en heeft anderzijds de gemeente geen inkomensderving als gevolg van het feit dat zij het perceel reserveert voor deze erfpachter en het betreffende perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

Ad 4.5.3. Het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

Vanwege de grote samenhang en gelijkenis zijn de twee beleidsstukken zoals genoemd in ad 4.5 samengevoegd.

Ad 4.6. Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)

Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en het vaststellen van de Overstapregeling komt de erfpachter met een woning aan het einde van het tijdvak voor een keuze te staan: de procedure canonherziening einde tijdvak (CHET) doorlopen en een nieuw voortdurend tijdvak starten of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Door de samenloop tussen deze procedures en de nieuwe mogelijkheden van de Overstapregeling voor woningen, is opnieuw gekeken naar de verschillende bepalingen in het beleid. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die gewijzigd worden in het huidige CHET-beleid (genoemd in beslispunt 6.1.10. en 6.1.11).

Ad 4.6.1. Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid

Naar aanleiding van de CHET zijn in het verleden verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering op. De rechtbank heeft het in de voorgenoemde procedure onaanvaardbaar geacht dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen bepaald is in de verschillende

Kabinet

algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. De gerechtelijke uitspraak werd al nageleefd door de gemeente maar is nu ook verwerkt in het nieuwe CHET-beleid.

Ad 4.6.2. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt

Met het collegebesluit van 8 maart 2016 is aan het CHET-beleid een artikel toegevoegd in afwachting van de Overstapregeling. Hiermee werd het mogelijk om (afhankelijk van de geldende AB) tussen maximaal 4 en circa 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de herziening van de canon. Dit dient om de periode te dichten tussen de vervroegde wijziging en de CHET-procedure, waardoor een vervroegde canonvaststelling mogelijk wordt gedurende de CHET-procedure. Dit geeft de erfpachter eerder zekerheid over de hoogte van de canon die hij in het nieuwe tijdvak moet betalen. Omdat de Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid voor erfpachters met een woonbestemming met betrekking tot de canon na het einde van het tijdvak, en omdat wordt voorgesteld om het beleid inzake vervroegde wijziging in te trekken voor erfpachters die gebruik kunnen maken van de Overstapregeling (zie hierna onder de toelichting op beslispunt 5), komt dit artikel niet terug in het CHET-beleid.

Ad 4.6.3. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-

De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon.

In het nieuwe beleid wordt de ingroeiregeling ingetrokken en daarvoor in de plaats zal de gemeente de kosten van de CHET-akte betalen tot een maximum van € 2.000,--. Dit leidt tot een vereenvoudiging van het beleid en van de uitvoering (zie ook beslispunt 4.9.1).

Ad 4.6.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het laatst vastgestelde beleid worden voortgezet

De gemeente heeft een extra overgangsregeling opgenomen voor het CHET beleid. Voor erfpachtrechten waarbij de procedure canonherziening einde tijdvak reeds is gestart op het moment dat het nieuwe CHET-beleid in gaat (januari 2018), blijft het laatst vastgestelde beleid gelden (beslispunt 6.1.10 en 6.1.11).

Ad 4.7. Beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Aan het begin van ieder tijdvak worden de voorwaarden en de canon voor het nieuwe tijdvak aangepast.

Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht, dit wordt een conversie genoemd waar de gemeente beleid voor heeft ontwikkeld. De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

Kabinet

- tijdelijke (veelal niet-woon) rechten (uitgegeven onder de AB 1937 of AB 1955 voor tijdelijke erfpacht) (Er zijn op dit moment circa 50 tijdelijke rechten)
- Vicarie-erfpachtrechten (deze rechten kennen geen algemene bepalingen, zie ad.4.8.);
- tijdelijke corporatierechten; corporatierechten maken geen onderdeel uit van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende rechten (meest recent vastgesteld in 2001, zie beslispunt 6.1.12 en 6.1.13). Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB 2000) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend conform het door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde grondprijsbeleid. Alleen wanneer sprake is van een gemeentebelang heeft de gemeente op grond van het beleid de mogelijkheid om conversie van het erfpachtrecht te weigeren.

Ad 4.7.1. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiften voortaan onder eeuwigdurende erfpacht (de AB 2016) te laten plaatsvinden is onder andere besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie naar de AB 2000 aan te bieden. Nu, gelijktijdig met de instemming van de Overstapregeling, wordt het nieuwe conversiebeleid vastgesteld, waarin is opgenomen dat bij een conversie het tijdelijke erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt, waarop de AB 2016 van toepassing worden verklaard.

Ad 4.7.2. Erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Mede naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak heeft de gemeente het voornemen de erfpachter voortaan eerder te informeren (ongeveer 3 jaar voor afloop) over de naderende afloop van het tijdelijke erfpachtrecht. Daarnaast zal aan alle erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten die bij de gemeente bekend zijn, een brief worden gestuurd waarbij hen nog eenmaal de mogelijkheid wordt geboden te converteren van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht.

Ad 4.7.3. Bij conversie geldt voor niet-woonbestemmingen geen verplichting de canon af te kopen

Er is bij conversie sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht. Echter, de gemeente houdt wel rekening met de situatie van een zittende erfpachter. De afkoopverplichting voor niet-woonbestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgiften onder AB 2016 bestaat) kan voor zittende erfpachters als onredelijk bezwarend gezien worden. Daarom wordt, in geval van conversie, de erfpachter met een niet-woonbestemming in afwijking van de regeling bij uitgifte de keuze gegeven tussen afkoop en canonbetaling.

Kabinet

Ad 4.8. Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrechten op Vicarie-grond zullen hierna worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht, al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar.

Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. De gemeente wordt regelmatig benaderd door potentiële kopers, makelaars en notarissen met de vraag wat Vicarie-erfpachtrechten zijn en wat er mee zal gebeuren in de toekomst. Naar verwachting zullen dergelijke vragen steeds vaker voor gaan komen, naarmate de datum van het einde van het Vicarie-erfpachtrecht dichterbij komt. Om in deze situaties zekerheid te bieden, is, in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de modernisering van het erfpachtstelsel, door het college op 18 september 2012 de "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" vastgesteld (genoemd in beslispunt 6.1.14). Kern van dit tijdelijke beleid is, dat Vicarie-erfpachters hun recht zonder bijbetaling kunnen converteren naar voortdurende erfpacht, met een tijdvak tot 2053 respectievelijk 2064 waarbij de canon geldt als afgekocht tot 2053 respectievelijk 2064.

Ad 4.8.1. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten

Het huidige tijdelijke Vicarie-beleid faciliteert conversie naar de AB 2000 zonder herziening van de canon, waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-erfpachtrecht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). De gemeente biedt erfpachters van Vicarie-erfpachtrechten die willen converteren vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 de mogelijkheid te converteren naar de AB 2016. Hiervoor heeft de gemeente het beleid 'conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten' opgesteld. Daarin is opgenomen dat voor uitsluitend woonbestemmingen de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht worden bepaald door wat op grond van de Overstapregeling zou gelden voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 zou zijn vooruitbetaald. Voor niet-woonbestemmingen worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het onder de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" geldt.

Kabinet

Ad 4.8.2. Bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom gelden bijzondere voorwaarden. Zoals de voorwaarde dat bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit vol eigendom, partijen eerst overeenstemming moeten hebben bereikt over de overdracht van het vol eigendom aan de gemeente onder voorbehoud van een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht voor de verkoper, tenzij het terrein in totaal voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat.

Het komt voor dat een terrein (bijvoorbeeld een woning en een tuin) voor een deel van het terrein uit Vicarie-erfpacht bestaat en voor het overige deel uit vol eigendom. Als voorwaarde voor de conversie dient er overeenstemming te zijn tussen gemeente en de bloot-eigenaar over de overdracht aan de gemeente van het perceel dat in vol eigendom is. De verkoper krijgt vervolgens een eeuwigdurend afgekocht recht terug.

Indien het oppervlak van het terrein voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat, en voor meer dan 75% uit vol eigendom, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde daarvan) over te dragen aan de erfpachter.

Ook kan een terrein voor een deel uit Vicarie-erfpacht bestaan en voor een deel zijn uitgegeven onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht. De gemeente stelt als voorwaarde dat het erfpachtrecht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht wordt omgezet naar eeuwigdurende erfpacht, conform de Overstapregeling. Dit is alleen mogelijk als het voortdurende erfpachtrecht kan overstappen op basis van de Overstapregeling. Na conversie van het Vicarie-erfpachtrecht, moeten vervolgens beide eeuwigdurende erfpachtrechten samengevoegd worden, mits dit mogelijk is volgens het Beleid 'Samenvoeging van erfpachtrechten'.

Tenslotte kan een terrein ook voor een deel uit Vicarie-erfpacht bestaan en voor een deel zijn uitgegeven onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht. De gemeente stelt als voorwaarde voor de conversie dat het erfpachtrecht onder gemeentelijke Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht wordt omgezet naar eeuwigdurende erfpacht, conform de het conversiebeleid (beslispunt 4.7). Na conversie van het Vicarie-erfpachtrecht moeten vervolgens beide erfpachtrechten samengevoegd worden, mits dit mogelijk is volgens het Beleid 'Samenvoeging van erfpachtrechten'.

Ad 4.8.3. Geen verplichting de canon af te kopen voor niet-woonbestemmingen bij conversie naar eeuwigdurend

Bij Vicarie-erfpachtrechten die vóór het einde van de looptijd converteren, houdt de conversie in dat het tijdelijke erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt waar de AB 2016 op van toepassing zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat tot 2053/2064 in betaling van de canon is voorzien. Op de verplichte afkoop van niet-woonbestemmingen wordt een uitzondering gemaakt.

Ad 4.9. Beleid aktekosten

Sinds het jaar 2000 deelt de gemeente de aktekosten voor een aantal erfpachtwijzigingen met de erfpachter, dit gebeurt op basis van ieder 50%. Het betreft erfpachtwijzigingen waarmee de erfpachter niet te maken zou hebben, indien sprake zou zijn van eigen grond.

Kabinet

Dit beleid is een uitwerking van het bepaalde in de AB 2016 en de voorgaande algemene bepalingen. Dit beleid is op een aantal punten aangepast.

Ad 4.9.1. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling, met een maximum van € 2.000 per akte

In het laatst vastgestelde beleid betaalt de gemeente 50% van de aktekosten bij CHET. In het nieuwe CHET-beleid vervalt echter de "ingroeikorting". Deze wordt vervangen doordat de gemeente nu 100% van de aktekosten voor haar rekening neemt, met een maximum van € 2.000 per akte. Verwacht wordt dat dit leidt tot een snellere passering van de CHET-akte. Voor erfpachters van woningen in het middensegment zal deze wijziging, gemiddeld genomen, budgetneutraal uitvallen. Voor erfpachtrechten waarvoor een grote canonstijging plaatsvindt, kan deze beleidswijziging leiden tot een (relatief beperkte) stijging van de kosten. De gemeente neemt 100% van de aktekosten op zich, voor de CHET's waarvoor de "ingroeikorting" niet van toepassing is.

Ad 4.9.2. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels een akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang, met een maximum van € 2.000 per akte

Het is in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk dat de verwerver de aktekosten voldoet wanneer zij een registergoed verkrijgt. In geval van afstand bij een erfpachtrecht dan wel beëindiging van het erfpachtrecht wegens algemeen belang verkrijgt de gemeente weer het volledige eigendom. Met deze wijziging wordt voortaan aangesloten bij wat in maatschappelijk verkeer gebruikelijk is.

Ad 4.9.3. Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt

In de volgende gevallen komen de aktekosten volledig voor rekening van de erfpachter:

- overstap naar eeuwigdurende erfpacht, de AB 2016;
- conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016;
- conversie van Vicarie-erfpachtrechten naar de AB 2016;
- vervroegde herziening van erfpachtrechten;
- vervroegde wijziging van erfpachtrechten.

In het laatst vastgestelde beleid werden de aktekosten bij de vier onderste wijzigingen nog op basis van 50/50 gedeeld.

Ad 4.9.4. De "hardheidsclausule" die inhoudt dat de gemeente in uitzonderingssituaties meer dan € 1.000,- aan aktekosten kan vergoeden wordt geschrapt uit het beleid, aangezien gebleken is dat hier bijna nooit gebruik van wordt gemaakt

De "hardheidsclausule" verdwijnt. In het huidige beleid is opgenomen dat de gemeente, in uitzonderingssituaties, méér dan het maximale bedrag aan aktekosten kan vergoeden, als de erfpachter kan aantonen dat de extra kosten het gevolg zijn van een complexe erfpachtsituatie. In de praktijk is gebleken dat dit nauwelijks voorkomt. Daarom vervalt deze hardheidsclausule in het nieuwe beleid.

Ad 4.9.5. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat voor erfpachters die vóór de ingangsdatum van het nieuwe beleid een volledige aanvraag hebben ingediend, het huidige beleid nog geldt. Voor CHET geldt daarnaast een aparte regeling.

Kabinet

Voor erfpachters die vóór de ingangsdatum van het nieuwe beleid een volledige aanvraag bij de gemeente hebben ingediend, geldt het huidige beleid nog.

Voor canonherzieningen einde tijdvak die vóór de ingangsdatum van het beleid zijn gestart, is van toepassing:

- als de gemeente een ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het huidige erfpachtbeleid;
- als de gemeente géén ingroeikorting op de nieuwe canon verleent geldt het nieuwe erfpachtbeleid.

Ad 4.10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

Het college vindt het belangrijk dat er een regeling is voor te grote canonsprongen voor individuele erfpachters als gevolg van een CHET. Het huidige beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld is bedoeld voor een groep van schrijnende gevallen die als gevolg van de CHET de woonlasten niet meer kan opbrengen. De naamgeving van het beleid is gewijzigd, want strikt genomen is de erfpachtsubsidie geen subsidie, maar een tegemoetkoming. Het beleid is tot stand gekomen in overleg met de rve Wonen, die de huidige regeling uitvoert en ook de nieuwe regeling zal uitvoeren.

Ad 4.10.1. Uitbreiding van het laatst vastgestelde beleid ten behoeve van erfpachters met woonbestemmingen die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak

Veel erfpachters verwachten dat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht duur is en tijdens de inspraak over de AB 2016 is gevraagd om een regeling te treffen bij invoering van de Overstapregeling. Om ook schrijnende gevallen in geval van overstap een vangnet te kunnen bieden, wordt het huidige beleid verruimd voor erfpachters die aan het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Ad 4.10.2. De uitgangspunten van het laatst vastgestelde beleid voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn:

- In het beleid is aangesloten bij dezelfde doelgroep als in de huidige regeling, te weten bewoner, particuliere neringdoende (bv. Winkelier en particuliere verhuurder).
- In het nieuwe beleid is aangesloten bij dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige regeling. In het beleid zijn verder de bedragen geïndexeerd naar het prijspeil van 2015. Als een erfpachter in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij niet over de middelen kan beschikken om, de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, kan de erfpachter voor een tegemoetkoming in aanmerking komen als onder andere: zijn inkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,- en hij niet kan bij lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie en zijn vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-.
- In het nieuwe beleid wordt dezelfde grondslag gehanteerd voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de huidige regeling. Dit betekent dat de hoogte van de tegemoetkoming een percentage bedraagt van het verschil tussen de

Kabinet

oude en nieuwe canon. Wel is het artikel herschreven zodat de systematiek van de berekening duidelijker is en deze aansluit bij de uitvoeringspraktijk. De percentages, welke afhankelijk zijn van de hoogte van het inkomen, zijn nagenoeg gelijk gebleven.

- Tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak voor het eerst verschuldigd is.
- Het beleid is geactualiseerd in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd.

Ad 4.10.3. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk

De regeling, zoals vastgelegd in de Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht, een Raadsbesluit uit 2001 "Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging verordening op de stadsdelen" (beslispunt 6.2.3), en de Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht (beslispunt 6.1.15) zijn nu samengevoegd tot één beleidsstuk.

Ad 4.10.4. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën

In de huidige regeling wordt bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming gedifferentieerd in leeftijdscategorieën. Bij de berekening van de hoogte van de tegemoetkoming wordt in het nieuwe beleid alleen nog gedifferentieerd in inkomen, niet ook nog in leeftijdscategorieën.

Ad 4.10.5. De tegemoetkoming (ook wel "vangnetregeling" genoemd) wordt uitgebreid (voornemen per 1 januari 2018) met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt (zie beslispunt 2.6)

Er zijn veel zorgen bij erfpachters dat zij de canonsprong aan het einde van het tijdvak niet kunnen betalen en dat zij als gevolg daarvan hun huis zouden moeten verkopen. Het huidige beleid die de gemeente voor die gevallen heeft (bijlage 10, ad II.) wordt onvoldoende als oplossing gezien. Het beleid wordt daarom uitgebreid met de mogelijkheid van uitgestelde betaling. Voor erfpachter-bewoner die aan het einde van het tijdvak niet in staat zijn de canonsprong te financieren, anders dan wanneer zij hun erfpachtrecht zouden moeten verkopen gaat de gemeente de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling aanbieden. Hiervoor gelden strikte voorwaarden waaruit moet blijken dat de canonverhoging daadwerkelijk niet kan worden gefinancierd. Op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt zal de uitgestelde canon alsnog, vermeerderd met de wettelijke rente, moeten worden voldaan. De regeling evenals de nadere voorwaarden zullen binnen de strekking van deze uitgangspunten binnen de geldende wet- en regelgeving nader worden uitgewerkt en worden na uitwerking nog in 2017 ter vaststelling aan het college voorgelegd.

Ad 4.11. Afkoopinstructie

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kunnen alle toekomstige canonbetalingen ook worden afgekocht. Onder de AB 2016 kunnen de canonbetalingen eeuwigdurend worden afgekocht. Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad hier reeds mee ingestemd bij de

Kabinet

invoering van eeuwigdurende erfpacht bij nieuwe uitgiften. Bij voortdurende erfpacht kunnen de canonbetalingen worden afgekocht tot de einddatum van het tijdvak. De nieuwe afkoopinstructie komt in de plaats van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie (beslispunt 6.1.16).

Ad 4.11.1. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934

Op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie is afkoop niet mogelijk voor rechten met Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934, omdat deze twee algemene bepalingen de figuur van vooruitbetaling niet kennen. Beleidsinhoudelijk is er echter geen reden om deze erfpachtrechten van afkoop uit te sluiten. Daarom is in het beleid opgenomen dat afkoop onder deze algemene bepalingen ook mogelijk is.

Ad 4.11.2. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016)

In artikel 8 lid 3 van de AB 2016 staat aangegeven dat de gemeente de afkoopsom berekent volgens een algemeen bekend gemaakte instructie. In de Afkoopinstructie staat daarom omschreven op welke wijze de gemeente de afkoopsom vaststelt, op een zodanig niveau dat de gemeente gecompenseerd wordt voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon. De instructie geeft aan dat de afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde te berekenen van alle toekomstige canonbetalingen, waarbij deze minimaal gelijk is aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Het belangrijkste verschil tussen de afkoop van een voortdurend erfpachtrecht (met een tijdvak) en de afkoop van een eeuwigdurend erfpachtrecht is dat bij een eeuwigdurend erfpachtrecht voor een oneindige periode (t = oneindig) wordt afgekocht in plaats van voor een periode van de duur van een tijdvak (bijvoorbeeld t=50). Hierdoor is de formule voor de berekening van de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht eenvoudiger, namelijk: afkoopsom = actuele canon / actueel canonpercentage. De berekening van de afkoopsom voor een eeuwigdurend erfpachtrecht is altijd hetzelfde, ongeacht het moment van afkoop. Wiskundig gezien is namelijk een afkoopperiode vanaf het jaar 2018 tot oneindig, gelijk aan een afkoopperiode vanaf bijvoorbeeld 2042 tot oneindig.

Op het moment van een nieuwe uitgifte is de afkoopsom exact gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat de nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven, ongeacht de inflatie en ontwikkeling van het canonpercentage in die periode. Dit biedt zekerheid voor de erfpachter, die op het moment van gronduitgifte moet beslissen of hij kiest voor canonbetaling of voor afkoop. Ook fiscaal (BTW) is het gewenst, dat bij uitgifte de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

Erfpachters kunnen ook op een later moment dan het moment van uitgifte of overstap besluiten de canon voor hun eeuwigdurende erfpachtrecht af te kopen. Ook daarvoor geldt de formule: afkoopsom = actuele canon / actueel canonpercentage. Een tussentijdse afkoopsom kan niet lager uitvallen dan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen boekverlies maakt op tussentijdse afkopen, indien na de uitgifte de rente is gestegen en/of het prijspeil is gedaald.

Kabinet

Als een erfpachter, die reeds is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en daarbij gekozen heeft voor de betalingsvorm "canon straks", op een later moment alsnog tussentijds wil afkopen, dan wordt de eeuwigdurende afkoopsom gecorrigeerd voor het canonverschil tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de eeuwigdurende canon, die bij overstap overeengekomen is. Wanneer een erfpachter, bij de overstap naar AB 2016, kiest voor "afkoop straks", wordt de afkoopsom alleen berekend voor de periode vanaf de huidige einddatum van het tijdvak.

Als een eeuwigdurend erfpachtrecht wijzigt, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Als het een afgekocht recht betreft, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging. De afkoopsom voor canonwijziging is gelijk aan de canonstijging gedeeld door het op moment van wijziging geldende canonpercentage. Hierdoor is de aanvullende afkoopsom gelijk aan de stijging van de erfpachtgrondwaarde als gevolg van de wijziging.

Ad 4.11.3. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen

De formule voor afkoop van de toekomstige canonbetalingen van voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten wordt voortaan gebaseerd op de werkelijke canon en niet meer berekend aan de hand van de 'schaduwgrondwaarde'. Dit houdt in dat de afkoopsom wordt bepaald door de netto contante waarde te berekenen van alle toekomstige canonbetalingen tot de einddatum van het voortdurende of tijdelijke tijdvak. Deze rekenwijze sluit beter aan bij hetgeen in de diverse algemene bepalingen is bepaald over de berekening van de afkoopsom. Op deze eenvoudige rekenwijze worden enkele uitzonderingen gemaakt om te voorkomen dat deze berekening leidt tot ongewenste effecten, zoals grote schokken in de hoogte van de afkoopsom in verschillende afkoopjaren of grote verschillen met de hoogte van de afkoopsom onder de huidige afkoopinstructie:

- Bij een 5-jaarlijks geïndexeerde canon onder AB 1966 of de AB 1994 wordt een beperkte correctie toegepast om te voorkomen dat de 5-jaarlijkse indexering leidt tot schokken in de hoogte van de afkoopsom.
- Er geldt een minimumgrens voor de afkoopsom voor het voortdurende tijdvak. Deze wordt berekend door de erfpachtgrondwaarde maal het aantal jaren van vooruitbetaling te delen door de totale lengte van het voortdurende of tijdelijke tijdvak (50 of 75 jaar). Met deze minimumgrens wordt voorkomen dat tussentijdse afkoopsommen van erfpachtrechten die recent tegen lage canonpercentages zijn uitgegeven veel lager uitkomen dan van vergelijkbare erfpachtrechten die meteen bij uitgifte hebben afgekocht onder de laatst vastgestelde afkoopinstructie (tegen afkoopsom = grondwaarde). Dit voorkomt dat erfpachters die meteen bij uitgifte hebben vooruitbetaald, zich benadeeld voelen door de nieuwe afkoopformule.
- Voor de beperkte groep van 10-jaar vaste canons en van 25-jaar vaste canons onder de AB 2000 blijft de huidige methode van schaduwgrondwaarde gelden. Voor deze canontypes zegt de vigerende canon namelijk weinig over de hoogte van de toekomstige canons gedurende het restant van het tijdvak (vanwege de toekomstige 10- of 25-jaarlijkse aanpassing van de canon).
- De vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen wordt niet meer gebaseerd op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt onder meer de verwerking van de 'aftoppingsregeling' (zie beslispunt 4.1.9) eenvoudiger. Deze methode geldt ook voor tussentijdse wijzigingen van verlengd afgekochte rechten onder AB 1994.

Kabinet

Ad 4.11.4. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde

De hoogte van de verlengde afkoopsom wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het beleid Grondwaardebepaling, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling. Dit sluit beter aan bij artikel 11 van de AB 1994, waarin wordt bepaald dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon door de verlengde afkoop. De huidige rekenwijze sluit onvoldoende aan op artikel 11 van de AB 1994. De afgelopen jaren waren de uitkomsten van berekeningen van afkoopsommen voor verlengde afkoop voor vergelijkbare woningen moeilijk uit te leggen aan erfpachters. Met de nieuwe rekenwijze wordt voorkómen dat verlengde afkoopsommen veel hoger of lager uitvallen dan afkoopsommen voor vergelijkbare erfpachtrechten.

De hoogte van de verlengde afkoopsom wordt daarom voortaan berekend door de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum van het tijdvak te verminderen met de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

Ad 4.11.5. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 is alleen de nieuwe Afkoopinstructie geldig (zie ook beslispunt 2.2.)

Voor alle volledige aanvragen voor afkoop van het bestaande erfpachtrecht, die tussen 1 oktober 2017 en 1 januari 2018 zijn ontvangen, zal de gemeente zowel de afkoopsom volgens de laatst vastgestelde Afkoopinstructie (zoals genoemd onder beslispunt 6.1.16) als de nieuwe Afkoopinstructie (bijlage 11) berekenen. De erfpachter krijgt vervolgens de laagste afkoopsom van die twee berekeningen aangeboden. Deze regeling zal dus gedurende drie maanden van kracht blijven.

Ad 5. Beleidswijzigingen naar aanleiding van het besluit dat niet-woonbestemmingen geen gebruik kunnen maken van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

De voor inspraak voorgelegde Overstapregeling zou ook van toepassing zijn op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming. Hierin stond dat voor erfpachters van niet-woonobjecten overstap mogelijk was bij einde tijdvak en dat alleen tussentijds overgestapt kon worden als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter was dan 10 jaar. De Overstapregeling die nu voorligt is enkel van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming.

Daarom heeft het college nogmaals goed gekeken naar de beleidsstukken die beogen op een eerder moment zekerheid te bieden aan de erfpachters. Hieronder een schematische weergave van de huidige beleidsstukken die de erfpachter eerder zekerheid beogen te bieden tegen de naderende canonherziening bij het einde van het tijdvak.

Kabinet

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:	Doel beleidsstuk:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment in het tijdvak	Canon kan niet omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Van deze regeling is bijna geen gebruik gemaakt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin voor woonbestemmingen, niet voor overige bestemmingen.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin voor de woonbestemmingen, niet voor overige bestemmingen.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin voor woonbestemmingen, niet voor overige bestemmingen. Daarnaast wordt transformatiebeleid ontwikkeld, los van het traject van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Ad 5.1. Aan de gemeenteraad voor te stellen om ermee in te stemmen het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" alleen voor erfpachters te laten gelden van de bestemmingen, die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling (bijlage 12)

De regeling Vervroegde Wijziging wordt per 1 januari 2018 ingetrokken voor erfpachters met een woonbestemming en wordt voor hen vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden van deze regeling is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moet bieden, om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter met een woonbestemming een andere mogelijkheid om de onzekerheden van de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen. Waar de huidige regeling slechts zekerheid voor een nieuw 50-jarig tijdvak biedt, biedt de Overstapregeling erfpachters de zekerheid van een nieuw eeuwigdurend tijdvak. Met het intrekken van deze regeling voor woonbestemmingen ontstaat meer transparantie en eenduidigheid in het beleid voor erfpachters met een woonbestemming.

De Vervroegde wijziging blijft in stand voor erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Overstapregeling. Erfpachters met een niet-woonbestemming kunnen – evenals nu – in de laatste 13 jaar van hun tijdvak, vroegtijdig naar een nieuw 50-jarig tijdvak overgaan, waarbij de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door een commissie van drie deskundigen.

Kabinet

Ad 5.2 Aan de gemeenteraad voor te stellen om in te trekken het besluit "Algehele herziening van de erfpacht", zoals genoemd in beslispunt 6.2.4 van deze voordracht

Op de regeling algehele herziening wordt nauwelijks een beroep gedaan. Aangezien de erfpachters van andere regelingen gebruik kunnen maken om eerder zekerheid te krijgen over de canon in de toekomst wordt deze regeling ingetrokken per 1 januari 2018. Erfpachters met een woonbestemming kunnen op basis van de Overstapregeling eerder zekerheid krijgen en erfpachters met andere bestemmingen op basis van de Vervroegde wijziging en de Vervroegde herziening.

Ad 5.3 Vast te stellen het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de "Experimentenregeling en transformatie" wordt ingetrokken

De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken. Het levert namelijk regelmatig een lagere (marktconforme) canon op welke is gerelateerd aan de (nieuwe) bestemming en biedt de erfpachter zekerheid middels een nieuw tijdvak.

Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar de vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Erfpachters met een niet-woonbestemming kunnen namelijk geen gebruik maken van de Overstapregeling. Zonder nieuw beleid kan kan dit in bepaalde gevallen een belemmering vormen voor transformatie, daarom wordt er transformatiebeleid ontwikkeld. Voornemen is om het transformatiebeleid in de tweede helft van 2017 te laten vaststellen waarbij ook het besluit van de Vervroegde herziening wordt ingetrokken. Het nieuwe Transformatiebeleid zal ook de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" vervangen. De Experimentenregeling is geldig tot de ingangsdatum van de het moment dat de gemeente de Overstapaanvragen in behandeling neemt van het nieuwe Transformatiebeleid en heeft tot doel om (in maximaal 20 gevallen en aan de hand van diverse criteria) de mogelijkheid te creëren om af te wijken van het vigerende beleid en erfpachtvoorwaarden teneinde concrete transformatieprojecten te bevorderen en nieuw beleid ten aanzien van transformatie te formuleren.

Ad 6. In te trekken Erfpachtbeleid per 1 januari 2018

Het nieuwe aanvullend beleid komt in de plaats van een aantal huidige beleidsstukken. De onderstaande beleidsstukken worden ingetrokken bij het in werking treden van de nieuwe beleidsstukken, namelijk per 1 januari 2018.

Ad 6.1. in te trekken de volgende collegebesluiten per 1 januari 2018:

6.1.1. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 29 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146;

6.1.2. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114;

Kabinet

6.1.3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming" d.d. 1 juli 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116;

6.1.4. Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 23;

6.1.5. "Erfpachtbeleid inzake samenvoegen van erfpachtrechten" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117;

6.1.6. "Erfpachtbeleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 25;

6.1.7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96;

6.1.8. "Beleid inzake perceeluitbreidingen" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27;

6.1.9. "Beleid inzake tuinuitbreidingen" d.d. 19 april 2005 en 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58;

6.1.10. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789;

6.1.11. "Wijziging erfpachtbeleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;

6.1.12. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29;

6.1.13 "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB;

6.1.14. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, Gemeenteblad afdeling 3B, nummer 190;

6.1.15. De Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 7);

6.1.16. "Instructie voor de schaduwgrondwaarde en het berekenen van erfpachtafkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 23 juni 2015, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 185.

6.1.17. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.

Ad 6.2. De gemeenteraad voor te stellen in te trekken per 1 januari 2018 :

6.2.1. Het besluit van de Gemeenteraad "Vervroegde wijziging in de erfpacht", zoals vastgesteld op 4 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20;

Kabinet

6.2.2. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, nr.942 , punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende;

6.2.3. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914).

6.2.4. Het artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689).

Ad 7. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 6 ter instemming worden voorgelegd, met dien verstande dat: de raad niet wordt gevraagd besluiten 4, 5 en 6 van deze collegevoordracht vast te stellen, maar wordt gevraagd in te stemmen met deze collegebesluiten

De formulering van de beslispunten 1 t/m 6 en de bijbehorende onderbouwing in de raadsvoordracht is identiek aan de formulering in deze collegevoordracht, met uitzondering van de genoemde aanpassingen van beslispunten 4, 5 en 6. Voor het overige is de raadsvoordracht inhoudelijk gelijk aan deze collegevoordracht

Ad 8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.

Ad 9. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO.

Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot het moment dat de stukken aan de raadscommissie RO zijn verzonden geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet openbaarheid bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan indien de raad niet als eerste kennis kan nemen van de besluitvorming van het college. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven per de datum dat de stukken aan de raadscommissie RO zijn verzonden.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Kabinet

De aanpassingen in de afkoopinstructie hebben, gemiddeld genomen, geen financiële consequenties voor het erfpachtresultaat.

De kosten van het 100% voldoen van de aktekosten bij CHET worden gecompenseerd door het vervallen van de ingroeikorting bij CHET. Per saldo zijn beide maatregelen budgetneutraal voor de gemeente.

De overige beleidsaanpassingen hebben geen financiële consequenties.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

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

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking: • Persbericht. • Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-024378	10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening.pdf (pdf)
AD2017-024423	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-024239	01. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.pdf (pdf)
AD2017-024250	12. Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen.pdf (pdf)
AD2017-024242	04. Beleid splitsen in appartementsrechten.pdf (pdf)
AD2017-024243	05. Beleid perceeluitbreiding incl tuinuitbreiding van erfpachtrechten.pdf (pdf)
AD2017-024244	06. Beleid canonherziening einde tijdvak.pdf (pdf)
AD2017-024245	07. Beleid conversie tijdelijke erfpachtrechten.pdf (pdf)
AD2017-024417	13. Concept-raadsvoordracht Aanvullend beleid.pdf (pdf)
AD2017-022858	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-024240	02. Beleid samenvoegen.pdf (pdf)
AD2017-024241	03. Beleid verticale splitsing.pdf (pdf)
AD2017-024246	08. Beleid conversie vicarierechten.pdf (pdf)
AD2017-024247	09. Beleid aktekosten.pdf (pdf)
AD2017-024249	11. Afkoopinstructie.pdf (pdf)

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt Do

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van 09 mei 2017

B&W

Kabinet

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), b.rusken@amsterdam

Besluit college van burgemeester en wethouders