01449

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Dienstverlening en Beheer
Afdeling Erfpacht

Afdopping

Donderdagmap-notitie

Aan	[redacted] 5.1.2e
Van	Directeur OGA (beh.ambtenaar: [redacted] 5.1.2e)
Kopie aan	-
Datum	7 december 2006
Kenmerk	-
Onderwerp	Maximering canonverhoging bij wijziging van erfpachtrechten
Bijlage(n)	4

Gevraagde beslissing:

- In te stemmen met het voorstel om het erfpachtbeleid te wijzigen, zodat de canon na verhoging naar aanleiding van een wijziging van de bestemming of bebouwing van het erfpachtrecht, voortaan wordt beperkt tot het niveau zoals dat bij een nieuwe uitgifte voor de gewenste bestemming of bebouwing zou zijn.
- Indien akkoord met de voorgestelde beleidswijziging, bijgevoegde flap te tekenen.

Toelichting

Het wijzigen van de bestemming of bebouwing van een erfpachtrecht, kan een canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de "ABCD-formule". Met behulp van deze formule wordt in eerste instantie de canonverhoging berekend naar aanleiding van de wijziging van het erfpachtrecht.
In een aantal gevallen kan de toepassing van de ABCD-formule tot onaanvaardbare uitkomsten leiden. In de praktijk is namelijk gebleken dat de totale canon na wijziging van het erfpachtrecht hoger kan worden dan de canon voor dezelfde bestemming bij nieuwbouw, die zou volgen uit het actuele grondprijsbeleid. In bijgevoegde collegeflap wordt daarom voorgesteld om het erfpachtbeleid te wijzigen, zodat een canon, na verhoging naar aanleiding van een wijziging van de bebouwing of bestemming van het erfpachtrecht wordt beperkt tot het niveau zoals dat bij een nieuwe uitgifte voor de gewenste bestemming of bebouwing zou zijn.
Om het erfpachtbeleid te wijzigen zoals hierboven omschreven, moeten de volgende besluiten worden gewijzigd:

I. het besluit van 12 januari 2001 met het nummer ROIB 2000/13229, nr. 2 inzake het erfpachtbeleid met betrekking tot bestemmingswijzigingen;
II. het besluit van 12 januari 2001 met het nummer ROIB 2000/13229, nr. 3 met betrekking tot het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming;
III. het besluit van 19 april 2005 met het nummer SB 2005/4270 met betrekking tot het erfpachtbeleid betreffende bebouwingswijzigingen.

Nummer	BD2005-005715
Directie	directie sb
Afdeling	sb stad en stadsdelen
Dienst	oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders

Agendapunt, (DATUM)

B&W

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Onderwerp

Maximering canonverhoging bij wijziging van erfpachtrechten.

Gevraagde beslissing

I. In te trekken het besluit van 12 januari 2001 met het nummer ROIB 2000/13229, nr. 2 inzake het erfpachtbeleid met betrekking tot bestemmingswijzigingen;
II. In te trekken het besluit van 12 januari 2001 met het nummer ROIB 2000/13229, nr. 3 met betrekking tot het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming;
III. In te trekken het besluit van 19 april 2005 met het nummer SB 2005/4270 met betrekking tot het erfpachtbeleid betreffende bebouwingswijzigingen;
IV. In te stemmen met bijgevoegd besluit inzake het gewijzigde erfpachtbeleid met betrekking tot bestemmingswijzigingen, inhoudende de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming verleent aan een erfpachter voor een wijziging van de bestemming;
V. In te stemmen met bijgevoegd besluit inzake het gewijzigde erfpachtbeleid tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming, inhoudende de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming verleent aan een erfpachter voor een tijdelijke wijziging van de bestemming;
VI. In te stemmen met bijgevoegd besluit inzake het gewijzigde erfpachtbeleid met betrekking tot het erfpachtbeleid betreffende bebouwingswijzigingen, inhoudende de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming verleent aan een erfpachter voor een bebouwingswijziging.

Korte historie en bestuurlijke context

Het beleid inzake onderhavige tussentijdse wijzigingen in rechten van erfpacht is vastgelegd in besluiten van Burgemeester en Wethouders. Voor de bestemmingswijziging en tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming betreft het besluiten van 12 januari 2001 (respectievelijk nummer ROIB 2000/13229, nr. 2 en ROIB 2000/13229, nr. 3) en voor de bebouwingswijziging betreft het een besluit van 19 april 2005 (nr. SB 2005/4270). Uit de praktijk is echter gebleken dat een aanvulling op het beleid noodzakelijk is.

Inhoudelijke onderbouwing gevraagde beslissing

Het wijzigen van de bestemming of bebouwing van een erfpachtrecht, kan een

canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de "ABCD- formule". Met behulp van deze formule wordt in eerste instantie de canonverhoging berekend naar aanleiding van de wijziging van het erfpachtrecht.

In een aantal gevallen kan de toepassing van de ABCD-formule tot onaanvaardbare uitkomsten leiden. In de praktijk is namelijk gebleken dat de totale canon na wijziging van het erfpachtrecht hoger kan worden dan de canon voor dezelfde bestemming bij nieuwbouw, die zou volgen uit het actuele grondprijsbeleid.

Deze situatie doet zich voornamelijk voor bij bedrijventerreinen die in de loop der jaren minder interessant zijn geworden, omdat elders in Amsterdam en nabijgelegen gemeenten nieuwe, modernere bedrijventerreinen zijn ontwikkeld. De huidige canon is daar relatief hoog en de grondprijzen die gelden voor nieuwe uitgiften en bij tussentijdse wijzigingen in erfpachtrechten zijn relatief laag. Het is in deze situatie derhalve redelijk om de canonverhoging te beperken, zodat de nieuwe canon op het niveau komt zoals dat bij een nieuwe uitgifte voor de gewenste bestemming of bebouwing zou zijn.

Het Ontwikkelingsbedrijf is van mening dat het onredelijk is een dergelijk hoge canon op te leggen. Deze canon is immers hoger dan de canon bij een nieuwe uitgifte op dezelfde locatie met dezelfde bestemming en/of bebouwing. Daarom wordt voorgesteld de canonverhoging in deze gevallen te beperken (maximeren) tot de hoogte zoals die bij een nieuwe uitgifte zou zijn.

Om deze wijziging te bewerkstelligen dient het erfpachtbeleid met betrekking tot bestemmingswijziging, tijdelijke toestemming afwijking van de bestemming en bebouwingswijziging te worden aangepast en wordt onderstaande tekst toegevoegd.

"*Indien de berekening, bedoeld in punt @, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming of bebouwing tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform de nieuwe bestemming c.q. nieuwe bebouwing tegen actueel prijspeil*".

Voor het overige zullen de besluiten ongewijzigd blijven.
Door genoemde besluiten volledig in te trekken en de besluiten met bovenstaande wijziging opnieuw vast te stellen, blijft het erfpachtbeleid per onderwerp vervat in één besluit. Zo blijft het erfpachtbeleid even duidelijk en overzichtelijk als voorheen.

De voorgestelde besluiten zijn bijgevoegd.

Stukken

Meegezonden stukken
Besluit betreffende bebouwingswijziging
Besluit betreffende bestemmingswijziging
Besluit betreffende tijdelijke toestemming afwijking bestemming

Ter inzage gelegde stukken
N.v.t.

Behandeling in de Raadscommissie

N.v.t.

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Agendapunt, dinsdag 7 maart 2006

B&W

Behandeling in de Gemeenteraad

N.v.t.

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst: Directie JZ/ akkoord

Extern overleg / uitkomst: N.v.t.

Bestuursdienstadvies

N.v.t.

Urgentie van de te nemen beslissing

Normaal

Toelichting: N.v.t.

Financiële paragraaf
N.v.t.

Inspraak (bevolking / personeel)

N.v.t.

Voorlichting en Communicatie

Op te nemen in de te publiceren besluitenlijst en publicatie in afdeling 3B van het Gemeenteblad.

Beslissing B&W

Behandelend ambtenaar

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam 5.1.2e (552 6083)
Directie Stedelijke bestuursadvisering, 5.1.2e 5.1.2e (552 3470)

Ondertekening

(Dienst)directeur Directeur Directie Portefeuillehouder