Gemeente Amsterdam

2. Concept-verslag BT 26 mei 2016 (KABINET)

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	15 juni 2016
Onderwerp	Concept-verslag Bestuurlijk Team 26 mei 2016 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (verslag).

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staan de volgende notities:

- Huurbescherming in relatie tot het aanvullend splitsingsbeleid;
- Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend;
- Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed op basis van de WOZ-waarde.

De eerste notitie 'Huurbescherming in relatie tot het aanvullende splitsingsbeleid' wordt besproken waarna de beslispunten akkoord worden bevonden.

Vervolgens wordt stilgestaan bij de notitie 'Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend'. Er wordt uitgebreid stilgestaan bij de verschillende varianten. Het **BT vraagt** uit te zoeken op welke manier er verrekening plaatsvindt of heeft gevonden in andere steden. Het **BT besluit** in ieder geval de varianten 1 en 4 aan te bieden: waardoor voor zowel op dit moment afgekochte als canonbetalende rechten de mogelijkheid gegeven wordt om over te stappen naar eeuwigdurende afkoop. Het **BT vraagt** te onderzoeken wat een standpunt van banken zou kunnen zijn ten opzichte van de varianten 3 en 6: waarbij de verplichting voor betaling van de eeuwigdurende canon pas ingaat op het moment dat het voortdurende tijdvak afloopt. Variant 2 en variant 5, waarbij het voortdurende afgekochte tijdvak danwel het canonbetalende voortdurende tijdvak wordt verrekend met de eeuwigdurende canon, wordt door het BT als niet wenselijk ervaren. Het BT besluit daarmee de varianten 1, 3, 4 en 6 aan te bieden. Bij deze varianten acht het BT het 'erfpachtpaspoort' van belang, zoals in de notitie staat omschreven zal dit verder worden onderzocht.

Als laatste komt de notitie 'Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed op basis van de WOZ-waarde' aan bod. Het beslispunt wordt akkoord bevonden, en daarnaast geeft het BT aan het belangrijk te vinden dat ook voor commerciële bestemmingen een Overstapregeling in

oktober wordt vrijgegeven voor inspraak. Om hier uit praktisch oogpunt eventueel nog een fasering in aan te brengen is vervolgens nog mogelijk, afhankelijk van het verdere onderzoek.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen
Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Huurbescherming in relatie tot het aanvullend splitsingsbeleid':

1. Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van het voorstel om artikel 4 lid c te schrappen uit het splitsingsbeleid.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. Kennis te nemen van het standpunt van de rve Wonen over het voorstel onder ad 2.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
4. In te stemmen met het schrappen van artikel 4 lid c uit het splitsingsbeleid.
   → Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend':

1. Kennis te nemen van de uitgangspunten bij een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel, zoals het college deze heeft vastgesteld op 19 januari 2016.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van de zes varianten waarop de financiële verrekening van een tussentijdse overstap van canonbetalende en afgekochte voortdurende erfpachtrechten naar het eeuwigdurende stelsel kan plaatsvinden.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. Kennis te nemen van de voor- en nadelen van de zes varianten.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
4. Aan te geven welke doelen zwaarder wegen ten aanzien van de aan te bieden varianten: veel overstappers, transparantie in de markt (cq minder keuzevrijheid), direct financieel afrekenen.
   → Het BT heeft hier geen standpunt over ingenomen. De bespreking van dit beslispunt heeft geleid tot onderstaande voorkeuren van het BT voor de verschillende varianten.
5. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of:
   a. u zich aansluit bij ons advies om omwille van de transparantie maximaal 4 varianten aan te bieden (en hiermee de inspraak in te gaan) of tot en met de inspraak zes varianten in de uitwerking mee wilt nemen;
      → Akkoord.
   b. u in elk geval de varianten 1 en 4 (directe afkoop voor reeds afgekochte en canonbetalende rechten) wilt opnemen in de uitwerking van de Overstapregeling;
      → Akkoord.
   c. u een voorkeur heeft voor variant 2 (canonmiddeling) of variant 3 (uitgestelde canonbetaling) voor reeds afgekochte rechten;
      → Variant 3 heeft de voorkeur.
   d. u een voorkeur heeft voor variant 5 (canonmiddeling) of variant 6 (uitgestelde canonbetaling) voor canonbetalende rechten.
      → Variant 6 heeft de voorkeur.

Gevraagde beslissing uit de notitie 'Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed op basis van de WOZ-waarde':
Kennis te nemen van het onderzoek naar de bruikbaarheid van de WOZ-data voor het generiek bepalen van de erfpachtgrondwaarde van courante niet-woonobjecten, waaruit blijkt dat het niet mogelijk is de erfpachtgrondwaarde generiek op basis van de WOZ-data te bepalen.
→ Voor kennisgeving aangenomen.

Overzicht overige genomen beslissingen:

- Het **BT vraagt** uit te zoeken op welke manier er verrekening plaats vindt of heeft gevonden in andere steden bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
- Het **BT vraagt** te onderzoeken wat een standpunt van banken zou kunnen zijn ten opzichte van de varianten 3 en 6: waarbij de verplichting voor betaling van de eeuwigdurende canon pas ingaat op het moment dat het voortdurende tijdvak afloopt.