Nummer BD2015-001886
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van

<datum onbekend>

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen Tussenbeleid inzake het erfpachtbeleid voor het splitsen en wijzigen van erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Vast te stellen per dd-mm-2016 dat:

1. In aanvulling op punt 7a in het beleid inzake Bebouwingswijziging (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 114), dit beleid ook van toepassing is op bebouwingswijzigingen van rechten met de AB2015;
2. Indien één (of meer) rechten met de AB2016 wordt samengevoegd met één (of meer) rechten met andere AB's dan de AB2016, wordt in afwijking van artikel 5 van het Beleid Samenvoegen (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117), de directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling gemachtigd om maatwerk toe te passen inzake de Algemene Bepalingen, de canon en het tijdvak van het samengevoegde recht;
3. In afwijking van artikel 3a van het beleid voor splitsingen in appartementsrechten (Gemeenteblad 16 sept. 2011, afd. 3B, nr. 96), geldt voor rechten met AB2016, die in appartementsrechten worden gesplitst, dat de AB2016 van toepassing blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Ter nadere invulling van het bepaalde in de Algemene Bepalingen 2000 (artikel …) alsmede van oudere Algemene Bepalingen heeft het College van B&W aanvullend erfpachtbeleid vastgesteld.

Op 29 juni 2010 heeft het College vastgesteld: Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijzigingen (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 114).
Op 29 juni 2010 heeft het College vastgesteld: Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten (Gemeenteblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 117).
Op 6 september 2011 heeft het College vastgesteld: Erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten (Gemeenteblad 16 sept. 2011, afd. 3B, nr. 96).

De gemeenteraad stelt per << datum >> de AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht in.

Onderbouwing besluit

Het aanvullende erfpachtbeleid is in principe geldig voor alle erfpachtrechten. In sommige beleidsstukken worden expliciet de Algemene Bepalingen (AB's) genoemd waarop het beleid van toepassing is; in andere AB's is dat niet nader ingeperkt.

Het is gewenst dat ook erfpachtrechten met de AB2016 kunnen worden gesplitst, gewijzigd, uitgebreid of samengevoegd. Het aanvullend erfpachtbeleid is in een aantal beleidsstukken zodanig geformuleerd, dat dit zonder problemen ook voor de AB2016 kan worden toegepast. Dit betreft het erfpachtbeleid inzake:

- Verticale splitsing (in erfpachtrechten)
- Perceels- en tuinuitbreiding
- bestemmingswijziging en (tijdelijke) bestemmingswijziging
- delen aktekosten
- Canonverlaging

Gedurende de eerste fase van de Erfpachtvernieuwing (waarin er wel nieuwe uitgifte onder AB2016 plaatsvindt, maar nog geen overstap mogelijk is van bestaande rechten naar het nieuwe stelsel) blijven deze beleidsstukken ongewijzigd.
Bij de vaststelling van het overstapbeleid (fase 2 van de Erfpachtvernieuwing) zullen deze beleidsstukken in zijn geheel worden aangepast aan de erfpachtvernieuwing en aan het overstapbeleid.

In enkele andere beleidsstukken is wel aanpassing nodig om erfpachtrechten met AB2016 te kunnen splitsen en te wijzigen, bijvoorbeeld wanneer “de einddatum van het tijdvak” een rol speelt in het aanvullende beleid (zie onderstaand de punten 1, 2 en 3).
In dit besluit wordt volstaan met een aanvulling op deze besluiten, die geldig is tot de vaststelling van het overstapbeleid (fase 2 van de Erfpachtvernieuwing). Op dat moment worden ook deze beleidsstukken in zijn geheel aangepast aan de erfpachtvernieuwing en aan het overstapbeleid.

Ad 1.
In punt 7a van het erfpachtbeleid inzake Bebouwingswijziging is aangegeven dat “*de genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats indien (…) de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 of 2000 op de erfpacht van toepassing zijn en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt*”.
Omdat de AB’s in dit punt expliciet worden genoemd is het, voor toepassing op AB2016-rechten, gewenst dat dit beleid ook van toepassing wordt verklaard op bebouwingswijzigingen van rechten met de AB2016.

Ad 2.
Artikel 5 van het erfpachtbeleid voor Samenvoegen stelt dat, Indien er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, op het nieuw te vormen recht de meest recente van die algemene bepalingen van toepassing verklaard.
Artikel 6 van dit beleid stelt dat als einddatum van het lopende tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht, de einddatum gehanteerd wordt van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt.

Ingeval van samenvoeging van een AB2016-recht (zonder einddatum van het tijdvak) met een recht met bijv. de AB1966 (met bijvoorbeeld einde tijdvak in 2035) zou dit leiden tot de onmogelijke situatie van een samengevoegd AB2016-recht met een datum einde tijdvak.
Wanneer het overstapbeleid in fase 2 is vastgesteld, kan dit probleem worden opgelost door, ingeval van samenvoeging van een AB2016-recht met een recht met oudere AB’s, voor te schrijven dat het oudere recht eerst moet overstappen naar de AB2016. Op het moment van samenvoeging zijn er dan twee AB2016-rechten, die beide oneindig doorlopen, waardoor het samengevoegde AB2016-recht geen datum einde tijdvak heeft.
Zolang het overstapbeleid nog niet is vastgesteld, is deze werkwijze nog niet

mogelijk.
Op grond van het aantal samenvoegingen per jaar, kan verwacht worden dat er, tussen nu en de vaststelling van het overstapbeleid, hooguit één of twee van dit soort samenvoegingen zullen zijn.
Daarom wordt voorgesteld om voor deze (relatief korte) periode, de directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling te machtigen om maatwerk toe te passen inzake de Algemene Bepalingen, de canon en het tijdvak van het samengevoegde recht.

Ad 3.
In artikel 3a van het beleid voor het splitsen in appartementsrechten is gesteld, dat op het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht de meest recente algemene bepalingen *voor voortdurende erfpacht* van toepassing worden verklaard.
Letterlijke toepassing hiervan bij splitsing van een AB2016-recht zou betekenen dat door de splitsing de AB2000 van toepassing worden. Dit is niet de bedoeling voor te splitsen AB2016-rechten.
Daarom wordt nu voorgesteld dat voor rechten met AB2016, die in appartementsrechten worden gesplitst, dat de AB2016 van toepassing blijven.
Voor rechten met oudere AB's geldt, totdat het overstapbeleid in fase 2 is vastgesteld, de huidige werkwijze (waarbij de AB2000 van toepassing worden op de gecreëerde appartementsrechten) in stand blijft.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC: .....
SB: .....

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Buiten de gemeente

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Stukken

Meegestuurd n.v.t.

Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

RVE Grond en Ontwikkeling, [redacted], [redacted]@amsterdam.nl, tel. [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders