Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
20 december 2016

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **5b. CONCEPT voor BT 14 november 2016**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrijgegeven Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Overstapregeling") met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid") en:
   1.1. In te stemmen met het bekend maken van het voorgenomen aanvullend beleid (zoals toegelicht onder beslispunten 2 t/m 4) omdat erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht nodig hebben in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling.
   1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het voorgenomen aanvullend beleid aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten zijnde:
   2.1. Zo min mogelijk aparte beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht.
   2.2. Maatregelen nemen om speculatie tegen te gaan.
   2.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk.

3. In te stemmen met het voorgenomen aanvullend beleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten, bestaande uit:
   3.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
      a. De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.
      b. Belangrijkste voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen.
      c. Vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel.
      d. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is beperkt tot één artikel.
      e. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt.
      f. De mogelijk om toestemming tot afwijkend gebruik te vragen vervalt.
      g. Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming is teruggebracht tot één artikel.

h. De mogelijk om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag zijn leidend.
i. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- of bebouwingswijzigingen.

3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Een hardheidsclausule is toegevoegd.

3.3. Het beleid verticale splitsing van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden.
c. Een bestemmingswijziging waarbij het aantal woningen wijzigt, moet doorgevoerd worden voordat splitsing toegestaan wordt.

3.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. Bepaling huurbescherming vervalt.
c. Per vorm van splitsing is expliciet gemaakt welke artikelen van toepassing zijn.

3.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
b. De toevoeging van de reserveringsvergoeding.

3.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Jurisprudentie is verwerkt.
b. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.
c. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente.

3.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:

a. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
b. Erfpachters van tijdelijke rechten worden geïnformeerd over de naderende conversie.
c. Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen.
d. De te verlenen depreciatie danwel Overstappremie wordt besloten bij definitieve vaststelling van de Overstappremie.

3.8 Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
a. Bij conversie worden tijdelijke vicarie erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
b. Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen.
c. De te verlenen depreciatie danwel Overstappremie wordt besloten bij definitieve vaststelling van de Overstappremie.

3.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
@wordt nog aangevuld n.a.v. beslissing in het BT van 14 november 2016.@

3.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening (hierna: "vangnetregeling") met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
@wordt nog aangevuld n.a.v. beslissing in het BT van 14 november 2016.@

3.11. De afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen:
@wordt nog aangevuld n.a.v. beslissing in het BT van 14 november 2016.@

4. In te stemmen met:
4.1. Het voornemen tot intrekken van:
a. Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).
b. Het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403).
c. Artikel 5 van het besluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 442).
d. Experimentenregeling en transformatie (college 1 november 2011, nr. BD2011-010226, verlengd met besluit college 21 oktober 2014, nr. BD2014-009176).
4.2. Het voornemen tot vaststelling van:
a. Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken".
b. De overgangsregeling in het kader van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1.

5. In te stemmen met het voornemen om de volgende besluiten van het college van B&W in te trekken:
5.1. "Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.146;

5.2. "Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht" dd. 29 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.114;
5.3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.116;
5.4. "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;
5.5. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.117;
5.6. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr.25;
5.7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende erfpacht" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr.96;
5.8. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr.27;
5.9. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr.58;
5.10. "Beleid Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr.42;
5.11. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr.29;
5.12. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649 (Gemeenteblad afd. 3B?).
5.13. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB (Gemeenteblad afd. 3B?)
5.14. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling i.v.m. de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2000, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7;
5.15. "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, 30.

6. Geheimhouding op te leggen tot xx januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

7. In te stemmen met het openbaar maken per xx januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Sinds 1 juli 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Het is van belang dat ook bestaande erfpachters voor de zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen en heeft daarvoor een Overstapregeling opgesteld, die voor inspraak wordt voorgelegd. Om nadere invulling te geven aan de algemene bepalingen en wijzigingen in erfpachtrechten mogelijk te maken heeft de gemeente aanvullend erfpachtbeleid. Dit beleid

is geschikt gemaakt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. Het college stelt dit beleid als voornemen vast, zodat insprekers over de Overstapregeling hiervan kennis kunnen nemen. Het aanvullend beleid wordt na inspraak over de Overstapregeling voorgelegd aan de raad.

Wettelijke grondslag

VOLGT

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).

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 (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 erfpachtcontract te wijzigen. Het kan bijvoorbeeld gaan om bestemmings- en bebouwingswijzigingen of splitsing van het erfpachtrecht. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente aanvullend beleid op. De hier voorliggende besluiten betreffen de aanpassing van het aanvullend beleid zodat het beleid geschikt is voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrijgegeven: Overstapregeling met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande

voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid")
Sinds 22 juni 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. Dit aanvullend beleid is een uitwerking van de algemene bepalingen en om die reden vindt hierover geen inspraak plaats. Het aanvullend beleid van voortdurende erfpachtrechten is aangepast, zodat deze ook van toepassing is op eeuwigdurende erfpachtrechten.

Ad 1.1. In te stemmen met het bekend maken van het voorgenomen aanvullend beleid (zoals toegelicht onder beslispunten 2 t/m 4) omdat erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht nodig hebben in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling.
Omdat het aanvullend beleid is opgesteld vanuit het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zal de besluitvorming over het aanvullend beleid dan ook op het zelfde moment plaatsvinden als besluitvorming over de Overstapregeling.
Het college stelt het aanvullend beleid om die reden nu ook vast als voorgenomen besluit zodat insprekers over de Overstapregeling hiervan kennis kunnen nemen en zo een goed inzicht krijgen in de methode van de Overstapregeling. Over het aanvullend beleid vindt geen inspraak plaats.

Ad 1.2. In te stemmen met het ter vaststelling voorleggen van het voorgenomen aanvullend beleid aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.
Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zal het college het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullend beleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorleggen op het moment dat gemeenteraad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Over de Overstapregeling vindt eerst inspraak plaats. Na verwerking van deze inspraak stelt het college de raadsvoordrachten voor de Overstapregeling, de grondwaardebepaling voor bestaande rechten en het aanvullend beleid gelijktijdig vast.

Ad 2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten

Ad 2.1. Zo min mogelijk aparte beleidsstukken
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 erfpachtrecht blijven zoveel mogelijk gelijk. Alleen bij het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is ook een aantal punten aangepast voor erfpachters in het voortdurende erfpachtstelsel. Het aantal beleidsstukken is teruggebracht om fouten en verwarring te voorkomen. Dit is gebeurd door een aantal beleidsstukken samen te voegen en aantal onnodige beleidsstukken te laten vervallen. Huidige beleidsstukken voor voortdurende erfpacht die niet gewijzigd hoeven te worden naar aanleiding van het eeuwigdurende erfpachtstelsel blijven zoveel mogelijk in stand.

In ieder beleidsstuk zijn standaard de volgende punten opgenomen:

- 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.
- Een nieuw artikel, 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 vast worden gelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers, zodat de wijziging geformaliseerd is en voor iedereen kenbaar.
- In voorkomende gevallen maakt een integriteitsclausule onderdeel uit van de gemeentelijke aanbieding.

Ad 2.2. Maatregelen anti-speculatiebeleid

In de bestuurlijke reactie op motie 1262 uit 2015 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 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 wordt. Het handhavingsbeleid zelf wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO.

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

- In het aanvullend beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen is expliciet opgenomen dat bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen. De canonverhoging wordt gebaseerd op dit verschil. Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder bijbetaling uitbreidt, daarna splitst zonder canonverhoging en vervolgens de extra woningen met winst kan verkopen. Door bij splitsing de woninguitbreiding (=het extra vloeroppervlak t.o.v. uitgifte erfpachtrecht) alsnog af te rekenen wordt voorkomen dat er "gratis" extra woningen gerealiseerd kunnen worden, maar kan de erfpachter wel profiteren van vrijgestelde vloeroppervlakwijziging zolang sprake blijft van één woning.
- 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 bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt gebaseerd op dit verschil. Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder 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. Hiermee wordt voorkomen dat "huisjesmelkers" bij uitponden grote winsten toucheren waartegen de gemeente na splitsing onvoldoende mogelijkheden heeft om uitponden zonder bestemmingswijziging tegen te gaan.

Ad 2.3. 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. Aangezien 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 wat daarna is verwerkt in het beleidsstuk.
- Uitvoerbaarheid
  Om na vaststelling van het aanvullend beleid wijzigingen door te kunnen voeren moet het beleid geïmplementeerd zijn. De voorbereiding daarvan is gestart. De aanvullende beleidsstukken worden 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 in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat direct na de besluitvorming wijzigingen in erfpachtrechten kunnen worden doorgevoerd, zowel van voortdurende erfpachtrechten als eeuwigdurende erfpachtrechten.
  De komende periode worden gewerkt aan het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn en het aanvullend beleid, het verder optimaliseren van de werkprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten en het inrichten van een nazorgteam Implementatie.
- Begrijpelijkheid
  Om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.

Ad 3. In te stemmen met het voorgenomen aanvullend beleid

Het aanvullend beleid

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 beleid op, dat in de bijlagen van deze collegevoordracht zijn opgenomen. In het beleid wordt nader invulling gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen, die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Dit beleid mag nooit strijdig zijn met de toepasselijke algemene bepalingen. Daarnaast kan beleid vastgelegde bijzondere bepalingen niet buiten werking stellen. De voorwaarden die de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen, kunnen niet door beleid aan de kant geschoven worden. Eenmaal gemaakte afspraken met de gemeente bieden de erfpachter dus zekerheid.

De positie van het aanvullend beleid
Het aanvullend beleid, veelal vormgegeven en vastgelegd in diverse besluiten, is geen onderdeel van het zakelijke erfpachtrecht. Het 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 gemeente in gelijke gevallen gelijk handelt, zodat geen sprake is van willekeur.

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.

Ad 3.1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
Als een erfpachter de bestemming of de bebouwing van zijn erfpachtrecht wil wijzigingen, 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 aanvullend beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijzing is hiervan een nadere uitwerking. Het beleid kent een aantal wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid. Bij de vaststelling van het nieuwe beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen, kunnen de volgende huidige beleidsstukken worden ingetrokken:

- Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.146;
- "Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht" dd. 29 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.114;
- "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.116;
- "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.

a. Samenvoeging vier beleidsstukken tot één nieuw beleidsstuk
De vier genoemde besluiten onder ad 3.1 zijn samengevoegd tot één beleidsstuk, namelijk het Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen.

b. Belangrijkste voorwaarden voor het verlenen van toestemming

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 recht van toepassing zijn blijven gelijk. De gemeente kan een canonverhoging vorderen op basis van de ABCD formule (canonstijging = oude canon + grondwaardestijging x canonpercentage).

c. Vrijstelling voor woninguitbreiding

Een belangrijke wijziging in de AB 2016 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 opgenomen in het beleid.
Daarnaast is voor voortdurende erfpachtrechten de vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het oorspronkelijke vloeroppervlak in stand gebleven. De erfpachter mag in het voortdurende erfpachtstelsel tot 100% van zijn oorspronkelijke vloeroppervlak van de 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.

d. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging beperkt tot één artikel

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 oude 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" (hierna ook: het beleid canonverlaging). Als een erfpachter een beroep wil doen op canonverlaging in geval van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging, dan kan hij hiervoor een verzoek doen bij het college. Op grond van het huidige beleid wordt het verzoek alleen ingewilligd indien dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De meest recente algemene bepalingen en het aanvullend beleid bieden echter ook deze ruimte en het betreffende beleidsstuk heeft daardoor geen meerwaarde. In het kader van minder en duidelijker beleid en het feit dat erfpachters geen rechten worden ontnomen wordt dit losse beleidsstuk ingetrokken (beslispunt 4) en is de uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging opgenomen in het nieuwe beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging.

e. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt

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 verschil 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 huidige voortdurende stelsel als het nieuwe eeuwigdurende stelsel) te vervallen.

f. Toestemming afwijkend gebruik 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 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 heldere erfpachtakten. Overigens wordt er op dit moment weinig gebruik gemaakt van de huidige regeling.

g. Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming teruggebracht één artikel

De 'toestemming afwijkend gebruik' dient niet verward te worden met de 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming'. De tijdelijke toestemming is een persoonlijke toestemming en wordt dus niet vastgelegd in een akte. De gemeente heeft hier nu een beleidsstuk voor. Dit beleid kan slechts worden toegepast als geen permanente publiekrechtelijke toestemming mogelijk is. Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' is teruggebracht tot één artikel en in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gevoegd. Er wordt weinig gebruik gemaakt van het beleid; vanaf nu wordt voor die incidentele gevallen maatwerk toegepast.

h. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag zijn leidend

In het nieuwe beleid bestemmings-en bebouwingswijziging is voor de berekening van de nieuwe canon het canonpercentage en het prijspeil van het moment van de schriftelijke aanvraag leidend. In het huidige beleid was 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 schriftelijke aanvraag is nu in het nieuwe beleid leidend. Voor alle partijen is daardoor duidelijk wat de peildatum is en is de discussie over de schuldvraag door wiens toedoen de aanbieding langer op zich laat wachten irrelevant.

i. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- of bebouwingswijzigingen.

Een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan een canonverhoging tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door middel van de ABCD-formule (canonstijging = oude canon + grondwaardestijging x canonpercentage). 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 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 3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten
Meerdere erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Bijvoorbeeld: een erfpachter heeft twee losse erfpachtrechten: een woning en 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 inzake samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld. In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht is het beleid voor samenvoeging aangepast om het ook geschikt te maken voor eeuwigdurende rechten, maar is op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven.

a. *Belangrijkste voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot samenvoeging*
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, het voortdurende erfpachtrecht eerst moet overstappen via de Overstapregeling.

b. *Hardheidsclausule is toegevoegd aan het beleid* samenvoeging van erfpachtrechten
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 ongewenste gevolgen.

Ad 3.3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
Erfpachtrechten kunnen (juridisch) 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 3.4).

a. *Belangrijkste voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot verticale splitsing*
Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid, 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.

b. *Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", 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 huurwoning ontstaat, zal de gemeente als voorwaarde stellen dat er dan eerst een bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning moeten worden doorgevoerd waarbij ook de canon zal worden geactualiseerd.

c. *Een bestemmingswijziging waarbij het aantal woningen wijzigt, moet doorgevoerd worden voordat splitsing toegestaan wordt*

In het kader van het tegengaan van speculatie wordt nu expliciet bepaald dat een verticale splitsing gepaard kan gaan met een bestemmingswijziging als het aantal woningen wijzigt. In dat geval moet de bestemmingswijziging doorgevoerd worden voordat de toestemming tot verticale splitsing van kracht wordt.

Ad 3.4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
Erfpachtrechten kunnen (juridisch) worden gesplitst in appartementsrechten. Dit wordt horizontale splitsing genoemd.

a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk.
Ten opzichte van het in 2001 vastgestelde beleid, 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 belangrijkste wijzigingen zijn hieronder verwoord:

b. Bepaling huurbescherming vervalt
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 een erfpachtcontract slechts beperkte werking heeft;
- deze bepaling in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar is en in sommige situaties haar doel voorbij schiet en ongewenst een verkoop blokkeert.

c. Per vorm van splitsing is expliciet gemaakt welke artikelen van toepassing zijn
Expliciet is vermeld welke artikelen van dit beleid van 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 3.5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
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. Voor tuinuitbreidingen is het beleid voor het laatst in 2005 aangepast. De inhoud van beide beleidstukken blijft op hoofdlijnen ongewijzigd. Beide beleidsstukken worden samengevoegd tot één beleidsstuk.

a. Belangrijkste voorwaarden voor het verlenen van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding
De voorwaarden voor het verleden van toestemming tot perceeluitbreiding en/of tuinuitbreiding zijn grotendeels gelijk gebleven.

b. In het beleid is een reserveringsvergoeding opgenomen
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 omdat zij het perceel niet aan een andere marktpartij kan aanbieden.

Ad 3.6. Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)
Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en het vaststellen van de Overstapregeling komt de erfpachter aan het einde van het tijdvak voor een keuze te staan: de CHET-procedure 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, is opnieuw gekeken naar de verschillende bepalingen in het beleidsstuk. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die gewijzigd worden in het huidige CHET-beleid.

a. *Verwerking jurisprudentie 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 acht het onaanvaardbaar dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. Dit vonnis wijkt af van hetgeen bepaald is in de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en deze afwijking is nu verwerkt in het nieuwe CHET-beleid.

b. *De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt.*
In 2016 is aan het CHET- beleid een artikel toegevoegd in afwachting van de Overstapregeling. Hiermee wordt het mogelijk om (afhankelijk van de geldende AB, bij benadering) tussen 4 en 2 jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de herziening van de canon. Dit dient hiermee als het ware 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 meer zekerheid over de kosten van de canon die hij na het naderende einde tijdvak zou moeten betalen. Omdat de Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid met betrekking tot de CHET, en omdat wordt voorgesteld om de vervroegde wijziging te laten vervallen (zie hierna onder de toelichting op beslispunt 4), komt dit artikel niet terug in het CHET-beleid.

c. *De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente.*
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 volledige kosten van de CHET-akte betalen. Dit geeft een vereenvoudiging van het beleid.

Ad 3.7. 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:

- tijdelijke (veelal niet-woon) rechten (uitgegeven onder de AB 1937 of AB 1955 voor tijdelijke erfpacht)
- Vicarie-rechten (deze rechten kennen geen AB's) (zie hierover ad. 3.8.)
- tijdelijke corporatierechten, corporatierechten maken geen onderdeel uit van de Vernieuwing

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende rechten. 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 AB2000) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend via het grondprijsbeleid. Alleen wanneer sprake is van een dringend gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het recht te weigeren. Er zijn op dit moment circa 50 tijdelijke rechten.

a. Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiften voortaan onder de AB 2016 te laten plaatsvinden is ook besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie aan te bieden op basis van AB2000. Gelijktijdig met de vaststelling van de Overstapregeling wordt het nieuwe conversiebeleid vastgesteld. In dit beleid staat dat bij een conversie het erfpachtrecht een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt, waarop de AB2016van toepassing worden verklaard.

b. Informeren van erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten

Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank 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 zullen alle erfpachters met tijdelijke erfpachtrechten nog een brief sturen waarbij zij de mogelijkheid krijgen nog eenmaal te converteren van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht.

c. Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen

Zoals gezegd is er bij conversie sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht. Echter, de gemeente moet wel rekening houden met de situatie van een zittende erfpachter. Het stellen van de voorwaarde om de nieuwe AB 2016 van toepassing te verklaren is juridisch mogelijk, mits deze redelijk en billijk wordt uitgevoerd. Daarom worden de volgende financiële uitwerkingen voorgesteld. De afkoopverplichting voor commerciële bestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgifte onder AB2016 bestaat) kan voor zittende erfpachters als onredelijk bezwarend gezien worden. Daarom wordt voorgesteld om de erfpachter met een commerciële bestemming in afwijking van de AB 2016 de keuze te geven tussen afkoop en canonbetaling.

d. Bij de te verlenen depreciatie danwel Overstappremie wordt aangesloten bij de Overstappremie die bij de overstap gegeven zal worden.

Bij nieuwe uitgiften wordt geen depreciatie of overstappremie gegeven. In het huidige conversiebeleid wordt een depreciatie berekend van 15%. Aangezien een conversie een nieuwe uitgifte is, wordt er in het nieuwe beleid geen depreciatie gegeven. Bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht is het mogelijk om aanvullend aan te sluiten bij de Overstappremie bij overstap. Na de inspraak wordt besloten over de Overstappremie. Op dat moment zal de gemeente ook beslissen of bij conversie van tijdelijke rechten naar eeuwigdurende erfpacht ook een Overstappremie wordt gegeven.

Ad 3.8. 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 in het vervolg 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 resp. 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-rechten 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. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. In zekere zin zijn Vicarie-rechten "gewone" tijdelijke erfpachtrechten waarop het Burgerlijk Wetboek op van toepassing is.

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 erfpachtrecht dichterbij komt. Om voor deze situaties een vangnet te bieden, is in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel door het College op 18 september 2012 de "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" vastgesteld. Kern van dit tijdelijke beleid is, dat Vicarie-erfpachters die in financieringsproblemen komen bij hypothecaire financiering, hun recht zonder bijbetaling kunnen omzetten naar voortdurende erfpacht, met een tijdvak tot 2053 resp. 2064 en de canon geldt als afgekocht tot 2053 resp. 2064.

a. Conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten

.Het huidige tijdelijke Vicariebeleid faciliteert omzetting naar AB2000 zonder bijbetaling van canon, waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-recht zou zijn geëindigd (in 2053 of 2064). Voor de Vicarie-rechten die willen overstappen vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 wordt voorgesteld om hen de mogelijkheid te geven om te converteren naar de AB2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het recht (voortdurend) afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke Vicariebeleid.

b. Geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen

Bij rechten die vóór het einde van de looptijd een conversie willen zal dit op basis van de AB 2016 zijn waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat tot 2053/2064 in betaling van de canon is voorzien. Op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen wordt een uitzondering gemaakt.

c. *De te verlenen depreciatie danwel Overstappremie wordt besloten bij definitieve vaststelling van de Overstappremie*

Bij de te verlenen depreciatie danwel Overstappremie wordt aangesloten bij de overstappremie die bij overstap gegeven zal worden.

Ad 3.9. Beleid aktekosten

@wordt nog aangevuld n.a.v. de beslissing in het BT van 14 november 2016.@

Ad 3.10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening ("vangnetregeling")

@wordt nog aangevuld n.a.v. de beslissing in het BT van 14 november 2016.@

Ad 3.11. Afkoopinstructie

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom. Voor een aantal bestemmingen stelt de gemeente de afkoop verplicht en kan de erfpachter niet kiezen voor jaarlijkse canonbetaling.
@wordt nog aangevuld n.a.v. de beslissing in het BT van 14 november 2016.@

Ad 4. In te stemmen met:
Ad 4.1 Het voornemen tot intrekken van:
a. Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht"
b. Het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken"
c. Artikel 5 van het besluit "Algehele herziening van de erfpacht"
d. Het besluit "Experimentenregeling en transformatie".

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voorstel is dat ze worden ingetrokken:

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 deskundigentaxatie mogelijk)	De regeling is, voor zover bekend, nooit gebruikt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt om de erfpachter zekerheid te geven, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt om de erfpachter zekerheid te geven, de Overstapregeling voorziet hierin.

		erfpachtrecht is vereist		Daarnaast geeft dit bij transformatie de mogelijkheid tot een canonverlaging. De verschillende AB's bieden hier echter ook ruimte voor, daarvoor is apart transformatiebeleid nodig. Dit zal worden opgesteld.

De regelingen Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening en Algehele Herziening worden ingetrokken en worden vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden voor deze drie regelingen is, dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een kort tijdvak (in casu: naderende CHET) uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter een eeuwigdurende mogelijkheid om de nadelen van een naderende CHET te ontlopen. Waar de huidige regelingen slechts de zekerheid van een 50-jarig tijdvak kunnen bieden, biedt overstap naar de AB2016 erfpachters de zekerheid van een nieuw tijdvak met een oneindige looptijd. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woon functie kan dit alleen 10 jaar voor het einde van het tijdvak.

Met het intrekken van deze regelingen ontstaat meer transparantie en eenduidigheid in het beleid en de gelijke behandeling van erfpachters. Het stelsel wordt helder met slechts twee sporen:

- Bij einde tijdvak: keuze tussen CHET naar AB 2000 of overstap naar AB 2016
- Gedurende een tijdvak: keuze tussen "uitzitten tijdvak" of Overstap naar AB 2016.

Ad 4.2 In te stemmen met het voornemen tot vaststelling van:

a. Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken".

De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, het levert namelijk regelmatig een lagere canon op. Door het intrekken van dit beleid komt deze mogelijkheid voor transformaties niet geheel te vervallen. Ook de AB 2016 geeft deze mogelijkheid, in art. 20 lid 5 staat namelijk het volgende opgenomen:
Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.

Dit maakt het mogelijk om voor transformatie een uitzondering te maken indien daarvoor 'gemeentelijk belang' bestaat. Hiervoor dient wel gespecificeerd te worden in welke gevallen er sprake is van dit gemeentelijk belang.

Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar nu de vervroegde herziening voor gebruiken. Erfpachters met een commerciële bestemming

kunnen namelijk slechts 10 jaar voor einde tijdvak gebruik maken van de Overstapregeling en de canon gaat bij de overstap niet direct naar beneden, maar bij het einde van het oorspronkelijke tijdvak. Om dit op te vullen wordt er dus transformatiebeleid ontwikkeld.

b. De overgangsregeling in het kader van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1.

Bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening wordt voorgesteld om geen overgangsregeling op te stellen.
Bij het vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling worden ook de verschillende beleidsstukken vrijgegeven. Deze stukken liggen weliswaar niet voor ter inspraak, maar zorgt ervoor dat de erfpachter / Amsterdammer een volledig beeld heeft van de veranderingen in het erfpachtstelsel op het moment van inspraak over de Overstapregeling. Hierdoor zal vanaf de start van de inspraak duidelijk worden voor erfpachters dat deze regelingen worden ingetrokken. Zij hebben op dat moment nog tot en met het daadwerkelijke Raadsbesluit medio juni de mogelijkheid om, indien gewenst, gebruik te maken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging of Vervroegde herziening. In de brief die aan alle erfpachters zal worden verzonden ter aankondiging van de start van de inspraak zullen alle erfpachters hiervan op de hoogte worden gesteld.

Ad 5. In te trekken erfpachtbeleid
Op het moment dat het nieuwe aanvullend beleid wordt vastgesteld komt dit in de plaats van het huidige aanvullend beleid. Dat betekent dat het college de raad zal voorstellen om bij de besluitvorming over het aanvullend beleid de volgende beleidsstukken in te trekken:

1. "Erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging voor voortdurende erfpacht" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.146;
2. "Erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging voor voortdurende erfpacht" dd. 29 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.114;
3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.116;
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;
5. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr.117;
6. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr.25;
7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende erfpacht" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr.96;
8. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr.27;
9. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr.58;
10. "Beleid Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr.42;
11. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr.29;

12. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649.
13. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB
14. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling i.v.m. de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2000, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7;
15. "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, 30.

Ad 6. Geheimhouding op te leggen tot xx januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur

Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot xx januari 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 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 als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: *VOLGT*

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO 8 februari 2017, ter bespreking en kennisneming.

Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zal het aanvullend erfpachtbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd op het moment dat de raad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Na verwerking van de inspraak over de Overstapregeling legt het college de Overstapregeling samen met bijgaand aanvullend erfpachtbeleid en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande rechten voor aan de raadscommissie RO, ter advisering aan de raad, en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente: Na openbaarmaking:

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

B&W

- 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

Meegestuurd

1. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
2. Beleid Samenvoeging van erfpachtrechten
3. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten
4. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten
5. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten
6. Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak
7. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
8. Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
9. Beleid aktekosten
10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening
11. Afkoopinstructie.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)