Gemeente Amsterdam

Vaststellen Algemene Bepalingen 2016 en uitgiftebeleid voor overleg met de Belastingdienst

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Bijlage	a. AB2016 (concept) b. Uitgiftebeleid (concept)
Datum	11 december 2015

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de bijgevoegde Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage a) zodat het formele vooroverleg met de Belastingdienst kan starten en daarbij:
   a. Kennis te nemen van de samenvatting van de adviezen van gemeenteadvocaat NautaDutilh en de wijze waarop deze door Projectteam VES zijn verwerkt.
   b. Kennis te nemen van de uitkomst van de toetsing van de AB2016 aan de Bancaire richtlijn door de banken en de reactie van het projectteam VES op deze uitkomst.
   c. Kennis te nemen hoe de anti-speculatie maatregelen zijn verwerkt in de AB 2016 en het uitgiftebeleid, zoals toegezegd in de bestuurlijke reactie van het college aan de raadscommissie RO van 6 oktober jl.

2. In te stemmen met het bijgevoegde uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage b).

3. Kennis te nemen van de voorbereiding van de collegevoordracht "vrijgave inspraak AB 2016 en uitgiftebeleid" ten behoeve van het BT van januari waarna de AB 2016 en het uitgiftebeleid in februari aan het college (planning: 23 februari) zal worden voorgelegd voor vrijgave inspraak.

4. Kennis te nemen van de stand van zaken implementatie nieuwe uitgiften.

Korte toelichting/samenvatting

De afgelopen maanden zijn de Algemene Bepalingen 2016 (AB 2016) ambtelijk afgerond en met diverse stakeholders besproken. Alle eerder aan het BT voorgelegde beslissingen omtrent de AB 2016 zijn in de versie zoals deze nu voorligt verwerkt. In het BT van 13 oktober 2016 is reeds een samenvatting gegeven hoe de punten zijn verwerkt. De genomen beslissingen uit dit BT zijn

eveneens verwerkt. Daarnaast zijn de anti-speculatie maatregelen verwerkt in de AB 2016 en het uitgiftebeleid, zoals toegezegd in de bestuurlijke reactie van het college aan de raadscommissie RO van 6 oktober jl. De AB 2016 zijn getoetst door NautaDutilh op juridische houdbaarheid en door de banken op aansluiting bij de bancaire richtlijn. Op basis van deze uitkomsten zijn de AB 2016 afgerond.

De RVE Belastingen heeft samen met Projectteam VES het vooroverleg gestart met de Belastingdienst. Ten behoeve van het vooroverleg dient de Belastingdienst de Algemene Bepalingen 2016 te ontvangen evenals de fiscale analyse van de gemeente Amsterdam. Het is daarbij belangrijk dat de Algemene Bepalingen 2016 definitief zijn en daarna niet meer wijzigen. Dit is van belang omdat de Belastingdienst heeft aangegeven 3 maanden nodig te hebben om het erfpachtstelsel te toetsen. De toetsing moet gereed zijn voordat het college na verwerking van de inspraakreacties in mei 2016 een besluit kan nemen over de vaststelling van de AB 2016. De fiscale analyse van de gemeente Amsterdam is eerder in het BT besproken en reeds aan de Belastingdienst gestuurd. Om die reden wordt het BT gevraagd, om vooruitlopend op het voorleggen van de collegevoordracht "*vrijgave inspraak AB2016 en uitgiftebeleid*" de AB 2016 vast te stellen.

Naast de AB 2016 is het uitgiftebeleid nodig voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. In de bijlage is het uitgiftebeleid opgenomen waarin de eerder voorgelegde beslissingen door het BT zijn opgenomen. U wordt verzocht in te stemmen met dit beleidsstuk waarin de regels zijn opgenomen die gelden in de fase dat de toekomstige erfpachter en de gemeente met elkaar in onderhandeling zijn, maar de AB 2016 nog niet van toepassing zijn.

Ad 1. In te stemmen met de bijgevoegde Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage a) zodat het formele vooroverleg met de Belastingdienst kan starten

In deze versie van de AB 2016 zijn de uitgangspunten verwerkt, zoals opgenomen in het Startdocument en overeenkomstig de eerder genomen beslissingen die aan het BT zijn voorgelegd. In het BT van 13 oktober jl.is reeds een samenvatting gegeven hoe de verschillende beslissingen zijn verwerkt in de AB 2016

In deze versie van de AB 2016 is alleen de indexcanon opgenomen. Indien uit de inspraak blijkt dat er toch behoefte is aan twee canonvarianten (zowel indexcanon als vaste canon) dan kan dit vóór de definitieve vaststelling door de gemeenteraad nog worden aangepast.

De Belastingdienst heeft in de zomer van 2015 een eerste versie van de AB2016 tezamen met een fiscale analyse (KPMG, 26 augustus jl. voorgelegd aan het BT) bekeken. De Belastingdienst heeft aangegeven welke onderwerpen voor het formele vooroverleg van belang zullen zijn. Dit zijn bijvoorbeeld de effecten voor de overdrachtsbelasting, BTW, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. De Belastingdienst heeft aangegeven 3 maanden nodig te hebben om de

AB2016 te beoordelen. Na vaststelling van de AB 2016 zoals in bijlage a opgenomen wordt het vooroverleg met de Belastingdienst gestart, zodat de reactie van de Belastingdienst beschikbaar is op het moment dat het college een besluit neemt over de verwerking van de inspraakreacties op de AB2016.

Ad 1 a. kennis te nemen van de samenvatting van de adviezen van gemeenteadvocaat NautaDutilh en de wijze waarop deze door Projectteam VES zijn verwerkt

De AB 2016 zijn getoetst door gemeenteadvocaat NautaDutilh (hierna: Nauta). De afgelopen maanden is intensief samengewerkt Nauta. De advisering van Nauta heeft gedurende een langere periode plaatsgevonden, zowel mondeling als schriftelijk om tot de AB 2016 te komen zoals deze nu voorligt. Over het algemeen zijn de adviezen van Nauta overgenomen. Op een aantal punten is dit niet het geval. De adviezen die wij niet hebben overgenomen zijn grondig gewogen en alleen als het juridisch risico volgens Projectteam VES gering is hebben wij de adviezen niet overgenomen. Projectteam VES wil u graag informeren over de keuzes die het Projectteam VES hierin heeft gemaakt. Onderstaand worden de punten toegelicht.

- **Algemeen**

  Op grond van het advies van Nauta en de wijze waarop de opmerkingen zijn verwerkt concludeert Project team VES dat de AB2016 in deze vorm juridisch houdbaar zijn, in ieder geval in een zelfde mate waarin ook eerdere Algemene Bepalingen of Algemene Bepalingen van andere steden dat zijn.

  Nauta:

  "Nauta acht de huidige concept AB 2016 juridisch verdedigbaar, met in achtneming van de door Nauta verstrekte adviezen en opmerkingen. Tevens dient te worden gerealiseerd dat sprake blijft van een inherent procesrisico vanwege de bijzondere feiten en omstandigheden van ieder geval, mogelijke voortschrijdende inzichten, juridische ontwikkelingen en onvoorziene situaties/gevallen."

  Nauta heeft voorts gewezen op de lopende juridische procedure tussen SEBA en de gemeente. De uitkomsten van die procedure kunnen gevolgen hebben voor de wijze waarop de gemeente het erfpachtstelsel, waaronder de algemene bepalingen en de AB 2016, vorm heeft gegeven en daar uitvoering aan geeft.

- **Schrijfstijl**

  De gemeente heeft met de schrijfstijl van de AB2016 beoogd de transparantie en de begrijpelijkheid van de Algemene bepalingen te vergroten.

  Nauta wijst er op dat deze nieuwe richting zal kunnen leiden tot nieuwe onvoorziene discussies en vragen over toepassing en reikwijdte van de bepalingen. Nauta wijst er op dat indien teksten zijn aangepast en er geen inhoudelijke wijziging is bedoeld, dit dan in de toelichting duidelijk uiteen te zetten.

  Projectteam VES omdat de bedoelde schrijfstijl een opdracht was van het college (één en ander zoals verwoord in het Startdocument), heeft Team VES deze schrijfstijl in stand gelaten.

Daarbij is wel steeds beoordeeld of de teksten juridisch houdbaar waren en indien Nauta oordeelde dat dit niet het geval was is het voorstel van Nauta overgenomen.
Team VES zal conform het advies van Nauta in de toelichting opnemen wat de reden voor de verduidelijkende schrijfstijl is waar daarmee geen inhoudelijke wijziging is beoogd.

- **Bodemonderzoek (artikel 3 lid 3)**
  In de AB2016 is opgenomen dat bij uitgifte van percelen een nulonderzoek zal worden gedaan om inzicht te geven over de milieuhygiënische gesteldheid van het perceel.
  Nauta wijst er op dat partijen zich committeren aan een bodemonderzoek dat later onvolledig kan blijken te zijn.
  Projectteam VES is zich bewust van dit risico, echter op dit moment worden er bij uitgifte ook al metingen gedaan, maar deze gelden niet tussen partijen waardoor niet duidelijk is wat de startsituatie was bij uitgifte. Nu geldt ook al dat het risico en verantwoordelijkheid voor de verslechtering van de milieuhygiënische staat bij uitgifte op de erfpachter overgaan, maar de nulmeting is niet vastgelegd. Daarnaast is het nul-onderzoek gekoppeld aan een norm (NEN5740), waarmee zo veel mogelijk gewaarborgd is, dat het bodemonderzoek representatief zal zijn.
- **Vrijstelling uitbreiding woning (artikel 10 lid 5)**
  In de AB2016 is opgenomen indien een erfpachter met een erfpachtrecht met uitsluitend de bestemming 'wonen' de woning ten minste vier jaar bewoont en de woning wordt niet commercieel geëxploiteerd, deze onbeperkt mag uitbreiden.
  Nauta wijst er op dat de reikwijdte van de bepaling niet helder is en dat eventuele onduidelijkheid ten nadele van de gemeente kan worden uitgelegd, hetgeen mee kan brengen dat ook andere dan de nu beoogde woningen onder deze vrijstelling vallen.
  Projectteam VES onderkent het door Nauta gesignaleerde risico. Dit is ook één van de redenen waarop het projectteam VES pleit voor een vrijwillige overstap zodat dit risico kan worden ondervangen. Als voor alle erfpachtrechten uitsluitend sprake zou zijn van vrijwillige overstap, kan aan overstap de voorwaarde van actualisering van de bestemming worden verbonden ("wonen" wordt dan "koopwoning"). De nu gevoerde voorwaarde voor onbeperkte uitbreiding kan dan aangescherpt worden: koopwoning die voor zelfbewoning wordt gebruikt.
- **Boete (artikel 18)**
  In de AB2016 is – net zoals in de eerdere Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht - opgenomen dat wanneer de gemeente een boete oplegt deze boete ten hoogste tien maal de het bedrag van de dan geldende indexcanon.
  Nauta wijst er op dat deze bepaling vernietigd kan worden indien in het betreffende geval onevenredigheid wordt aangenomen.
  Projectteam VES heeft besloten deze bepaling te handhaven omdat de eventuele vernietiging alleen speelt bij consumenten (natuurlijk persoon niet handelend in de uitoefening van beroep of bedrijf) en dus niet bij bedrijven en dergelijke.
- **Toetsing integriteit bij wijziging (artikel 22)**

In de AB 2016 is opgenomen dat de gemeente met de erfpachter een overeenkomst sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht en dat daarin onder meer een passage zal worden opgenomen met onder andere de bevoegdheid tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot wijziging.
Een uitgewerkte integriteitsclausule is nu al vast onderdeel van erfpachtaanbiedingen . In het verlengde daarvan is de hiervoor bedoelde passage niet alleen in de AB2016 opgenomen maar ook in het nieuw vast te stellen uitgiftebeleid.
Nauta heeft erop gewezen dat deze bepaling erg algemeen is en onzekerheid voor (al dan niet potentiele) erfpachters met zich brengt. Voorts heeft Nauta erop gewezen dat de door de gemeente uit te oefenen bevoegdheid (zoals hiervoor vermeld) zijn grondslag vindt in de desbetreffende overeenkomst en dat per geval bezien moet worden of de gemeente haar bevoegdheid kan hanteren.
Projectteam VES heeft de AB2016 zodanig geredigeerd, dat de voorbehouden bevoegdheid alleen op de door de erfpachter gevraagde wijziging van het erfpachtrecht ziet en niet op het reeds bestaande erfpachtrecht (dat dan ongewijzigd voort blijft bestaan). Voor erfpachters bestaat daarom geen grond voor onzekerheid, aangezien zij zelf weten of zij onder de werking van het integriteitsbeleid vallen. Met de uitvoering van het integriteitsbeleid van de gemeente, acht projectteam VES het juist van belang, dat de gemeente in zijn AB 2016 helderheid biedt.

- **Geen beëindiging door de erfpachter (artikel 23)**
  In de AB2016 is bepaald dat het de erfpachter niet is toegestaan het erfpachtrecht eenzijdig door opzegging te beëindigen. In de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht kan de erfpachter zijn recht alleen opzeggen tegen het einde van een erfpachttijdvak.
  Nauta heeft erop gewezen dat het uitsluiten van beëindiging door de erfpachter een afwijking is van hetgeen de gemeente tot dusver met erfpachters heeft afgesproken en geopperd dat de mogelijkheid van beëindiging door de erfpachter in dat verband, mede gelet op de mogelijke reacties uit de markt, behouden zou blijven. Indien de AB 2016 op bestaande erfpachtrechten van toepassing zou worden verklaard, dan zou dat een fundamentele wijziging in de positie van de erfpachter met zich brengen. Ingevolge artikel 5:87 BW dient het uitsluiten van de mogelijkheid tot beëindiging door de erfpachter in de akte van vestiging (of een latere notariële akte) te worden opgenomen.
  Projectteam VES heeft besloten de bepaling dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet mag beëindigen te handhaven als logische voortzetting van de thans tot de afloop van een tijdvak beperkte mogelijkheid. Daarnaast ontneemt dit artikel de erfpachter niet de in artikel 5:97 BW opgenomen mogelijkheid om vanaf het 25e jaar van het erfpachtrecht bij de rechter aanpassing / ontbinding te vorderen. Met het oog op het door Nauta veronderstelde negatieve marktreacties op het wegnemen van de mogelijkheid tot opzegging, kan daarop in de inspraak gemonitord worden.
- **Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en of wanbetaling canon**
  In de AB2016 is opgenomen dat indien een erfpachtrecht door de gemeente wordt beëindigd wegens tekortkoming door de erfpachter of wanbetaling, de gemeente het recht kan beëindigen. Burgemeester en wethouder zijn hier dan toe bevoegd. In de

AB2000 was bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter de gemeenteraad bevoegd hiertoe te besluiten.
Nauta vindt dat nu er geen beëindigingsbesluit meer wordt genomen door de gemeenteraad bij tekortkoming door de erfpachter er een verslechtering van de positie van de erfpachter is.
Projectteam VES heeft besloten deze bepaling te handhaven. Beëindiging vormt een uiterste ingreep voor de gemeente als alle andere pogingen nakoming/betaling te vorderen hebben gefaald. Daarop past naar het oordeel van Projectteam VES een kort besluitvormingstraject door het college, waarbij belanghebbenden uiteraard wel bezwaren/bedenkingen in kunnen brengen. Daarnaast kan de erfpachter de daadwerkelijke beëindiging na het besluit daartoe voorkomen, door alsnog aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen dan wel zijn verzuim weg te nemen.

- **Verrekening (artikel 28 lid 3)**
  In de AB2016 is – net zoals in oudere AB´s – opgenomen dat korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, uitsluitend is toegestaan als het om vorderingen op de gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.
  Nauta geeft aan dat deze bepaling mogelijk vernietigd kan worden.
  Projectteam VES heeft besloten deze bepaling te handhaven omdat de eventuele vernietiging alleen speelt bij consumenten (natuurlijk persoon niet handelend in de uitoefening van beroep of bedrijf). Projectteam VES heeft de tekst op advies van Nauta wel zodanig aangepast dat het risico op vernietiging is verkleind.
- **Aanwijzen van deskundigen door rechtbank (artikel 30 lid 3)**
  In de AB2016 is opgenomen dat wanneer een geschil wordt voorgelegd aan de deskundigen, deze deskundigen door de rechtbank aangewezen zullen worden. De reden hiervoor is om meer deskundigheid en onafhankelijkheid te waarborgen.
  Nauta ziet dit als een verzwaring voor de erfpachter.
  Projectteam VES heeft ondanks deze kanttekening besloten deze methode van aanwijzing te handhaven teneinde de onafhankelijkheid van deskundigen te waarborgen. Eventueel zou overwogen kunnen worden de kosten verbonden aan de aanwijzing voor rekening van de gemeente te nemen. Dit is nu niet in de AB2016 opgenomen, maar kan eventueel worden opgenomen in het beleid.

Ad 1b. Kennis te nemen van de toetsing op de bancaire richtlijn
De banken die deelnemen aan de expertsessie hebben de eerdere versie AB 2016 getoetst aan de vraag of de AB 2016 voldoen aan de Bancaire richtlijn voor de hypothecaire financiering van woningen voor zover deze particuliere erfpachtrechten worden (zijn) gevestigd vanaf 1-1-2013 (hierna: "Bancaire richtlijn").

Belangrijk is nog om te melden dat de bancaire richtlijnen primair bedoeld zijn voor particuliere erfpacht (erfpacht waarbij de erfverpachter geen overheidsinstantie is, maar een particulier). De richtlijn is aldus niet van toepassing op gemeentelijke erfpacht. De gemeente bekleedt namelijk in

het privaatrecht een bijzondere positie. Naast de uitgangspunten van het burgerlijk recht moet de gemeente zich namelijk ook houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarnaast is de gemeente een democratisch gecontroleerde rechtspersoon. Gegeven deze bijzondere positie van de gemeente voldoen de AB 2016 naar de mening van het Projectteam VES in voldoende mate aan de richtlijn.

In het navolgende volgt een opsomming van de punten uit de AB2016 die volgens de banken niet voldoen aan de Bancaire richtlijn. Het projectteam VES reageert op deze punten en geeft daarbij tevens aan in hoeverre deze punten al dan niet hebben geleid tot aanpassing van de AB2016.

- Artikel 6 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat de erfpachtvoorwaarden alleen kunnen worden gewijzigd met schriftelijke toestemming van de financier. Op dit punt voldoen de AB2016 volgens de banken niet aan de richtlijn. De banken zouden verder graag zien dat zij actief worden geïnformeerd bij canonachterstanden en/of wijzigingen van het erfpachtrecht.
  Projectteam VES:
  Tijdens de expertsessie met de banken is dit punt ook besproken. Hierbij is aangegeven dat op dit punt niet iets wijzigt ten opzichte van het huidige erfpachtstelsel. Verder is aangegeven dat de gemeente geen relatie heeft met de hypotheekhouder (bank) en dus geen rol/positie in de nakoming van voorwaarden die tussen bank en hypotheeknemer zijn overeengekomen. De gemeente zal op dit punt geen rol op zich nemen en er vindt geen aanpassing van de AB2016 plaats.
- Artikel 13 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat de canon niet wordt verhoogd bij verbouwing of bestemmingswijziging. In de AB2016 wordt bepaald dat de erfpachter toestemming moet vragen voor een wijziging van het erfpachtrecht en dat de gemeente aan deze toestemming een canonverhoging kan verbinden.
  Projectteam VES
  De eventuele canonverhoging bij wijzigingen in het erfpachtrecht (bestemmingswijziging, splitsing etc.) kan gezien worden als een bepaling die in strijd is met de bancaire richtlijn. Dit is echter een punt dat de banken zelf kunnen oplossen. De bank en de erfpachter kunnen samen bij het afsluiten van de hypotheek overeenkomen dat de erfpachter in gevallen van wijzigingen in het erfpachtrecht altijd toestemming van de bank moet vragen. Hierdoor wordt het eventuele risico voor de banken weggenomen. De AB2016 worden op dit punt niet aangepast.
- Artikel 10 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat als de grondeigenaar het erfpachtrecht opzegt, de bank tenminste zes maanden van tevoren wordt geïnformeerd. Op dit punt voldoen de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam soms wel (beëindiging wegens wanbetaling / ernstig tekortschieten in nakoming) en soms niet (beëindiging op grond van algemeen belang).
  Projectteam VES :
  Op dit punt is projectteam VES de banken tegemoet gekomen. Bij beëindiging wegens tekortkoming en/of wanbetaling op grond van artikel 24 van de AB2016, neemt de gemeente het besluit tot beëindiging niet eerder dan tenminste 2 maanden na kennisgeving van het

voornemen tot beëindiging, waarna opzegging vervolgens niet eerder dan 6 maanden na het uitbrengen van het exploot op basis van besluit plaatsvindt. Dit voldoet ruimschoots aan de gevraagde termijn van 6 maanden omdat er geen gevolg aan opzegging wordt verbonden als alsnog wordt gepresteerd / verzuim wordt weggenomen.
Bij beëindiging wegens algemeen belang op grond van artikel 26 AB2016, was eerst in een eerder concept AB2016 bepaald dat de gemeente niet eerder dan 2 maanden en uiterlijk 1 jaar na kennisgeving besluit over het voorstel tot beëindiging. Opzegging zou plaatsvinden tenminste 12 maanden na het uitbrengen van het exploot op basis van het besluit.
Om banken in staat te stellen bezwaren in te brengen is thans de besluittermijn in de AB2016 gewijzigd en kan niet eerder dan 6 maanden maar niet later dan 12 maanden na kennisgeving een besluit genomen worden.

- Artikel 11 van de Bancaire richtlijn schrijft voor dat bij het einde van het erfpachtrecht de bloot eigenaar aan de erfpachter de waarde van het erfpachtrecht moet vergoeden zoals deze door drie taxateurs wordt vastgesteld. Dit is iets anders dan een openbare verkoop op grond van de AB2016.
  Projectteam VES :
  Omdat de AB2016 de mogelijkheid bieden voor een andere gang (onderhandse verkoop) en daarbij de bank via de hypotheekvoorwaarden de mogelijkheid heeft te interveniëren om beëindiging te voorkomen, zijn er voldoende mogelijkheden een veiling te voorkomen. Op dit punt zal de AB2016 dan ook niet aangepast worden.
- Artikel 11 van de Bancaire richtlijn schrijft verder voor dat de bloot eigenaar op de vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht mag afhouden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft doch dat dit beperkt is tot de verschuldigde canon die de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden. In de AB2016 is deze beperking niet opgenomen en daarbij heeft de gemeente ook nog de mogelijkheid om bij voorrang boeten en rente in te houden op de veilingopbrengst.
  Projectteam VES:
  Aanpassing van de AB2016 op dit punt zou ertoe leiden dat:
  - de gemeente ten gunste van uitsluitend de banken afstand moet doen van de meerdere vorderingen die zij op de wanbetalende/wanpresterende erfpachter heeft. Hierbij is te denken aan renten, achterstallige termijnen van een niet nagekomen betalingsregeling en eventuele boeten. De gemeente is dan pas gerechtigd tot haar meerdere vorderingen boven 2 jaar canonachterstand als de verkoopopbrengst bij beëindiging hoger is dan de door de banken te vorderen hypotheeksom.
  - de gemeente direct nadat twee jaar geen canon is betaald het erfpachtrecht zou moeten beëindigen om haar verliezen niet op te laten lopen. Er is dan geen ruimte om betalingsregelingen te treffen om te pogen de erfpachter in staat te stellen alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen. Dat is noch in het belang van de erfpachter noch van de betrokken hypotheekhouder.

  De AB2016 worden op dit punt niet aangepast.

Ad 1c. Kennis te nemen hoe de anti-speculatie maatregelen zijn verwerkt in de AB 2016 en het uitgiftebeleid, zoals toegezegd in de bestuurlijke reactie van het College aan de raadscommissie RO van 6 oktober jl.

In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat bij de vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht een uitgewerkt voorstel komt om speculatie tegen te gaan. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, waarin de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing zijn opgenomen en daarbij motie 1262 van de raadsleden de heer Nuijens (GroenLinks) en mevrouw Moorman (PvdA) aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het `uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

In de bestuurlijke reactie van 6 oktober zoals besproken in de raadscommissie RO van 18 november jl. heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in de AB 2016 om speculatie tegen te gaan:

- de erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
- de erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
- eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-of een bebouwingswijziging
- moet worden verrekend;
- het is de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
- de erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van de gemeente;
- het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven;
- een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.

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

- in het uitgiftebeleid is opgenomen dat in de erfpachtovereenkomst financiële prikkels opgenomen kunnen worden die de vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maakt;
- in het uitgiftebeleid is opgenomen dat in de erfpachtovereenkomst financiële prikkels opgenomen kunnen worden die het niet starten van de bouw na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maakt.

Ad 2. In te stemmen met het bijgevoegde uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage b)

In februari 2016 wordt naast de AB 2016 het uitgiftebeleid voorgelegd voor inspraak. Dit is het totale pakket aan regels dat nodig is voor uitgiften van nieuwe erfpachtrechten. Alle eerder aan het BT voorgelegde beslissingen omtrent het uitgiftebeleid zijn in de versie zoals deze nu voorligt verwerkt. Daarvoor zullen deze stukken nogmaals worden voorgelegd aan het BT. U wordt verzocht in te stemmen met het uitgiftbeleid zoals opgenomen in de bijlage b.

Ad 3. Kennis te nemen van de voorbereiding van de collegevoordracht vrijgave inspraak

In het BT van januari zal de collegevoordracht "*vrijgave inspraak AB 2016 en het uitgiftebeleid*" worden voorgelegd. Deze collegevoordracht zal vervolgens bij een positief besluit in de raad over de uitwerking GWC (10 februari) aan het college worden voorgelegd op 23 februari 2016. De inspraak over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid kan dan starten op 24 februari 2016.

Ad 4. Kennis te nemen van de stand van zaken implementatie nieuwe uitgiften

Het implementatieteam VES is sinds deze zomer aan de slag met het voorbereiden van de implementatie van het eeuwigdurende erfpachtstelstel, te beginnen met de implementatie van de nieuwe gronduitgiften. De stand van zaken is als volgt:

Organisatie en werkwijze

Het van kracht worden van het eeuwigdurende stelsel heeft een enorme impact op de afdeling Erfpacht &Uitgifte. Tientallen werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor, de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) moet worden vormgegeven en ook moeten diverse ICT-applicaties worden aangepast.

Nadat de AB2016 en de Afkoopinstructie in concept gereed waren, is een simulatie gehouden van een eerste uitgifte onder deze nieuwe algemene bepalingen. Tijdens de simulatie zijn met een divers samengestelde groep medewerkers alle fasen in het uitgifteproces aan de hand van een fictieve casus doorlopen. Via grondprijsbepaling en onderhandelingen naar selectie- en contractfase, naar bedrijfsadministratie en registratie tot de beheerfase nadat de economische en juridische levering hebben plaatsgevonden. Op deze manier is heel tastbaar gemaakt waar de veranderingen van het nieuwe stelsel hun weerslag hebben in werkprocessen, standaarddocumenten en ICT-toepassingen voor zover het een nieuwe uitgifte betreft.

Proces van risicoanalyses

De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de Regeling Risicovolle Projecten. Daarom wordt de besluitvorming omtrent VES onderbouwd met risico's en beheersmaatregelen. Voor de implementatie van het eeuwigdurende stelsel wordt een aantal risicoanalyses uitgevoerd. Doel hiervan is om op tijd beheersmaatregelen te nemen om de implementatie zo soepel mogelijk te laten verlopen. De risicoanalyses beperken zich niet tot de periode voorafgaand aan de invoering

(opstellen werkprocessen, aanpassen ICT, opleiden betrokkenen, etc.), maar omvatten ook als de eerste maanden waarin het nieuwe stelsel operationeel is zodat eventuele kinderziektes in een vroeg stadium aan het licht komen.

In december 2015 is de eerste serie van vijf risicoanalyses voor de implementatie uitgevoerd. Deze eerste serie had plaats op het moment dat de AB2016 zo goed als klaar waren en de contouren van het stelsel in beeld waren gebracht. De conclusie is dat de implementatie voor nieuwe gronduitgiften haalbaar en technisch uitvoerbaar is mits prioriteit wordt gegeven aan het ontwikkelen van de benodigde ICT-oplossingen. Mogelijk zijn tijdelijke maatwerkoplossingen nodig. De impact op de werkprocessen is relatief klein. Naar verwachting is het beheer van erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder het nieuwe stelsel goed in te passen naast het beheer van erfpachtrechten onder de diverse AB's uit het voortdurende stelsel.

Lopende onderhandelingen
Collega's die zich bezighouden met gebiedsontwikkeling moeten weten wanneer ze over de nieuwe AB2016 kunnen communiceren, vanaf welk moment met marktpartijen onderhandeld kan worden onder zowel de AB2000, als de AB2016 en vanaf welk moment uitsluitend nog met de AB2016 gewerkt wordt.

Grondprijsbepaling
Uitgangspunt van de hierboven beschreven werkprocessen is, dat er een erfpachtgrondwaarde kan worden bepaald op basis van een vastgesteld en praktisch uitvoerbaar grondprijsbeleid. Kaders bij de grondprijsbepaling zijn de nog op te stellen en bestuurlijk vast te stellen Grondprijzenbrief 2016 en de Handleiding Grondprijsbepaling 2016. Omdat de WOZ-waarden bij de grondprijsbepaling een belangrijke component wordt, moet intensiever worden samengewerkt met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) dan nu gebeurt.

Planning
Op twee momenten wordt een implementatieparagraaf geleverd, namelijk bij de collegevoordracht " *vrijgave voor inspraak AB 2016 en uitgiftebeleid"* en bij de vaststelling AB 2016 en uitgiftebeleid door de gemeenteraad. In het komende halfjaar worden de werkprocessen door de implementatieteams heringericht en geoptimaliseerd en worden de standaarddocumenten herschreven zodat ze bruikbaar zijn voor het nieuwe stelsel. Veel aandacht gaat uit naar het geschikt maken van de ICT-applicaties en het instrueren en trainen van de medewerkers zodat zij op 1 juli 2016 goed opgeleid hun werkzaamheden voor nieuwe gronduitgiften in het eeuwigdurende stelsel kunnen doen.

Communicatie
Aan communicatie over het nieuwe erfpachtstelsel wordt groot belang gehecht. Naast de interne communicatie, onder meer over de nieuwe werkprocessen, is ook externe communicatie, met erfpachters, makelaars, notarissen en andere belanghebbenden. De implementatieteams bereiden deze communicatie voor en worden daarbij ondersteund door het Communicatieteam van het Projectteam VES. Hierdoor volgt de wijze van communicatie de lijn die het Projectteam

VES heeft uitgezet. Inhoud is afkomstig van de werkgroep Implementatie en wordt op stijl en helderheid door het Communicatieteam VES gecontroleerd.