

## ADVIES COLLEGE

**Onderwerp:**  
Instemmen met het voorstel voor het vormgeven van het toekomstige erfpachtbeleid.

Opgesteld door:	5.1.2e
Telefoonnummer:	5.1.2e
Datum:	13 november 2020
Registratienummer:	

Persbericht:	n.v.t.
WKPB:	nee
Portefeuillehouder:	M. Miner
Datum gesprek:	18 november 2020

Overlegd met JZ:	nee, is DJZ
Overlegd met Financiën:	nee, is DMC
Overlegd met Communicatie:	eventuele brief aan / communicatie met erfpachters zal worden afgestemd

Status openbaarheid:	openbaar
Raad:	nee

Bijlage(n): Ja, eerste kolom bevat de hyperlink	
Zaak/docnr	Onderwerp
	Bijlage 1: Finaal advies
	Bijlage 2: Algemene erfpachtvoorwaarden Weesp 1964
	Bijlage 3a: Overzicht van alle erfpachtrechten
	Bijlage 3b: Overzicht uitkomsten canonherziening 7 erfpachtrechten per september 2019/januari 2020
	Bijlage 3c: Overzicht uitkomsten canonherziening Basisweg 1 en 2 per januari 2020
	Bijlage 4a: Beleid Amsterdam - conversie tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
	Bijlage 4b: Werkinstructie Amsterdam - conversie tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten
	Bijlage 5a: Beschrijving verkooptraject (verkoop en levering bloot eigendom erfpachtgrond)
	Bijlage 5b: Modelbrief bij mogelijkheid koop bloot eigendom erfpachtgrond
	Bijlage 5c: Standaardaanbieding bij verkoop bloot eigendom erfpachtgrond
	Bijlage 6: Relevante passages Nota Grondbeleid Gemeente Weesp 2015
	Bijlage 7: RIB

**Ambtelijk voorstel:**  
De inhoud van deze voordracht te bespreken en in te stemmen met het voorstel voor het vormgeven van het toekomstige erfpachtbeleid.  
Vaststellen van de opgestelde raadsinformatiebrief (RIB) – zie Bijlage 7.

Besluit:	
Datum:	

---

## Toelichting voorstel

### Aanleiding

#### Erfpachtrechten Weesp

Weesp heeft 17 (tijdelijke) erfpachtrechten waarvoor het volgende kader geldt:

- er kunnen slechts één soort algemene voorwaarden van toepassing zijn op de erfpachtrechten: de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht voor bepaalde tijd van aan de Gemeente Weesp toebehorende gronden vastgelegd in een notariële akte op 15 mei 1964 (hierna te noemen: "AVW") – zie [Bijlage 2](#). Deze AVW zijn van toepassing op 14 van de 17 erfpachtrechten, op de overige 3 erfpachtrechten zijn alle toepasselijke voorwaarden opgenomen in de akte van uitgifte;
- het gaat in alle gevallen om erfpachtrechten uitgegeven voor bepaalde tijd, dus tijdelijke erfpacht (met een looptijd van maximaal 75 jaar) tegen een jaarlijkse canon. Een tijdvak is in de AVW: de looptijd waarvoor het recht is gevestigd (zie artikel 2 lid 1 AVW). Vervolgens kunnen binnen deze looptijd om de 15/10 jaar de voorwaarden en canon worden herzien (art 2 lid 5 AVW);
- voor tijdelijke erfpachtrechten geldt in het algemeen dat ze bij het einde van de looptijd eindigen. Voor de tijdelijke erfpachtrechten in Weesp geldt dat de toepasselijke erfpachtvoorwaarden bij het einde van de looptijd moeten worden gevolgd. Voor de 14 erfpachtrechten waarop de AVW van toepassing zijn dient de procedure als opgenomen in Artikel 26 (en verder) AVW te worden gevolgd. Voor de erfpachtrechten waarop de AVW niet van toepassing zijn verklaard dienen de voorwaarden als opgenomen in de betreffende akte van uitgifte te worden gevolgd.

Zie [Bijlage 3a](#) voor een overzicht van alle erfpachtrechten, met daarin onder andere: adres, kadastrale gegevens, aanvangsdatum, looptijd, einddatum en canon.

Zie [Bijlage 3b](#) voor een overzicht van de uitkomsten van de canonherziening van 7 erfpachtrechten per september 2019 of januari 2020.

Zie [Bijlage 3c](#) voor een overzicht van de uitkomsten van de canonherziening van de erfpachtrechten aan de Basisweg 1 (wellness) en Basisweg 2 (golfbaan) per januari 2020.

#### Fusie Weesp en Amsterdam

Als gevolg van de ambtelijke (en op termijn bestuurlijke) fusie valt het beheer van de erfpachtrechten in Weesp per 1 juni 2019 onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Erfpacht en Uitgifte (E&U) van Amsterdam. Weesp is momenteel nog volledig bestuurlijk bevoegd.

#### Aanleiding van deze voordracht

In de staf Erfpacht is naar voren gekomen dat er de wens is om na te denken over de toekomst van het erfpachtbeleid. Aanleiding daarvoor is (onder meer) dat meerdere erfpachters hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer zekerheid. Hierbij wordt in verband daarmee aan het college van B&W gevraagd de inhoud van deze voordracht te bespreken en in te stemmen met het uitgewerkte voorstel voor het vormgeven van het toekomstige erfpachtbeleid.

### Argumenten

Meerdere erfpachters hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer zekerheid. Meer zekerheid omvat in dit geval in ieder geval het volgende:

- voor de korte termijn – zekerheid met betrekking tot de hoogte van de canon en wellicht ook zekerheid over de gevolgen van de (bestuurlijke) fusie tussen Weesp en Amsterdam voor het erfpachtbeleid;
- voor de lange termijn – zekerheid ten aanzien van het beleid bij het einde van de looptijd van de tijdelijke erfpachtrechten.

Ook op basis van de volgende punten bevelen wij aan om vorm te geven aan het toekomstige erfpachtbeleid:

- onduidelijkheden, strijdigheden en afwijkingen in het huidige erfpachtbeleid en de uitvoering daarvan;
- diversiteit, bewerkelijkheid en kostbaarheid van het huidige erfpachtbeleid;
- mogelijke risico's van (de uitvoering van) het huidige erfpachtbeleid voor zowel Weesp als (op termijn) Amsterdam;
- het erfpachtbeleid pogen meer in overeenstemming te brengen met het Amsterdamse erfpachtbeleid in verband met de aankomende (bestuurlijke) fusie.

#### Advies

Wij zien de onderstaande drie opties als goede mogelijkheden om in overweging te nemen bij het vormgeven van het toekomstige erfpachtbeleid. Al deze opties kunnen zorgen voor meer zekerheid voor de erfpachters.

Om het toekomstige erfpachtbeleid zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van de erfpachters stellen wij voor, indien mogelijk, aan de erfpachters van alle zeventien erfpachtrechten alle volgende drie opties aan te bieden. De erfpachters zijn dan in staat, ieder voor zich, een keuze te maken uit deze drie opties.

Goed om te realiseren is dat meer zekerheid voor de erfpachter, minder flexibiliteit voor de gemeente tot gevolg heeft. Om dit in kaart te brengen zijn deze twee dingen per optie tegen elkaar afgezet. Dat wil zeggen dat er per optie is aangegeven:

- in hoeverre de optie meer zekerheid voor de erfpachter oplevert; en
- welke gevolgen de optie heeft voor de flexibiliteit van de gemeente.

#### Opties:

- 1) de tijdelijke erfpachtrechten op dezelfde wijze laten voortbestaan maar de gehele inhoud van de AVW nauwkeurig bekijken en waar nodig en/of onduidelijk (in afstemming met de erfpachters) aanpassen.

De gewijzigde AVW zouden dan per de eerstvolgende mogelijkheid (een jaar voor het einde van een termijn als bedoeld in Artikel 2 lid 5 AVW) worden aangezegd, waardoor ze met ingang van een nieuwe termijn van toepassing kunnen worden verklaard.

	<b>Zekerheid (voor erfpachter)</b>	<b>Flexibiliteit (voor gemeente)</b>
<b>Canon</b>	Nee, althans niet op huidige wijze. Canon wordt onder huidige AVW eerste keer na 15 jaar en daarna iedere 10 jaar herzien. Methode staat niet vast.  Canon wordt bij rechten	Ja, maar leidt door gebrek aan een (goede) methode niet tot het resultaat dat de canon aansluit bij de actuele waarde van het gebruik van de grond.

	<p>waarop de AWW niet van toepassing zijn verklaard zelfs iedere 5 jaar herzien. Methode onduidelijk.</p> <p>Het veelvuldig (iedere 15/10/5 jaar) herzien van de canon door drie deskundigen is erg kostbaar (voor beide partijen) en het gebrek aan een (goede) methode leidt tot (forse) fluctuaties die de afgelopen termijnen in het voordeel van de erfpachters zijn uitgevallen (forse canondalingen) maar dit kan in de toekomst ook ineens in het nadeel van de erfpachter uitvallen (forse canonverhogingen).</p>	<p>Het veelvuldig (iedere 15/10/5 jaar) herzien van de canon door drie deskundigen is erg kostbaar (voor beide partijen) en het gebrek aan een (goede) methode leidt tot (forse) fluctuaties die de afgelopen termijnen in het voordeel van de erfpachters zijn uitgevallen (forse canondalingen) maar dit kan in de toekomst ook ineens in het nadeel van de erfpachter uitvallen (forse canonverhogingen).</p>
<b>Looptijd</b>	<p>Ja, maar alleen voor wat betreft huidige tijdvak daarna geen enkele zekerheid.</p>	<p>Ja, bij einde huidige tijdvak kan de gemeente er in principe voor kiezen het erfpachtrecht te laten eindigen waardoor de gemeente weer over de volle eigendom van de grond kan beschikken. Uiteraard dient de gemeente bij het einde van de looptijd wel de overeengekomen voorwaarden (zie Artikel 26 (en verder) AVW) te volgen.</p>
<b>Algemene Voorwaarden</b>	<p>Nee, althans niet op huidige wijze. De AVW zijn gedateerd (1964) en daardoor op veel punten voor meerdere interpretaties vatbaar. Daarbij is het mogelijk de AVW bij de ingang van iedere nieuwe termijn (dus na 15/10</p>	<p>Ja, het is mogelijk de AVW bij de ingang van iedere nieuwe termijn (dus na 15/10 jaar) te wijzigen.</p>

	jaar) te wijzigen.	
<b>Bij einde looptijd</b>	Nee, althans niet voor wat betreft het kunnen behouden van het erfpachtrecht. Wel (in ieder geval gedeeltelijk) voor wat betreft de voorwaarden die van toepassing zijn bij het einde van de looptijd (zie Artikel 26 (en verder) AVW).	Ja (zie toelichting bij 'Looptijd').

Om de zekerheid ten aanzien van de canon voor de erfpachter te vergroten, zou ervoor kunnen worden gekozen de tussentijdse canonherziening (waarvan nu iedere vijftien/tien/vijf jaar sprake is):

- minder frequent uit te voeren;
- de herwaardering te wijzigen in een indexering;
- de methode goed en gedetailleerd in de voorwaarden te beschrijven zodat de uitkomst aansluit bij de actuele marktwaarde van het gebruik van de grond;
- af te schaffen (waardoor er dus enkel bij het einde van de looptijd nog sprake is van canonherziening, mits er wordt overgegaan tot heruitgifte).

Om de zekerheid ten aanzien van de erfpachtvoorwaarden voor de erfpachters te vergroten, zou ervoor kunnen worden gekozen om een bepaling in de AVW op te nemen die inhoudt dat de AVW tot het einde van de looptijd van het erfpachtrecht niet kunnen worden gewijzigd. Op die wijze is Amsterdam (na de bestuurlijke fusie) niet in staat om de algemene erfpachtvoorwaarden tot het einde van de looptijd van de erfpachtrechten eenzijdig te wijzigen. Op basis van de huidige AVW is het namelijk mogelijk de algemene erfpachtvoorwaarden bij de ingang van iedere nieuwe termijn (dus telkens na vijftien/tien jaar) te wijzigen.

Om de zekerheid ten aanzien van wat er gebeurt bij het einde van de looptijd voor de erfpachter te vergroten, zou er gekozen moeten worden voor één van de navolgende, onder 2) en 3) besproken, opties.

- 2) de erfpachtrechten omzetten van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten conform (de Amsterdamse) AB2016 – zie voor een uitgebreide beschrijving van dit traject [Bijlage 4a](#) en [Bijlage 4b](#);

	<b>Zekerheid (voor erfpachter)</b>	<b>Flexibiliteit (voor gemeente)</b>
<b>Canon</b>	Ja, de jaarlijkse canon wordt eenmalig vastgesteld en daarna alleen nog geïndexeerd of er wordt eenmalig een afkoopsom (voor de eeuwigdurende looptijd) betaald.	Nee, de gronden zijn eeuwigdurend (dus voor altijd) in erfpacht uitgegeven en de canon wordt bij de keuze voor jaarlijkse canonbetaling enkel nog geïndexeerd maar kan nooit meer worden herzien.

<b>Looptijd</b>	Ja, eeuwigdurend.	Nee, eeuwigdurend.
<b>Algemene Voorwaarden</b>	Ja, blijven eeuwigdurend van toepassing.	Nee, blijven eeuwigdurend van toepassing. Er kan echter wel (in overeenstemming met de erfpachter) bij bijzondere voorwaarden van af worden geweken.
<b>Bij einde looptijd</b>	N.v.t.	N.v.t.

- 3) de bloot eigendom van de erfpachtrechten verkopen aan de erfpachters – zie voor een uitgebreide beschrijving van dit traject [Bijlage 5a](#), [Bijlage 5b](#) en [Bijlage 5c](#).

	<b>Zekerheid (voor erfpachter)</b>	<b>Flexibiliteit (voor gemeente)</b>
<b>Canon</b>	Ja. Canon is niet langer van toepassing. Er wordt eenmalig een koopsom betaald.	Nee, er wordt eenmalig een koopsom betaald. Vervolgens gaat de grond in volle eigendom toebehoren aan de erfpachter dus heeft de gemeente privaatrechtelijk geen enkele zeggenschap meer over (het gebruik van) de grond. Er is na de eigendomsoverdracht geen sprake meer van opbrengsten in de vorm van canonbetalingen.
<b>Looptijd</b>	Ja. Looptijd is niet langer van toepassing. De erfpachter verkrijgt de volle eigendom van de grond en daarmee wordt het bezit een onafhankelijk recht.	Nee, de grond gaat in volle eigendom toebehoren aan de erfpachter dus de gemeente heeft privaatrechtelijk geen enkele zeggenschap meer.
<b>Algemene Voorwaarden</b>	Ja. Algemene Voorwaarden zijn niet langer van toepassing. De erfpachter verkrijgt de volle eigendom van de grond en daarmee wordt het bezit een onafhankelijk recht.	Nee, de grond gaat in volle eigendom toebehoren aan de erfpachter dus de gemeente heeft privaatrechtelijk geen enkele zeggenschap meer.

<b>Bij einde looptijd</b>	N.v.t.	N.v.t.
---------------------------	--------	--------

In het huidige grondbeleid (Nota Grondbeleid Gemeente Weesp 2015) is opgenomen dat het huidige beleid (en daarmee de uitgifte in erfpacht) wordt voortgezet in het kader van (strategische) grondposities binnen toekomstige (her)ontwikkelingen. Dat houdt in dat de gemeente ervoor kiest om af te zien van verkoop van grond indien men voor een locatie de verwachting heeft dat deze binnen een afzienbare periode (10 jaar) voor (her)ontwikkeling in aanmerking komt. Er wordt vooralsnog van uitgegaan dat de status '(strategische) grondposities binnen toekomstige (her)ontwikkelingen' niet (langer) van toepassing is op alle zeventien erfpachtrechten. De hiervoor beschreven drie opties kunnen in dat geval dus aan alle erfpachters worden aangeboden.

In het kader van het vormgeven van het toekomstige erfpachtbeleid stellen wij voor de drie hiervoor beschreven opties verder uit te werken en aan te bieden aan de erfpachters van alle zeventien erfpachtrechten in Weesp.

#### **Financiële consequenties**

Het aanbieden van de hiervoor beschreven drie opties aan alle erfpachters zal leiden tot een keuze voor één van deze drie opties door alle erfpachters. De financiële consequenties voor de gemeente zijn verschillend voor elk van de opties.

De verschillende financiële consequenties zijn:

- het kiezen voor optie 1 (het tijdelijke erfpachtrecht laten voortbestaan en de voorwaarden aanpassen) zal geen financiële consequenties hebben. De inkomsten voor de gemeente (de jaarlijkse canon welke periodiek herzien en/of geïndexeerd wordt) zullen hetzelfde blijven;
- het kiezen voor optie 2 (omzetten tijdelijk erfpachtrecht naar eeuwigdurend erfpachtrecht) zal leiden tot:
  - de eeuwigdurende betaling van een nog eenmalig vast te stellen jaarlijkse canon die enkel nog jaarlijks geïndexeerd wordt (en dus nooit meer herzien); of
  - de eenmalige betaling van een nog vast te stellen afkoopsom (voor het eeuwigdurende tijdvak) en daarmee tot een stop van de jaarlijkse canonbetaling;
- het kiezen voor optie 3 (verkoop van de bloot eigendom van de grond) zal leiden tot de eenmalige betaling van de tussen partijen overeen te komen koopsom en daarmee tot een stop van de jaarlijkse canonbetaling.

#### **Alternatief**

N.v.t.

#### **Participatie**

Participatie is niet van toepassing, aangezien het gaat om het vaststellen van het toekomstige erfpachtbeleid.

#### **Communicatie**

Binnen de gemeente: Opnemen in besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Alle erfpachters zullen per brief op de hoogte worden gesteld van het toekomstige erfpachtbeleid.

#### **Duurzaamheid**

N.v.t.

**Inkoopbeleid**

N.v.t.

**Europese regelgeving**

N.v.t.