

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot wijziging van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Amsterdam mede in verband met de veranderende overstapvoorwaarden per 1 januari 2020 (Wijzigingsbesluit Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Amsterdam (veranderende overstapvoorwaarden per 1 januari 2020))

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 160, eerste lid, onder e, van Gemeentewet,

besluit:

Artikel I

De Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Amsterdam wordt als volgt gewijzigd:

- a. *In artikel 3 wordt een lid ingevoegd, luidende:
2. Deze regeling is ook van toepassing op voortdurende erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming die niet zijn uitgegeven door de gemeente Amsterdam maar waarvan de gemeente Amsterdam na uitgifte de bloot-eigendom heeft verworven en waarop andere dan de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.*
- b. *In artikel 5, tweede lid, vervalt 'einddatum van het tijdvak'.*
- c. *Artikel 11, tweede lid, onderdeel c, komt te luiden:
c. De erfpachter komt alleen in aanmerking voor de EPC afslag als er een EPC-berekening wordt overlegd welke door een gecertificeerde deskundige is opgesteld.*
- d. *In artikel 12 wordt onder vernummering van de leden 2 en 3 tot en tot leden 4 en 5 ingevoegd, luidende:
2. De gemeente kan – in afwijking van het in lid 1 bepaalde - met de erfpachter onder bepaalde voorwaarden overeenkomen dat de erfpachter in de gelegenheid wordt gesteld om een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht, dat:
- onvolledig is en/of
- (nog) niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 3, 4, 7 en artikel 8 aan te vullen en/of het erfpachtrecht waarop het verzoek betrekking heeft te wijzigen, een en ander met behoud van de datum van indiening van het verzoek als peildatum voor de berekening als bedoeld in lid 1.
3. De voorwaarden zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zullen worden vastgelegd en algemeen bekend gemaakt.*

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 18 september 2019.

Artikel III

Deze regeling wordt aangehaald als: Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 september 2019.

*De voorzitter
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*

Toelichting op de regeling

Algemeen deel

Het college heeft ingestemd met het besluit tot het aanpassen van de Overstapregeling mede in verband met de verandering van de overstapvoorwaarden die per 1-1-2020 in werking treden. Per 1 januari 2020 geldt het reguliere overstapbeleid zoals in 2017 vastgesteld. Het college heeft besloten om erfpachters die vóór 1-1-2020 een overstapaanvraag hebben gedaan, maar (nog) niet voldoen aan alle vereisten van de Overstapregeling met enige coudance te behandelen. Tevens heeft het college besloten dat, indien een erfpachter zijn erfpachtrecht overdraagt gedurende het overstapproces, de aanvraagdatum (c.q. peildatum) kan worden overgedragen aan de koper.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3, tweede lid:

Naast gemeentelijke erfpacht (uitgegeven door de gemeente Amsterdam) bestaat in Amsterdam ook particuliere erfpacht, waarbij een particuliere grondeigenaar de grond uitgeeft in erfpacht. In het verleden heeft de gemeente van diverse particuliere erfverpachters het bloot eigendom verworven, waarbij in veel gevallen de particuliere Algemene Bepalingen zijn gewijzigd naar gemeentelijke Algemene Bepalingen. Er bestaan echter ook erfpachtrechten waarvan de gemeente de bloot eigendom heeft verworven, maar die nooit gewijzigd zijn naar de gemeentelijke Algemene Bepalingen en waarop dus nog de particuliere Algemene Bepalingen van toepassing zijn. Deze erfpachtrechten vielen niet onder het toepassingsbereik van de Overstapregeling zoals die is vastgesteld op 28 juni 2017. Het is echter niet de bedoeling geweest om deze erfpachtrechten uit te sluiten van de werking van de Overstapregeling.

Het college heeft daarom bij besluit van 27 maart 2018 nummer ZD2018-001510, met terugwerkende kracht per 1 oktober 2017, de Overstapregeling van overeenkomstige toepassing verklaard op voortdurende erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming die niet zijn uitgegeven door de gemeente Amsterdam maar waarvan de gemeente Amsterdam na uitgifte de bloot-eigendom heeft verworven en waarop particuliere Algemene Bepalingen van toepassing zijn.

Door het toevoegen van artikel 3 lid 2 aan de Overstapregeling wordt het besluit van het college van 27 maart 2018 nummer ZD2018-001510 vastgelegd in de Overstapregeling.

Artikel 5, tweede lid:

De huidige Overstapregeling geeft aan dat de gemeente de erfpachter van een voortdurende erfpachtrecht met uitsluitend een woonbestemming, waarvan de procedure tot canonherziening einde tijdvak is gestart, de gelegenheid biedt om *op de einddatum van het tijdvak* over te stappen (artikel 5 lid 2 Overstapregeling).

Artikel 5 lid 2 van de Overstapregeling is tekstueel gewijzigd door de verwijdering van de term "*einddatum van het tijdvak*", omdat de Overstapregeling beoogt erfpachters tevens in de gelegenheid te stellen om enkele jaren vóór het einde van het tijdvak over te stappen en niet slechts op de einddatum van het tijdvak.

Artikel 11, tweede lid, onderdeel c:

Een energie-indexberekening geldt alleen voor bestaande bouw. In de Overstapregeling is bepaald dat wanneer de opstal (woning) van een erfpachtrecht met een woonbestemming een Energie Prestatie Coëfficiënt (hierna: EPC) lager dan het minimum uit het vigerende bouwbesluit krijgt toegekend, de erfpachtgrondwaarde hiervoor wordt gecorrigeerd indien aan de voorwaarden van artikel 11 wordt voldaan. Hiermee wordt beoogd dat de erfpachter, indien hij aan de voorwaarden van artikel 11 voldoet, een korting ontvangt op de erfpachtgrondwaarde wanneer sprake is van een energiezuinige woning. De huidige Overstapregeling geeft aan dat de erfpachter alleen in aanmerking komt voor de EPC afslag als er een *Energie-Index berekening* wordt overlegd welke door een Energie Prestatie Advies (EPA)-gecertificeerde deskundige is opgesteld (artikel 11 lid 2 sub C Overstapregeling).

Artikel 11 lid 2 sub C is gewijzigd door als voorwaarde te stellen dat de erfpachter alleen in aanmerking voor de EPC afslag komt als er een *EPC-berekening* wordt overlegd welke door een deskundige is opgesteld. Uitgangspunt bij de grondwaardebepaling is namelijk het principe van nieuwbouw en nieuwbouw kent alleen een EPC. Een Energie-Index berekening is derhalve niet bruikbaar.

Artikel 12, tweede lid:

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kan plaatsvinden op verzoek van de erfpachter. Als uitgangspunt geldt dat wanneer een erfpachter aan de voorwaarden uit de Overstapregeling voldoet de erfpachter bij aanvraag een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht ontvangt. De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde te hanteren parameters en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop de gemeente een volledig verzoek voor overstap heeft ontvangen én is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 3,4, 7 en 8 van de Overstapregeling. In artikelen 3,4, 7 en 8 staan de vereisten vermeld waaraan het erfpachtrecht moet voldoen om voor een overstapaanbieding in aanmerking te komen.

Overstapaanvragen worden op dit moment grotendeels gedaan via het Overstapportaal. Indien de erfpachter voldoet aan alle Overstapvoorwaarden en het dossier in de gemeentelijke administratie compleet is kan een geautomatiseerde overstapaanbieding worden gedaan. Overstapaanvragen worden echter ook per e-mail of schriftelijk gedaan.

Van een deel van de erfpachtdossiers zijn de gegevens in de gemeentelijke administratie (erfpachtadministratie en/of administratie van Dienst Gemeentebelastingen en/of de gemeentelijke Basisadministratie, maar ook bijvoorbeeld die van het Kadaster) regelmatig incompleet of onderling niet consistent. Ook zijn er achterstanden bij de verwerking van Overstapaanvragen. Daardoor kan het enige tijd duren voordat door de gemeente kan worden gecontroleerd of het erfpachtrecht voldoet aan alle voorwaarden van de Overstapregeling. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een erfpachter (administratief) een betalingsachterstand heeft¹ die eerst moet worden voldaan, de bestemming moet worden gewijzigd naar een uitsluitende woonbestemming of eerst moet worden gesplitst in appartementsrechten. Het college heeft besloten om overstapaanvragen met enige coulance te behandelen in die zin dat als mocht blijken dat erfpachters die vóór 1-1-2020 een overstapaanvraag hebben gedaan, maar waarvan bij controle blijkt dat ze (nog) niet voldoen aan alle vereisten van de Overstapregeling, erfpachters in veel gevallen in de gelegenheid worden gesteld om alsnog aan de overstap voorwaarden te voldoen (binnen een nader te bepalen termijn), met behoud van de aanvraagdatum/peildatum (van vóór 1-1-2020). Op die manier ondervindt de erfpachter geen nadeel van het feit dat erfpachtdossiers nog incompleet en/of inconsistent zijn en/of gecontroleerd moeten worden en het feit dat er achterstanden zijn in de afhandeling van de overstapaanvragen.

1) Dat kan ook worden veroorzaakt doordat het verwerken van betalingen binnen de gemeente enige tijd in beslag neemt.