

Reglement beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 84, eerste lid en artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet

besluit het volgende vast te stellen:

Reglement beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2025

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

- a. College: het college van Burgemeester en Wethouders;
- b. Erfpachtbeleid: bij besluit van of namens het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde en in het gemeentebblad te publiceren regels waarbij in het algemeen wordt bepaald op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan zijn privaatrechtelijke bevoegdheden in verband met erfpacht;
- c. Reglement: Reglement beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2025.

Artikel 2. Reikwijdte van het reglement

Dit Reglement is van toepassing op de advisering door een vaste, externe en onafhankelijke commissie die adviseert op voorgenomen beleidsbeslissingen van of namens het college in verband met de uitvoering van het erfpachtstelsel.

Artikel 3. De beleidsadviescommissie

- a. De beleidsadviescommissie is een commissie ingesteld door het college op grond van artikel 84, eerste lid van de Gemeentewet.
- b. De beleidsadviescommissie heeft tot taak om het college voor besluitvorming te adviseren met betrekking tot voorgenomen beleidsbeslissingen in verband met erfpacht.
- c. De beleidsadviescommissie bestaat uit tenminste drie onafhankelijke leden.
- d. De leden van de beleidsadviescommissie adviseren onafhankelijk en zonder last of ruggespraak;
- e. Onverenigbaar met het lidmaatschap van de beleidsadviescommissie:
 - a. Leden van het college, leden van de gemeenteraad, leden van de raadscommissies en (vaste en tijdelijke) werknemers van de gemeente Amsterdam.
- f. Leden van de commissie worden op basis van relevante deskundigheid met betrekking tot het Amsterdamse erfpachtstelsel benoemd en ontslagen door het college.
- g. Benoeming van de leden geldt voor een periode van maximaal 4 jaar.
- h. Het lidmaatschap eindigt:
 - door verloop van de benoemingsperiode;
 - op eigen verzoek;
 - door een ontslagbesluit van het college;
 - door aanvaarding van een functie als bedoeld onder e.
- i. De beleidsadviescommissie wijst uit haar midden een vaste voorzitter aan.
- j. De commissie wordt ondersteund door een medewerker van Grond en Ontwikkeling.
- k. Leden van de commissie ontvangen per advies een vergoeding zoals bepaald in de Verordening geldelijke voorzieningen externe commissieleden.

Artikel 4. Geheimhouding

Voor zover de leden van de beleidsadviescommissie bij de uitvoering van hun taken de beschikking krijgen over gegevens/stukken waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen of redelijkerwijs moeten vermoeden, zijn zij verplicht tot geheimhouding van die gegevens/stukken.

Artikel 5. Beoordelingskader waarbinnen de beleidsadviescommissie adviseert

De beleidsadviescommissie adviseert binnen de kaders van wettelijke bepalingen en eerder vastgesteld erfpachtbeleid.

Artikel 6. Het advies

- a. De beleidsadviescommissie adviseert op verzoek van Grond & Ontwikkeling in alle gevallen, behoudens die worden genoemd onder c. t/m f. waarbij een erfpachtbeleidsbeslissing in voorbereiding is en dit beleid na vaststelling door het college gepubliceerd wordt in het Gemeenteblad.
- b. De beleidsadviescommissie beslist bij meerderheid van stemmen over de inhoud van het advies.
- c. In geval van spoed wordt de beleidsadviescommissie niet om advies gevraagd; in die gevallen wordt de beleidsadviescommissie hierover voorafgaand aan besluitvorming geïnformeerd waarbij gemotiveerd wordt aangegeven waarom dit advies niet wordt gevraagd.
- d. In het geval dat beleid en wijzigingen daarvan betrekking heeft op de erfpachtrechten van woningcorporaties wordt de beleidsadviescommissie niet om advies gevraagd. De beleidsadviescommissie wordt hierover per geval voorafgaand aan besluitvorming geïnformeerd.
- e. Ook wanneer het besluit een periodiek financieel besluit betreft ter uitvoering van de reeds vastgestelde Algemene Bepalingen of van de afkoopinstructie wordt de beleidsadviescommissie niet om advies gevraagd. Voorbeelden hiervan zijn de canonindexering, de canonpercentages of de afkoopfactoren.
- f. De lijst buurtstraatquotes wordt niet aan de beleidsadviescommissie voorgelegd, omdat dit een resultaat is van de rekenregels die in het Grondwaardebeleid zijn opgenomen en is daarmee geen beleidswijziging.
- g. Adviezen van de beleidsadviescommissie worden aangemerkt als zwaarwegend. Het advies wordt integraal als bijlage gevoegd bij de bestuurlijke stukken. In de gevallen dat het college erfpachtbeleid (voor een deel) in afwijking van een uitgebracht advies vaststelt of wijzigt wordt in de bestuurlijke toelichting bij de beslissing gemotiveerd aangegeven om welke reden (voor een deel) wordt afgeweken van het advies.

Artikel 7. Evaluatie van dit Reglement

Dit Reglement zal in samenspraak met in ieder geval de leden van de commissie jaarlijks worden geëvalueerd. Als de resultaten van een evaluatie daartoe aanleiding geven zal het Reglement daarop worden aangepast door het college.

Artikel 8. Inwerkingtreding Reglement

1. Dit Reglement is door het college van B&W vastgesteld op 2 september 2025.
2. Dit Reglement treedt in werking met ingang van de dag nadat het college van B&W de leden van de beleidsadviescommissie heeft benoemd.
3. Het Reglement beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 9. Citeertitel

Dit Reglement wordt aangehaald als Reglement beleidsadviescommissie voorgenomen erfpachtbeleidsbeslissingen 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 2 september 2025.

*De burgemeester
Femke Halsema*

*De waarnemend gemeentesecretaris
Thea de Vries*

Toelichting

Algemeen deel

Met betrekking tot de collegeperiode van 2022 tot 2026 werd tussen coalitiepartijen in het coalitieakkoord: 'Amsterdams akkoord' onder meer afgesproken dat een vaste onafhankelijke, externe adviescommissie zal worden ingesteld die op basis van een vast beoordelingskader voorgenomen erfpacht beleids- en rekenwijzigingen beoordeelt.

De beleidsadviescommissie kan het sentiment dat de gemeente eenzijdig rekenregels oplegt wegnemen, omdat voorafgaand aan de vaststelling van nieuw beleid of van wijzigingen van beleid hierover door onafhankelijke deskundigen wordt geadviseerd. Dit kan bijdragen aan het vertrouwen van burgers in de gemeente. Het advies van de beleidsadviescommissie wordt bij de bestuurlijke besluitvorming bijgevoegd en er zal door het college worden toegelicht of (en zo ja in hoeverre) het advies wordt overgenomen. Dit proces is voor derden inzichtelijk wat kan bijdragen aan de acceptatie.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Sub b: Voor de definitie van erfpachtbeleid is aansluiting gezocht bij het hierover bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In artikel 1:3 vierde lid van de Awb wordt bepaald: *“onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.”*

Voorbeelden van erfpachtbeleid zijn de Algemene bepalingen, de Overstapregeling, de Spijtoptanten-regeling en het Grondwaardebeleid. Het vaststellen van beleid geeft zekerheid aan burgers die te maken krijgen met de (eensluidende) uitvoering van bevoegdheden. Anderzijds leidt de vaststelling van beleid tot een meer eenvoudige uitvoering door de gemeente. Niet iedere beslissing behoeft een individuele onderbouwing en volstaan kan worden met een verwijzing naar het vastgestelde beleid (artikel 4:82 Awb).

Hierbij kan worden opgemerkt dat bovenstaande in het algemeen het geval is tenzij zich in een bepaald geval zodanige bijzondere feiten en/of omstandigheden voordoen dat deze aanleiding moeten zijn om af te wijken van beleidsregels (artikel 4:84 Awb).

Artikel 2

Hoofdregel

Erfpachtbeleid wordt vastgesteld door het college van B&W of door de directeur van Grond en Ontwikkeling namens het college. Nadat dit is vastgesteld wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad. Uitvoeringsbeleid wordt vastgelegd in ambtelijk vastgestelde werkinstructies. Deze worden niet gepubliceerd in het Gemeenteblad. Extern onafhankelijk advies wordt gevraagd in de gevallen dat het voorgenomen beleids- of rekenwijze na vaststelling moet worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. In geval van een wijziging of vaststelling van een Verordening wordt geen advies gevraagd aan de beleidsadviescommissie, omdat het wijzigen of vaststellen van een Verordening een raadsbevoegdheid betreft.

Uitzonderingen

- In uitzonderlijke gevallen kan het zo zijn dat er een groot belang is bij (zeer) snelle besluitvorming in verband met een beleidsaanpassing of correctie. In deze gevallen wordt niet om advies gevraagd. Dit zal altijd worden voorgelegd aan de verantwoordelijk wethouder.
- Beleid en wijzigingen daarvan in verband met woningcorporaties worden vooraf tussen corporaties en gemeente afgestemd en overeengekomen. Beleid in verband met woningcorporaties zal om die reden niet worden voorgelegd aan de beleidsadviescommissie.
- Ook wanneer het besluit een periodiek financieel besluit betreft ter uitvoering van de reeds vastgestelde Algemene Bepalingen of van de afkoopinstructie wordt de beleidsadviescommissie niet om advies gevraagd. Voorbeelden hiervan zijn de canonindexering, het vaststellen van de canonpercentages of de afkoopfactoren.
- Jaarlijks worden de buurtstraatquotes (BSQ) opnieuw berekend en opgenomen in een lijst buurtstraatquotes. In het Grondwaardebeleid staan de rekenregels (methoden, uitgangspunten) voor het bepalen van de buurtstraatquotes. De BSQ-lijst wordt vastgesteld door de rekenregels uit dit beleid toe te passen. Een onafhankelijke deskundigenpartij voert een second opinion uit op de beschikbaar gestelde data en of deze op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee de buurtstraatquotes worden berekend. Dit vergt expertise op gebied van programmeren en verwerking van grote databestanden, wat geen vereiste expertise van de beleidsadviescommissie is. Hierop volgend wordt nog een second opinion uitgevoerd op de beoordeling van de berekening van voornoemde deskundigenpartij. Omdat de BSQ-lijst dus een resultante is van de rekenregels die in het beleid grondwaardebepaling zijn opgenomen, wordt de BSQ-lijst niet aan de beleidsadviescommissie voorgelegd. Tevens wordt de kwantitatieve toets niet aan de beleidsadviescommissie voorgelegd.

Artikel 3

Om de onafhankelijkheid van de beleidsadviescommissie zoveel mogelijk te borgen is het lid onder d. opgenomen. De ambtelijke ondersteuning zoals genoemd in artikel 3 onder j. maakt geen onderdeel uit van de beleidsadviescommissie en wordt geacht geen invloed uit te oefenen op de inhoud van de adviezen.

Sub H: het lidmaatschap kan eindigen door een ontslagbesluit van het college. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij verwaarlozing van de taken door de leden, in geval van ongeschiktheid of in geval van een schending van de geheimhoudingsplicht.

Artikel 4

Beleidswijzigingen kunnen grote gevolgen hebben voor particuliere- en/of commerciële erfpachters. Leden van de beleidsadviescommissie beschikken voorafgaand aan besluitvorming over informatie waarover anderen (nog) niet kunnen beschikken. Om geheimhouding te waarborgen is dit artikel opgenomen. Bekendmaking van beleidswijzigingen vindt plaats na vaststelling daarvan door het college.

Artikel 5

Voor de leden van de beleidsadviescommissie moet helder zijn binnen welke kaders advies kan worden gegeven. Wettelijke bepalingen in verband met het erfpachtrecht worden onder meer gesteld in het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht. Ook wordt in Europese wetgeving regels gesteld in verband met het tegengaan van ongewenste staatssteun.

Wettelijke bepalingen, jurisprudentie, en eerder bestuurlijk vastgesteld erfpachtbeleid (waaronder het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam), niet zijnde het te wijzigen beleid, zullen in ieder geval het juridisch kader vormen.

De verhouding van de beleidsadviescommissie ten opzichte van de bestaande externe onafhankelijke advisering in verband met de voorbereiding van het jaarlijks vast te stellen Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam

Dit beleid beschrijft de kaders voor de grondrijksbepaling voor nieuwe erfpachtrechten en voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij wijzigingen van bestaande erfpachtrechten. Dit beleid geldt voor tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. Hierin staan de rekenregels voor het bepalen van de buurtstraatquotes. Ook neemt het college kennis van de jaarlijkse lijst met buurtstraatquotes, die voortvloeit uit deze rekenregels. Tevens zijn in dit beleid de indicatieve (bandbreedten van) grondprijzen en de vaste en minimale grondprijzen opgenomen.

Beleid specifiek ten aanzien van grondwaardebepaling bestaande rechten

In het Grondwaardebeleid staan tevens de rekenregels voor het bepalen van de buurtstraatquotes. Om die reden wordt een kwantitatieve toets uitgevoerd of de beschikbaar gestelde data op juiste wijze tot uitdrukking komen in de gehanteerde rekenmethoden waarmee buurtstraatquotes worden berekend. Vóór vaststelling wordt het conceptbeleid voorgelegd aan een in dit verband extern deskundig bureau en wordt tevens een second opinion gevraagd aan een wetenschapper op dit gebied. De externe beoordeling van dit beleid heeft een zuiver technisch karakter. In aanvulling hierop worden beleidswijzigingen tevens voorgelegd aan de beleidsadviescommissie.

Artikel 6

Sub a: Om het adviesproces zo snel mogelijk te doen verlopen wordt het afdelingshoofd van de afdeling die verantwoordelijk is voor de voorbereiding van erfpachtbeleidsbeslissingen aangewezen als degene die de commissie om advies vraagt. In de regel zullen dit de hoofden van de afdelingen Erfpacht & Uitgifte (E&U) en Team Advisering Grondprijzen (TAG) zijn. Het betreft een procedurele stap waarbij hij of zij geen invloed uitoefent op de totstandkoming of inhoud van het advies.

De beleidsadviescommissie adviseert ook op verzoek van Grond & Ontwikkeling indien een initiatiefvoorstel of motie wordt aangenomen door de gemeenteraad en het college naar aanleiding daarvan erfpachtbeleidsbeslissing voorbereidt zoals aangeduid in dit Reglement.

Sub c t/m f: In deze bepalingen worden de gevallen genoemd waarbij in afwijking van de algemene regel geen advies wordt gevraagd aan de commissie. Om deze gevallen transparant te doen zijn zal hiervan melding worden gedaan bij de beleidsadviescommissie (en in de bestuurlijke voordracht).

Sub g: Het college is bevoegd om nieuw beleid en beleidswijzigingen vast te stellen en kan om die reden afwijken van de uitgebrachte adviezen. Van de beleidsadviescommissie mag worden verwacht dat een onafhankelijk maar ook deskundig advies wordt gegeven. Al om die reden zal niet lichtvaardig van het advies worden afgeweken en zal dit worden aangemerkt als zwaarwegend. Dit heeft tot gevolg dat afwijking van het advies door het college zal worden gemotiveerd.