



Handhavingsprogramma erfpachtbepalingen 2017

Inleiding

De gemeente Amsterdam is eigenaar van circa 80% van de grond binnen (en in beperkte mate buiten) de gemeente Amsterdam. Sinds 1896 zijn er circa 250.000 erfpachtrechten uitgegeven. De gemeente heeft hierbij het belang van de grondexploitant die inkomsten uit zijn eigendom geniet en het belang van een gebruik volgens bestuurlijk vastgestelde maatschappelijke doelstellingen. Om deze reden worden bij de uitgifte van percelen algemene- en bijzondere bepalingen overeengekomen. In alle gevallen dient de erfpachter het perceel te gebruiken volgens de afgesproken bestemming en wordt het hem toegestaan om een maximale bebouwing te realiseren.

Het bestemmingplan geeft het publiekrechtelijke kader voor omvang en bestemming. Binnen dat kader biedt het erfpachtstelsel de gelegenheid om aanvullende voorwaarden te stellen.

Als bijvoorbeeld een bestemmingsplan wonen aangeeft als bestemming dan kan daarbinnen bij de uitgifte van een perceel de voorwaarde worden gesteld dat de woning dient te worden gebruikt als koop- of huurwoning. Ook andere bestuurlijk vastgestelde doelstellingen kunnen op deze wijze worden gerealiseerd door middel van voorwaarden bij de uitgifte. Zo kan op grond van het algemeen huisvestingsbelang voorwaarden worden gesteld met betrekking tot maximale huren.

Op 7 december 2016 heeft B&W het geactualiseerde beleid inzake toezicht en handhaving op naleving van erfpachtbepalingen vastgesteld.

Hierbij werd onder meer toegezegd de inzet op de handhaving te intensiveren. In de afgelopen jaren werd gemiddeld 0,6 fte ingezet op dit onderwerp. Deze formatie is, zoals nu geraamd om uitvoering van het voorliggende plan mogelijk te maken, voorlopig verhoogd tot 2,5 fte.

Op grond van artikel 6 onder a. dient jaarlijks een plan van aanpak bestuurlijk te worden vastgesteld en uitgevoerd door G en O.

Het plan geeft een beschrijving van:

- Gebieden waarin controle met name op bestemming en bebouwing zal plaatsvinden;
- Controle op basis van verleende omgevingsvergunningen;
- Nameting van gerealiseerde bebouwing na erfpachtuitgifte;
- Controle op het nakomen van bijzondere bepalingen met betrekking tot maximale huren en
- Incidentele controle.

1. Erfpachtcontrole in de gebieden

In de periode vanaf 2002 werden de volgende erfpachtcontroles uitgevoerd op bedrijventerreinen

Kalenderjaar	Geografisch gebied
2002	Sloterdijk II
2003	Sloterdijk I zuid
2004	Sloterdijk II Donauweg
2005	Sloterdijk III, B en C
2006	<ul style="list-style-type: none">• Sloterdijk III D• Amstel III• Amstel Business Park
2007	Overamstel Centrum, Zeeburg en Sloterdijk
2008	<ul style="list-style-type: none">• Amstel III• Buiksloterham

2009	Buiksloterham
2010	Sloterdijk I
2011	Schinkel
2013	Sloterdijk III
2014	Overamstel

Bij bovengenoemde controles bleek dat gemiddeld circa 10% van de percelen feitelijk een andere bestemming te hebben gekregen dan die die in de erfpachtakte waren overeengekomen. Een aantal bedrijven bleken (voor een deel) in gebruik als woning of kantoorruimte.

Projectmanagement van de ontwikkelgebieden en gebiedsmanagement van de stadsdelen zijn het meest betrokken bij de bedrijfsgebieden en er mag vanuit worden gegaan dat zij onder meer kunnen functioneren als ogen en oren van de gebieden. Om die reden zijn zowel projectmanagers als gebiedsmanagers verzocht om gebieden voor te dragen die om verschillende redenen in 2017 gecontroleerd moeten worden.

Op grond van de ingekomen reacties zullen in 2017 de volgende gebieden worden bezocht:

1. Amstel III

Projectmanager heeft dit gebied onder de aandacht gebracht in verband met de constatering dat bedrijfsruimten in toenemende mate worden gebruikt als kantoor. Verder en van nog meer belang heeft de projectorganisatie het oog laten vallen op een aantal (circa 6) bedrijven die inmiddels de bestemming van data centrum hebben gekregen. Adressen van laatstgenoemde zullen worden doorgegeven. (maximaal 10 erfpachtrechten)

2. Sloterdijk II

Het stadsdeel heeft voorgesteld om de gebieden Sloterdijk I, II en III te controleren. Gezien de omvang van dat gebied en de hoeveelheid erfpachtrechten daarbinnen zullen wij er niet in slagen om die in zijn geheel te controleren. Daarom zal in 2017 worden begonnen met het gebied dat het langst niet werd gecontroleerd, namelijk Sloterdijk II. Het Stadsdeel stelt voor om bij deze actie samen te werken door vanuit de stadsdeelorganisatie op het toezien op gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan. (maximaal 35 erfpachtrechten)

3. Amstel business Park Zuid

De projectmanager Amstel Business brengt onder de aandacht dat naar zijn waarneming in het Amstel Business Park Zuid een aanzienlijk aantal percelen met de bestemming bedrijfsruimte in afwijking daarvan in gebruik zijn als kantoorruimte. Dit is met name het geval in de Ellermanstraat en de Pieter Braaijweg. (maximaal erfpachtrechten n.t.b.)

4. De Heining

In opdracht van Openbare orde en veiligheid is in dit gebied een project opgestart om gefaseerd alle percelen te controleren door de verschillende diensten zoals arbeidsinspectie, politie, handhaving stadsdeel en G&O. Een eerste actie heeft plaatsgevonden in oktober 2016 waarbij 5 door de projectorganisatie geselecteerde adressen werden gecontroleerd.

3 percelen bleken in afwijking van de bijzondere erfpachtbepalingen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente te zijn verhuurd. Erfpachters zijn hierop aangeschreven om ze in de gelegenheid te stellen deze toestemming alsnog te verkrijgen. 1 perceel werd direct aangeschreven met de melding dat toestemming voor de aangetroffen huurder geen toestemming zal worden verleend. Erfpachter heeft die huurrelatie beëindigd en zij heeft toestemming gevraagd voor een andere aspirant huurder.

Dit gebied zal de komende periode aandacht vragen in die zin dat periodiek achtereenvolgens (beperkte) delen van het gebied zullen worden gecontroleerd. (in 2017 maximaal 5 erfpachtrechten)

5. Papaverhoek

Het gebiedsteam Noord brengt dit gebied onder de aandacht omdat zich daar vergelijkbare omstandigheden lijken voor te doen als in het gebied Heining. Verzocht is om samen met politie, belastingdienst, arbeidsinspectie e.a., in ieder geval 15 geselecteerde percelen te bezoeken en controleren. (maximaal 15 erfpachtrechten).

Geraamde personele inzet:

In totaal betreft het dan maximaal 110 tot 125 erfpachtrechten.

Op grond van de rapportages 2008, 2009 en 2010 waarbij steeds een overzicht werd gegeven van de gepleegde inzet (circa 3 uur per erfpachtrecht) moet een inzet van 400 uur erfpachtbeheerder worden verwacht.

Hiernaast is de procesketen aangepast in die zin dat dossiers in de fase van handhaven worden behandeld door een beleidsadviseur uit het team Zakelijk. Dit zal op basis van eerdere controletrajecten, waarbij bleek dat in 10% van de dossiers werd afgeweken van bestemming of bebouwing, circa 100 uur aan personele inzet vergen.

Communicatie naar de erfpachters

In het algemeen zullen erfpachters voorafgaand aan de controle uitgebreid worden geïnformeerd over de komende controlebezoeken. Nadat alle erfpachtdossiers in een gebied zijn geïnventariseerd zullen erfpachters een algemeen schrijven ontvangen waarin het controlebezoek wordt aangekondigd en zal een toelichting worden gegeven waarom de controle plaatsvindt en wat de gevolgen kunnen zijn als tijdens dit bezoek wordt geconstateerd dat wordt gehandeld in afwijking van wat bij de erfpachtakte werd overeengekomen.

Nadat een planning is opgesteld m.b.t. de af te leggen bezoeken zullen erfpachters individueel worden meegedeeld op welke dag en tijdens welk dagdeel het bezoek zal plaatsvinden. Als blijkt dat niet of nauwelijks wordt afgeweken van de erfpachtakte dan wordt dit schriftelijk bevestigd aan de erfpachter. In de gevallen dat wel wordt afgeweken dan wordt de procedure in gang gezet om het gebruik in overeenstemming te brengen met het bepaalde in de - zo mogelijk in samenspraak met de erfpachter aangepaste - erfpachtakte.

Uitzondering op deze wijze van communiceren vormen de projecten zoals genoemd onder 4. en 5. Deze projecten hebben met name tot doel om in die gebieden normconform gedrag terug te brengen. Een aantal betrokken diensten zoals politie en arbeidsinspectie kunnen in geval van een vooraankondiging van hun bezoek niet of nauwelijks effectief optreden.

Planning erfpachtcontroles:

Periode	Actie
April-mei 2017	Vorbereiding en uitvoering controles Heining en Papaverhoek
Juli 2017	Start communicatietraject Amstel III en Sloterdijk II
September 2017	Start controles, afronding controles en inventarisatie constatering Amstel III en Sloterdijk II
Oktober 2017	Start communicatietraject Amstel Business Park Zuid
Oktober – december 2017	Aanvang controles; afronding controles; inventarisatie constatering Amstel Business Park Zuid
Eerste kwartaal 2018	Rapporteren intern MT E&U, MT G&O
Eerste - tweede kwartaal 2018	Rapportage aan Wethouder Grondzaken

2. Controle op basis van verleende omgevingsvergunningen

Het verlenen van omgevingsvergunningen is een publiekrechtelijke taak van de gemeente en gebeurt bij de Gemeente Amsterdam door de afdelingen Vergunningen bij de stadsdelen of door de Omgevingsdienst Noordzeekanaal. De verleende omgevingsvergunningen zien vaak op een wijziging van de bestemming of de bebouwing van een gebouw. Deze wijzigingen kunnen daardoor ook van invloed zijn op het erfpachtrecht. Niet in alle gevallen vraagt de erfpachter echter de benodigde privaatrechtelijke toestemming aan de gemeente voordat de wijziging wordt doorgevoerd. Vandaar dat Grond en Ontwikkeling de verleende omgevingsvergunningen doorneemt.

Sinds 1 april 2014 werkt G en O volgens een vaste beleidslijn: de verleende omgevingsvergunningen worden allemaal bekeken en er wordt beoordeeld of de aangevraagde wijziging van invloed is op het erfpachtrecht. Deze beleidslijn is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam uit 2012 in de door de gemeente gevoerde procedure inzake de 'Renaultgarage'. In deze zaak heeft de rechter onder andere geoordeeld dat de gemeente haar toestemming onvoorwaardelijk had verleend en dat gemeente te lang had gewacht met het aangeven dat er een canonverhoging zal volgen. De gemeente had namelijk niet direct de voorwaarde tot canonverhoging aan haar toestemming verbonden. De rechter oordeelde daarom dat de gemeente haar toestemming al onvoorwaardelijk had verleend en dat er dus achteraf – nadat de bouwwerkzaamheden volledig waren uitgevoerd - geen verhoogde canon in rekening gebracht kon worden.

De controle van de verleende omgevingsvergunningen is mogelijk geworden door het verschijnen van de digitale gemeentelijke bekendmaking van alle verleende vergunningen. Voordien werden vergunningen door alle vergunningverlenende gemeentelijke instellingen afzonderlijk en op verschillende manier gepubliceerd. Bij de aanbiedingsbrief van de omgevingsvergunningen wordt vergunninghouder er op gewezen dat naast de vergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de gemeente vereist kan zijn.

Totaal zijn in 2016 door G en O 67 erfpachtdossiers in behandeling genomen op grond van geconstateerde bestemmings- en bebouwingwijzigingen op grond van een verleende omgevingsvergunning (bijlage).

Geraamde personele inzet:

Blijkens het registratiesysteem Timetell werd op deze activiteit in 2016 door erfpachtbeheerders 800 uur inzet gepleegd.

Hiernaast is de procesketen aangepast in die zin dat dossiers in de fase van handhaven worden behandeld door een beleidsadviseur uit het team Zakelijk (i.p.v. JZ).

Nu deze rol in 2017 voor het eerst vorm zal worden gegeven zal de inzet in 2017 meer zijn dan in de jaren daarna. Verwacht mag worden dat een inzet van tenminste 300 uur noodzakelijk zal zijn.

3. Nametingen uitgegeven percelen

Bij de uitgifte in erfpacht wordt voor de uit te geven kavel vastgelegd wat de maximale bebouwing mag zijn. De erfpachter betaalt voor dit maximale aantal vierkante meters, dat wil zeggen dat de canon dan wel de afkoopsom hierop wordt gebaseerd.

In de erfpachtaanbieding is de verplichting opgenomen voor kavels uitgegeven aan projectontwikkelaars en alle kavels met niet-woonbestemming, om na realisatie van het gebouw, dit gebouw na te laten meten door een gecertificeerd meetbureau.

Als blijkt dat de omvang van het gebouw groter is dan bij de eerder afgesloten erfpachtakte dan zal de akte in overeenstemming worden gebracht met die omvang en zal een herziene canon worden overeengekomen.

Geraamde personele inzet:

Op grond van het overzicht van opgeleverde niet-wonen opstallen werd in 2016 een zeer beperkt aantal opgeleverd. Onderzocht zal worden of er ook in verband met eerdere opleveringen aanleiding is om een nameting uit te voeren.

De inzet van capaciteit uitgifte hierop wordt geraamd op 200 uur.

4. Bijzondere bepalingen met betrekking tot de maximale huurstelling

Om betaalbare studentenwoningen en een vooraf vastgesteld aantal huurwoningen beschikbaar te houden, worden bij de uitgifte van percelen waarop deze woningen worden gerealiseerd, bijzondere bepalingen opgenomen ten aanzien van maximale huren. Voor een studentenwoning geldt een maximale huur van € 403,06 per maand en voor middeldure huurwoningen een maximale huur van € 970,00.

De marktdruk op beide segmenten is zodanig toegenomen dat voor een aantal woningen een huur zou kunnen worden gevraagd die de gestelde maximale huur overschrijdt. Daardoor kan de maximale huur voor de erfpachter/verhuurder een beperking in de exploitatie vormen.

Om het bestand van betaalbare studenten en middeldure huurwoningen zoveel mogelijk in stand te houden, wordt gestart met een actief beleid op het gebied van toezicht op naleving van de gestelde voorwaarden in verband met de maximale huur. Dit ook met het oog op de aanzienlijke hoeveelheden woningen binnen deze segmenten die de komende jaren zullen worden ontwikkeld. In hoofdlijn zal dit erop neerkomen dat de voorwaarden worden aangescherpt. Vergelijkbaar met het toezicht op de zelfbouwkavels, zal bij niet naleven van de betreffende bijzondere voorwaarden een boete in het vooruitzicht worden gesteld. De boete vormt een aanvullend instrument tot nakoming waarmee met grote terughoudendheid wordt omgegaan. In dit geval heeft nakoming van deze voorwaarden een zodanig spoedeisend belang dat de inzet van dit aanvullende handhavingsinstrument redelijk is. Immers, als stappen worden gezet om nakoming van de bepalingen te vorderen volgens de gebruikelijke wijze door gerechtelijke procedures in te stellen dan kan dit tot gevolg hebben dat de betreffende woningen gedurende (soms zeer) lange tijd geen onderdeel meer zijn van de bestaande voorraad studenten- of middeldure huurwoningen. In verband met de boete zal worden verwezen naar de betreffende boete- bepaling in de Algemene Bepalingen, waarin de gemeente de mogelijkheid wordt gegeven om bij het niet nakomen van de bepalingen in de erfpacht overeenkomst een boete op te leggen tot een maximum bedrag van tien maal de jaarcanon.

In concrete gevallen kan de gemeente altijd een afweging maken die leidt tot matiging van de boete of zelfs tot afzien van een boeteoplegging. Bijvoorbeeld indien blijkt dat de afwijking van de voorwaarden niet in redelijke verhouding staat tot de op te leggen boete of indien de erfpachter de voorwaarden alsnog binnen een redelijke termijn nakomt.

Als erfpachter zich ook na boeteoplegging binnen een gestelde termijn niet houdt aan de bijzondere bepalingen, zal de gebruikelijke procedure van privaatrechtelijke handhaving worden doorlopen.

In 2017 zullen 3 in erfpacht uitgegeven percelen (circa 250 woningen) worden onderzocht om vast te stellen of de erfpachtbepalingen met betrekking tot de maximale huur (middeldure, studenten of jongeren huurwoningen) worden nageleefd.

Deze erfpachters zullen worden verzocht om lijsten toe te sturen met de feitelijk overeengekomen huren. Als op grond daarvan blijkt dat die hoger zijn dan de overeengekomen maxima dan zal erfpachter worden verzocht en zo nodig gesommeerd om de huren zodanig aan te passen dat deze overeenkomen met de huren die werden overeengekomen bij de erfpachtakte.

De personele inzet in verband daarmee wordt geraamd op 300 uur.

5. Overige controle

In bepaalde gevallen is het nodig om specifieke bijzondere bepalingen overeen te komen met erfpachter, bijvoorbeeld op grond van de specifieke ligging van het uit te geven terrein. Controle hierop zal nog niet proactief ter hand worden genomen. Controle en zo nodig handhaving van deze bepalingen zal plaatsvinden als duidelijke signalen inkomen van belanghebbenden dat bepalingen zijn overtreden.

Voorbeelden daarvan zijn inkomende meldingen van huurders dat de erfpachter/verhuurder hogere huur in rekening brengt dan bij de erfpachtovereenkomst met de gemeente overeengekomen, de oever op de grens van een uitgegeven perceel blijkt in slechte staat te verkeren terwijl bij de uitgifte werd overeengekomen dat erfpachter zorg zal dragen voor het onderhoud van de betreffende oever, of een melding dat de toewijzing van (ondergrondse) parkeerplekken niet verloopt overeenkomstig dat wat werd overeengekomen bij de uitgifte akte. Personele inzet hierop wordt geraamd op 100 uur.

6. Rapportage 2017

Overeenkomstig artikel 6 onder d. van het in de inleiding genoemde beleid wordt het college van B&W (in mandaat de Wethouder) gerapporteerd over de activiteiten op het gebied van de erfpachtcontrole en de resultaten daarvan. Het ontwerp rapport zal in het eerste kwartaal van 2018 worden voorgelegd aan MT E&U en het MT G&O.

Uiterlijk in het tweede kwartaal van 2018 zal het rapport worden voorgelegd aan de Wethouder.