To: [redacted]
Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Fri 4/22/2016 10:29:17 AM
Subject: Bestuurlijk Team van 21 april
Received: Fri 4/22/2016 10:29:18 AM

Beste collega´s,

Gistermiddag was er een BT waarin een boel zaken zijn besproken die voor de implementatie van eeuwigdurende erfpacht van belang zijn. [redacted] was zo vriendelijk om dit voor ons samen te vatten. [redacted] verslag van gisteren vind je hieronder. Uiteraard bespreken we deze punten binnenkort nog een keer. Voor nu wens ik jullie alvast een fijn weekend.

Groet van
[redacted]

Hierbij een samenvatting van het BT van gister. Het was een goed BT, dankzij de vele goede stukken. De nummers corresponderen met de nummers van de notities. Mocht je meer achtergrondinformatie willen dan zijn de hele notities te raadplegen in Docwerker in de map VES.

3. Effect van variëren met parameters op de erfpachtgrondwaarde, canon en gemeentelijke erfpachtopbrengsten

Meegezonden:

a. Effect van variëren met parameters op de erfpachtgrondwaarde, canon en gemeentelijke erfpachtopbrengsten.
b. Bijlage stroomschema op A3-formaat.
c. Effecten laagconjunctuur en hoogconjunctuur (Rebel).

Het BT heeft kennis genomen van de notitie en nog geen uitspraak gedaan over het volgende beslispunt:
´Aan te geven hoe het eeuwigdurende stelsel zich financieel zou moeten verhouden tot het voortdurende stelsel´. In de raadsvoordracht van juni komt dit dus ook niet terug, meer tijd nodig.

4. Lopende onderhandelingen en de invoering van eeuwigdurende erfpacht

Het BT heeft ingestemd met de volgende aanpak bij lopende onderhandelingen:

a. Wanneer de uitgifte-onderhandelingen zijn gestart vóór de vaststelling van de AB 2016 en hierna doorlopen, worden de uitgifte-onderhandelingen gewijzigd indien beide partijen hiermee instemmen en indien nog geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs, want wanneer wel overeenstemming is bereikt over de grondprijs geldt namelijk het volgende:
   i. De overeengekomen grondprijs voor voortdurende erfpacht is al helemaal uit onderhandeld op basis van de destijds voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten die niet aansluiten op de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht.
   ii. Op het moment dat de uitgifte-onderhandelingen worden gewijzigd zodat voor het vervolg uitgegaan kan worden van eeuwigdurende erfpacht is de Overstapregeling nog niet vastgesteld. De wederpartij kan dus niet overzien wat het betekent wanneer hij wacht met overstappen totdat de Overstapregeling is vastgesteld.
   iii. Het opnieuw bereiken van overeenstemming over de grondprijs zal waarschijnlijk tot vertraging in de ontwikkeling leiden.
   b. Wanneer vóór de vaststelling van de AB 2016 een overeenkomst tot stand is gekomen, maar vestiging van de erfpacht ná vaststelling van de AB 2016 nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gemeente vasthouden aan de overeenkomst en is wijziging van de overeenkomst niet mogelijk. Aangezien op dat moment ook al overeenstemming is bereikt over de grondprijs, liggen hier dezelfde redenen aan ten grondslag als genoemd onder 3.a.

5. Verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016

Glasheldere notitie was het commentaar voor [redacted] en anderen die hier aan gewerkt hebben!
Het BT heeft ingestemd met het verplichten van afkoop voor commerciële bestemmingen ([redacted] zal in het grondprijsbeleid nog

uitwerken wat hier precies onder valt) en voor woonbestemmingen de keuze canon en afkoop aan te bieden.

6. Standpunt Rijksbelastingdienst over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

BT heeft gekozen voor optie 2.3. en het gesprek starten met de Rijksbelastingdienst.

7. Het grondprijsbeleid en de bepaling van de canon

Het BT is akkoord gegaan met het concept Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, waarmee onder andere wordt besloten:

a. erfpachtgrondprijzen en canon worden marktconform bepaald;
b. het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen;
c. op het moment dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode;
d. er is een minimale prijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpachtgrondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak;
e. voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs;

Het BT is niet akkoord gegaan met dit beslispunt:

f. de canon wordt bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie waarbij de inflatieverwachting op 2% wordt vastgesteld en de risico-opslag op 1,75%.

Besloten is om de risico-opslag niet op 1,75 %.maar op 1,5% te stellen.

De planning is dat het definitieve grondprijsbeleid op 24 mei in het College wordt vastgesteld en op 22 juni in de Raad.

8 Aanpassingen in de AB2016 naar aanleiding van de inspraakreacties

Meegezonden:

a. Aanpassingen in de AB2016 n.a.v. de inspraakreacties.
b. Nota van Beantwoording (concept).
c. Bijlage bij Nota van Beantwoording: overzicht met alle inspraakreacties.

De eerste vraag was kennis te nemen van het eerste concept van de Nota van Beantwoording (dit is de verwerking van alle inspraakreacties). BT heeft niet alleen kennis genomen, maar zijn het ook eens met de inhoud van de Nota van Beantwoording. Voor alle collega's die hebben meegeholpen met de inspraak: Vd Burg vond de inspraak briljant geregeld. Alles tot in de puntjes verzorgt, goeie middelen en stukken.

Het BT heeft met de volgende punten ingestemd. Deze punten worden aangepast in de versie van de AB 2016 die de inspraak in is geweest. Vervolgens zal de defenitieve versie van de AB 2016 en het uitgiftebeleid volgens planning worden vastgesteld door het college op 24 mei en door de raad op 22 juni.

a. Het verruimen van 1 maand naar 6 weken van de termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen (artikel 29 lid 2)
b. Het schrappen van artikel 29 lid 4 sub b, waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente.
c. Het aanpassen van de voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon. Dit heeft tot doel dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn. (artikel 10 lid 5).
d. Het schrappen van artikel 9 lid 2 sub b uit de AB 2016. In dit artikel staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. Bij nader inzien kan dit artikel worden geschrapt aangezien de gemeente hier toch niet op zal handhaven.

e. Het aanpassen van artikel 19, dusdanig dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.

f. de percentage vertragingsrente van 6% in artikel 28 lid 4 bij te late betaling door erfpachter te schrappen en op dit punt de wettelijke rente te hanteren.

g. Het aanpassen van de tekst in artikel 27 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) naar aanleiding van een fout in de tekst waar een inspreker ons op heeft gewezen. Abusievelijk staat de in de tekst *"de opbrengst van de verkoop"* Dit moet zijn *"vergoeding aan de erfpachter"*.

Het BT heeft niet ingestemd met

a. De inflatiecorrectie van de indexcanon te wijzigen in een volledige indexering, zodat de canon bij deflatie ook naar beneden bijgesteld wordt (artikel 7 lid 5).

Dit betekent dat de tekst zoals in de Ab 2016 versie inspraak is opgenomen gehandhaafd blijft.

Ook hebben we het BT gevraagd om een keuze te maken tussen de volgende 2 opties. In de notitie zijn we uitgebreid ingegaan op de voor en nadelen.

b. Alleen een indexcanon;

c. naast de indexcanon ook een vaste canon.

Het BT heeft uiteindelijk, niet overtuigend, gekozen voor alleen index. Op dit punt wijzigt de AB 2016 (versie inspraak) dus niet.