TEKST VOOR ANNOTATIE VOOR VAN DER BURG BIJ RAADSCOMMISSIE RO 23 MAART 2016

Punt 18. Vrijgeven voor inspraak van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en van het bijbehorende uitgiftebeleid
Ter bespreking en kennisneming.
(10)(2e) (10)(2e) (Projectleider Algemene Bepalingen 2016) schuift bij de raadscommissie aan ter ondersteuning van de wethouder.

1. Het traject
Voortraject
- De totstandkoming van de AB 2016:
  - de gemeente heeft de Algemene Bepalingen zo opgesteld dat deze zekerheid geven voor zowel de erfpachter als de gemeente;
  - juridische houdbaarheid staat daarbij altijd bovenaan. Deze juridische houdbaarheid is geborgd doordat de AB 2016 zijn getoetst door de gemeenteadvocaat en in diverse sessies zijn besproken met notarissen (en ook met makelaars en banken);
  - de anti-speculatiemaatregelen zijn opgenomen in de AB 2016, zoals eerder toegezegd.
- De raad heeft op 10 februari 2016 kennisgenomen van de rapportage “Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt”, de rapportage “Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpachtstelsel Amsterdam” en de vervolgstappen van het college.
- Eén van de vervolgstappen betreft het vrijgeven voor inspraak van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid.
- De raad is in de dagmail van 18 februari geïnformeerd over het collegebesluit van 16 februari tot vrijgave voor inspraak middels de brief van het college (TKN nr. 10 op de TKN-lijst voor de commissie van 23 maart).

De inspraakperiode
- Tijdens de inspraak kunnen alle belanghebbenden hun reactie geven op de plannen voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam.
- De inspraakperiode is van 22 februari tot en met 4 april 2016.
- Op 15, 16 en 17 maart heeft een informatiemarkt plaatsgevonden in de foyer van het Stadhuis waar belanghebbenden informatie konden krijgen over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften en mondeling konden inspreken.

Het vervolgtraject van inspraakreactie, tot nota van beantwoording tot vaststelling AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid
- Alle reacties die tijdig zijn ontvangen worden verwerkt in een Nota van Beantwoording. Hierin staat tevens of een reactie heeft geleid tot een aanpassing van de Algemene Bepalingen of het uitgiftebeleid.
- Daarna legt het college de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid met de Nota van Beantwoording voor aan de gemeenteraad (planning 22 juni 2016).
- Gelijktijdig met de vaststelling van de AB 2016 en het uitgiftebeleid legt het College het grondprijsbeleid (inclusief canonpercentage) aan de raad voor. Hierbij worden ook de vragen die over het canonpercentage tijdens de commissie en raadsbehandeling van februari zijn gesteld beantwoord.
- Als de gemeenteraad daarmee instemt, kunnen vervolgens de eerste nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

2. De inspraak
Het inspraakdocument (samenvatting)
In het inspraakdocument dat is geagendeerd voor de raadscommissie is een algemene beschrijving gegeven over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen 2016 (de spelregels van het nieuwe stelsel). In de inspraak vraagt de gemeente vooral de mening over de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm krijgt en legt een specifieke vraag voor omtrent betalingsmogelijkheden van de canon.

In de hier voorliggende AB 2016 is de indexcanon als betaalwijze opgenomen en wordt erfpachters de mogelijkheid geboden deze canon af te kopen. Tijdens de inspraak wordt getoetst of naast de indexcanon ook behoefte is aan een vaste canon en of erfpachters gebruik zouden maken van afkoop. Daarnaast zal een onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheid van de verplichte afkoop bij uitgifte.

De concrete inspraakvragen zijn:
- Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in wil voeren?
- Zou u kiezen voor een vaste canon, indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

Stand van zaken inspraakreacties en bezoekers informatiemarkt per 16 maart 2016 10:00 uur
- 33 inspraakreacties: over het algemeen vinden insprekers eeuwigdurende erfpacht een goed plan. De zorgen die geuit worden gaan vooral over het grondprijsbeleid of de overstapregeling.
- 15 bezoekers op de informatiemarkt na 1 dag (dinsdag 15 maart) ook hier was te merken dat de meeste zorgen/vragen gaan over de overstapregeling.

3. Anti-speculatiemaatregelen

Conform de bestuurlijke reactie *het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt* van het college op *motie 1262 Geen speculatie* zijn de betreffende anti-speculatie maatregelen nu opgenomen in de AB 2016. De bepalingen in de AB 2016 zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk wordt. Het handhavingsbeleid zelf kan niet met eeuwigdurende werking worden vastgesteld en maakt daarom ook geen onderdeel uit van de AB2016. Het handhavingsbeleid wordt wel uitgewerkt door de gemeente (Erfpacht & Uitgifte) en zal mei/juni onderwerp van gesprek kunnen zijn in de raadscommissie RO.
De beantwoording van de schriftelijke vragen van de commissieleden Nuijens en Abid inzake de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 zal na vaststelling door het college op 22 maart aan de commissie van 13 april worden gestuurd.

4.* Wat zijn de te verwachten discussie- / aandachtspunten*:

Referendum

Het college heeft bij brief van 9 februari 2016 de raad de volgende overwegingen meegegeven wat betreft een mogelijk referendum:
- Het College is geen voorstander van het op eigen initiatief uitschrijven van een volksraadpleging over dit onderwerp. Dit sluit uiteraard niet uit dat er we een correctief referendum kan plaatvinden.

  Het College heeft de raad voor de besluitvorming daarover de volgende overwegingen meegegeven.
- Het raadsvoordracht van 10 februari was niet referendabel.
- Het raadsbesluit over de Algemene bepalingen is referendabel maar de handtekeningen die door SEBA zijn ingezameld voor dit referendum zijn ongeldig.

- Het besluit over de Overstapregeling is naar de mening van de referendumcommissie niet referendabel maar college stelt de raad voor om desondanks in te stemmen met het referendabel zijn van de overstapregeling. Op het moment dat het referendummoment daar is zal een besluit moeten worden genomen over het al dan niet geldig zijn van de handtekeningen.

Verplichte afkoop

- De gemeente maakt een analyse over de effecten van een eventuele verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte. Hierbij spelen naast de schuldpositie ook de effecten op de woningmarkt en gebiedsontwikkeling een rol. Deze analyse zal vervolgens worden voorgelegd aan notarissen en makelaars.
- Bij de inspraak wordt ook gevraagd naar de wijze waarop erfpachters willen betalen: indexcanon, vaste canon of afkoop.
- Een voorstel tot al dan niet verplichte afkoop bij uitgifte zal vervolgens worden voorgelegd aan de raad gelijktijdig met de nota van beantwoording.

Waarom is het canonpercentage niet omschreven in de AB?

Omdat het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) maar op 1 moment in de tijd van belang is: namelijk bij uitgifte (of bij overstap). Overigens zijn er ook slechte ervaringen met het vastleggen van het canonpercentage in de AB, getuige de AB2000 waar de gemeente nu, met de extreem lage rentepercentages, hinder van heeft.

Grondprijsbeleid (canonpercentage)

- Het grondprijsbeleid met daarbij het canonpercentage worden voorgelegd in het grondprijsbeleid. Dit zal gelijktijdig met de AB 2016 en het uitgiftebeleid aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.
- Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats.

Het rapport van de Marktwaardecommissie

Het rapport van de MWC ziet het College als inspraakreactie op de AB en de overstapregeling. Punten die over de AB 2016 gaan worden bestudeerd en meegenomen in de nota van beantwoording die aan de raad wordt voorgelegd op 22 juni 2016.

De overstaregeling

- in de raadsvoordracht van februari werd aangegeven dat de inspraak over de overstapregeling in mei/juni van dit jaar zou plaatsvinden.
- In het BT is onlangs de planning gewijzigd vastgesteld. De inspraak overstapregeling start in oktober en besluitvorming over de overstapregeling is dan in maart in de gemeenteraad
- In het gewijzigde coalitieakkoord is opgenomen dat de overstapregeling in de 2e helft van het jaar wordt vrijgegeven voor inspraak. Deze vertraging is nog niet formeel bekend bij de gemeenteraad.
- Wellicht is het verstandig om de nieuwe planning, inspraak in oktober, aan de raadscommissie bekend te maken.

5. Verwerking toezeggingen raadscommissie RO 3 februari

Bij de bespreking van de uitwerking van het eeuwigdurende stelsel op 3 februari in de raadscommissie RO is een aantal toezeggingen gedaan (opgenomen in de termijnagenda voor de commissie). Zoals vermeld in de termijnagenda worden de volgende toezeggingen meegenomen in de uitwerking van de AB2016 ná de inspraak resp. in het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften:

- Onderbouwing risicopercentage (Boomsma)
- Grondprijsbeleid (canonpercentage, incl. risicopercentage, kostenspecificatie en kwantificering risico's (10)(2e))
- Vaste canonmethode (10)(2e))

- Staatsobligaties ([redacted])
- Verplichte afkoop en financierbaarheid goedkope woningen ([redacted])
- Marktconformiteit en kostendekkendheid ([redacted]).

De overige toezeggingen worden meegenomen in de uitwerking van (het grondprijsbeleid in het kader van) de overstapregeling. Dit geldt ook voor de in de raad van 10 februari aangenomen motie U – Shahsavari Duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening.

Toezegging overzicht juridische procedures
Wordt geagendeerd voor de raadscommissie van 13 april 2016

[redacted] / [redacted], tel. [redacted]