Technische vragen GroenLinks Amsterdam inzake beantwoording motie 1262

Algemene vragen

Vraag 1:
De beantwoordingsbrief maakt een opsomming van –mogelijke- maatregelen om speculatie bij eeuwigdurende erfpacht te voorkomen. De gebruikte formuleringen maken echter niet (altijd) inzichtelijk of het college ook de keuze maakt de beschreven maatregel(en) te nemen, en of dit in alle gevallen zal zijn. Wij zouden daar graag meer inzicht in krijgen.

Antwoord vraag 1:
niet alle maatregelen zullen altijd ingezet worden. Sommige zijn bedoeld om te kunnen inzetten indien daartoe aanleiding bestaat. Bv niet langer dan een jaar leeg. Gemeente zal niet handhaven op enkel gevallen, maar zodra sprake is van substantiële en onwenselijke leegstand kan en zal gemeente handhaven.

Vraag 2:
De beantwoordingsbrief noemt een aantal maatregelen die een novum lijken te beschrijven, of de indruk wekken dat hier een nooit of zeer zelden geeffectueerde maatregel wordt gebruikt, waarvan de juridische houdbaarheid (op grond van het vertrouwensbeginsel bijvoorbeeld) im frage is, of in ieder geval im frage lijkt (zie specifiekere vragen, ter voorbeeld: gebruiksplicht). Wij zouden graag aanvullend inzicht krijgen in de juridische houdbaarheid van de maatregelen.

Antwoord vraag 2:
… 5.1.2e ?

Vraag 3:
In de brief wordt melding gemaakt van het voornemen de handhavingscapaciteit te verhogen, wat nodig is wanneer voortdurende erfpacht afgeschaft wordt.
3.a. Kan inzichtelijk worden gemaakt welke kosten hier bij komen kijken?
3.b. Ongeacht of er een beeld is van deze kosten, hoe worden deze gedekt?
3.c. Zeker wanneer er afgekocht kan worden, zijn dit op termijn dan enkel kosten?
3.d. Kunnen hier ook aanvullende geldelijke boetes voor komen?
3.e. Hoe is het mogelijk die te verhogen als reeds vastgestelde algemene bepalingen een eeuwigdurende geldigheid hebben?

Antwoord vraag 3:
Opzet 5.1.2e 5.1.2e ?

Vraag 4:
4.a. Hoe kan binnen eeuwigdurende erfpachtrechten een evt. nu nog niet bekend zijnde, maar later door partijen ontdekte speculatiemethode voorkomen worden?
4.b. Hoe is het mogelijk die te verhogen als reeds vastgestelde algemene bepalingen een eeuwigdurende geldigheid hebben?

Antwoord vraag 4:
AB van reeds overeengekomen rechten kunnen niet meer aangepast worden. Dit betekent dat nieuwe vormen van speculatie niet geheel uitgesloten kunnen worden.

door in de AB2016 algemeen te omschrijven dat een evt. meerwaarde door splitsing e.d. kan worden afgeroomd ([redacted])

Vraag 5:
Klopt de aanname, dat het toevoegen van nieuwe maatregelen, of het verhogen van de sancties die gekoppeld zijn aan bepaalde maatregelen, niet mogelijk zal zijn voor kavels die reeds zijn uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht, en dat verbeteringen in het anti-speculatie beleid naar aanleiding van evaluatie alleen kunnen worden geimplementeerd in nieuwe algemene bepalingen, die alleen zullen gelden voor nieuw uit te geven kavels die uitgegeven worden na de ingangsdatum van deze nieuwe (naar aanleiding van evaluatie verbeterde) algemene bepalingen?

Antwoord vraag 5:
Dit klopt. Als de AB2016 er geen grond voor geven, kun je ze inderdaad niet opleggen. Indien de Algemene Bepalingen er – globaal omschreven – wel grond voor geven, kun je wel handhaven. Bij de kantorenleegstand in de afgelopen jaren kon er bijv. worden teruggegrepen op een artikel in bestaande Algemene Bepalingen dat het perceel cf. bestemming moest worden gebruikt ([redacted])

Vraag 6:
6.a. Kan het college (desnoods kabinet) iets zeggen over het maximale speculatiepotentieel versus de verwachte handhavingscapaciteit, de verhouding tussen beiden, en de prioritering in de handhaving?
6.b. Ligt de prioriteit van het college in de bestrijding van leegstand? In het controleren van functie en gebruik?
6.c. In het meten van vloeroppervlak en het voorkomen van ontduiking?

Antwoord vraag 6:
Nee, prioriteit en inzet zal per tijdsmoment en segment verschillen

Vraag 7:
7.a. Hoe groot schat het college, afhankelijk van het antwoord op vraag 6, de 'pakkans' bij evidente overtreding van de algemene bepalingen?
7.b. Hoe groot bij minder evidente, maar vermoedde overtreding?
7.c. Is dit een capaciteitsvraagstuk bij handhaving?
7.d. Is men van plan steeksproefgewijs te handhaven, of informatie gestuurd?

Antwoord vraag 7:
Dit is afhankelijk van de mate van overtreding en wens van het bestuur dit aan te pakken.

Vraag 8:
8.a. Als het college alle speculatiegevoelige kavels een bepaald aantal keer zou willen controleren, bijvoorbeeld 1x per jaar, hoe veel handhavingscapaciteit zou ze dan nodig hebben?
8.b. Hoe vaak is men van plan te controleren?
8.c. Hoeveel capaciteit wordt gezien de antwoorden op vraag 6, 7 en 8 dan wenselijk geacht?
8.d. Hoe groot is bij die capaciteit de slagkracht van de gemeente?
8.e. Hoe verhoudt zich die slagkracht tot het potentieel aan speculatiegevoelige kavels?

Antwoord vraag 8:

Vraag 9:
9.a. Zijn ook vergelijkingen gemaakt met andere steden met eeuwigdurende erfpacht?
9.b. Zo ja, welke?

9.c. Zijn er maatregelen die in die steden ingezet zijn, waar het college in Amsterdam niet voor kiest?
9.d. Zo ja, welke?
9.e. Zijn er maatregelen die het college voor wil stellen, die in andere steden nog niet eerder zijn gebruikt?
9.f. Zo ja, welke?
9.g. Hoe beoordeeld het college (desondanks?) de juridische houdbaarheid van die maatregelen?

Antwoord vraag 9:

Specifieke vragen

Vraag 10:
"De erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen In de AB2016 zal ten aanzien van de bebouwing opgenomen worden dat de erfpachter verplicht is het perceel binnen een in de erfpachtakte bepaalde termijn te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd en in gebruik te nemen."
10.a. Kan het college (desnoods kabinet) aangeven wanneer voor het laatst gebruik is gemaakt van een –harde- bouwplicht, en dit met succes (bij gemengde bouw) hard is gemaakt?
10.b. Hoe groot schat het college de kans dat de rechter –altijd of met regelmaat- negatief zal oordelen over het effectueren van deze clausule, omdat de gemeente dat al zo lang niet of nauwelijks heeft gedaan?

Antwoord vraag 10:

Vraag 11:
11.a. Het lijkt, dat een harde bouwplicht een grote wijziging zal zijn van de omstandigheden waaronder ontwikkelaars financieren, en de financierbaarheid van de grond hierdoor kan worden verminderd?
11.b. Hoe gaat het college hiermee om?

Antwoord vraag 11:

Vraag 12:
"De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik."
12.a. Is er zekerheid dat de gemeente ook telkens bij functiewijziging naar een 'duurdere' functie de nieuwe residuele grondprijs (of althans het verschil met die onder de vorige functie) kan innen?
12.b. Wat als deze zekerheid er niet is?
12.c. Is het tot die tijd niet risiscovol om de onomkeerbare stap naar eeuwigdurend te maken?

Antwoord vraag 12:

Vraag 13:
Hoe verhoudt een en ander zich tot de zaak omtrent het 'Renaultgebouw'?

Antwoord vraag 13:
Daar was de oude bestemming niet duidelijk gedefinieerd, waardoor wel de waarde van de nieuwe bestemming, maar niet het waardeverschil t.o.v. de oude bestemming, eenduidig kon worden vastgesteld ([5.1.2e])

Vraag 14:
"Het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken." Dit lijkt een ineffectieve maatregel: niet alleen ontbreekt de handhavingscapaciteit, maar het is algemeen bekend dat de gemeente te weinig instrumenten in handen heeft om leegstand te bestrijden, en dat de sancties te laag zijn en niet opwegen tegen de (potentiele) winst/kostenbesparing voor eigenaars. Welke maximale sanctie mag het college opleggen bij leegstand?

Antwoord vraag 14:
Boete 10x de jaarcanon ([5.1.2e])

Vraag 15:
Hoe ziet de opbouw van zo'n (progressief/cumulatief?) sanctie-regime eruit?

Antwoord vraag 15:
In de praktijk van de kantorenaanpak in de afgelopen jaren, hebben we niet ingezet op juridische handhaving, maar op stimulering van transformatie, o.a. via kantorenloods en via experimentenregeling ([5.1.2e])

Vraag 16:
Hoe verhouden de verwachte (maximum) sancties zich tot de potentiele (maximale) winst die een eigenaar kan maken, of de kosten die deze kan besparen door vastgoed leeg te laten staan?

Antwoord vraag 16:
Verschilt sterk per leegstands-casus. Hangt in de praktijk o.a. af van aard van belegger (pensioenfonds, statuten van fonds), financiële situatie (hypotheekbank) en fiscale regime --> meer info bij Gyula (kantorenloods)

Vraag 17:
17.a. Wordt in alle gevallen de maximale sanctie opgelegd?
17.b. Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 17:
De gemeente legt alleen een sanctie op, indien men er goedschiks niet uitkomt. En van kale kip kun je niet veel plukken... ([5.1.2e])

Vraag 18:
"De erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van BenW."
18.a. Betreft het hier een novum of gebeurt dit elders?
18.b. Heeft het college zicht op de juridische houdbaarheid?

Antwoord vraag 18:
Een artikel van soortgelijke strekking is ook opgenomen in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. ([5.1.2e])

Vraag 19:
"Een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht. " Als er geen nieuwe tijdvakken meer ingaan, dan betekent dit dus ook dat er voor een nagenoeg verdubbeling van de oorspronkelijk (geplande)

bebouwing (vijf jaar na ingang van het eeuwigdurende erfpachtrecht) door particuliere woningeigenaren nooit hoeft te worden afgerekend?

Antwoord vraag 19:
Dit is een juiste constatering.

Vraag 20:
En wat als deze woning in handen is van een ander persoon dan de bewoner?

Antwoord vraag 20:
Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen zal een uitbreiding van het vloeroppervlak na vier jaar na de start van het erfpachtrecht niet leiden tot een canonverhoging, ook als de woning eigendom is van een ander persoon dan de bewoner. Dit geldt overigens niet voor corporatiewoningen. (5.1.2e)

Vraag 21:
Wat wordt er nu en straks gedaan om 'ontduiking' te voorkomen? Ontduiking is volgens het college immers de term die wordt gebruikt wanneer een woning direct groter is dan in een erfpachtcontract overeengekomen.

Antwoord vraag 21:
Geen "lucht" laten zitten tussen publiekrechtelijke en erfpachtrechtelijke bouwvolume (zoals bij Pedro de Medina helaas wel het geval was) (5.1.2e)

Vraag 22:
"Bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend."
'Is uitgangspunt'. Wat betekent dat dan in de praktijk en hoe wordt dat vertaald in de AB?

Antwoord vraag 22:

Vraag 23:
"Opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken.
23.a. Betreft het hier een novum?
23.b. Waar gebeurt dit elders?
23.c. Heeft het college een beeld bij de potentiele maximale hoogte van de sancties?
23.d. Hoe verhouden deze zich tot potentiele winst uit speculatie?

Antwoord vraag 23:
Rentetikker opnemen in overeenkomsten (5.1.2e)

Vraag 24:
" Opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken." Zie de vragen onder 21.

Antwoord vraag 24:

Bij voorbaat dank voor de moeite,

5.1.2e
5.1.2e

Technische vragen PvdA over bestuurlijke reactie afhandeling motie 1262 (Geen speculatie)

Er wordt een opsomming gegeven van speculatiemogelijkheden bij bebouwde en onbebouwde grond, die zowel in een eigendomssituatie als bij uitgifte in erfpacht kunnen plaatsvinden.
Er wordt niet ingegaan op het gescheiden vervreemden en aankopen of bezwaren van de verschillende rechten.

Vraag 1:
Welke definitie hanteert het college? Of waarvan moet sprake zijn voordat naar de mening van het college sprake is van object en/of grondspeculatie?

Antwoord vraag 1:
Herhalen wat in brief staat hierover.

Het college schrijft dat ondererfpacht wordt uitgesloten (maatregel E). Een verkenning van de mogelijkheden om aan het erfpachtrecht verbonden rechten te vestigen of af te splitsen en deze wel te verhandelen ontbreekt.

Vraag 2:
Is het mogelijk een erfpachtrecht te bezwaren, bijvoorbeeld met een pandrecht, en dit los van het erfpachtrecht te vervreemden?

Antwoord vraag 2:
Nee, dit is niet mogelijk. (5.1.2e, checken bij 5.1.2e).

Vraag 3:
Is het mogelijk om het recht van opstal af te scheiden van het erfpachtrecht en dit te vervreemden of te bezwaren?

Antwoord vraag 3:
Nee, dit is niet mogelijk. (5.1.2e)

Vraag 4:
Is er een ander mogelijkheid om een recht af te splitsen (bijvoorbeeld het recht van opstal) dan wel te vestigen en dit op een zodanige wijze te koppelen aan het erfpachtrecht dat daarmee een verhandelbaar recht ontstaat?

Antwoord vraag 4:
Nee, dit is niet mogelijk. (5.1.2e)

In de brief worden een aantal voorbeelden gegeven hoe speculanten '*kunnen anticiperen op financieel gewin door slim om te gaan met de regels binnen het erfpachtstelsel (bijvoorbeeld het op een slimme manier*

volgtijdelijk uitvoeren van stappen) of listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels.'

Vraag 5:
Is het mogelijk een rekenvoorbeeld te krijgen van de toepassing zoals in de brief omschreven waarbij *'eerst zonder canonverhoging de woning wordt uitgebreid en laten pas gesplitst van het erfpachtrecht.'*

Antwoord vraag 5:
Stel, woning uitgegeven voor 100m2, tegen een canon van € 1.000 per jaar. Stel, na 10 jaar bouwt erfpachter de woning om tot torenflat met 1.000 m2 bvo (nog steeds als één woning); dat mag hij, zonder akte-aanpassing en zonder bijbetaling. In het erfpachtrecht staat nog steeds: 1 woning van 100 m2. Stel, vervolgens wil hij splitsen in 10 appartementsrechten, elk van 100 m2. De gemeente constateert dat er, t.o.v. de erfpachtakte, 9 nieuwe woningen worden toegevoegd. De splitsing kan pas plaatsvinden nadat de bestemming is gewijzigd van "1 woning" naar "10 woningen". Voor deze bestemmingswijziging rekent de gemeente een canonstijging van (bijv.) € 5.000 naar een jaarcanon van € 6.000, die vervolgens wordt verdeeld over de 10 ontstane appartementsrechten. (5.1.2e)

Vraag 6:
Wat wordt bedoeld met '*listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels'?*

Antwoord vraag 6:

Veel van de maatregelen die het college voorstelt en ook in het huidig systeem onderdeel uitmaken van de erfpachtvoorwaarden zien op de bouw en gebruiksplicht, al dan niet binnen een bepaalde periode. In de praktijk is er echter een onderscheid (bij nieuwe uitgiftes) in het beleid en de toepassing bij particulieren en bij grotere partijen (professionele partijen) zoals corporaties en ontwikkelaars.

Vraag 7:
Hoe vaak is een ontwikkelpositie terug genomen de laatste 5 jaar? Graag uitgesplitst naar particulieren en professionele partijen.

Antwoord vraag 7:
De intentie is doorgaans om er op minnelijke wijze uit te komen, maar indien dit niet lukt dan neemt de gemeente (soms op verzoek van de andere partij) de ontwikkelpositie terug. Dit is de afgelopen vijf jaar xx keer gebeurt bij marktpartijen en xx keer bij particulieren. (5.1.2e, antwoord ophalen bij jz, zelfbouw)

Vraag 8:
Zal er een verschil zijn in de toepassing van de bouwverplichting tussen particulieren en professionele partijen in de toepassing van de AB2016?

Antwoord vraag 8:
Nee. (5.1.2e)

Vraag 9:
Indien dit voor professionele partijen een probleem is voor de financierbaarheid van ontwikkeling, zal het college, net als de huidige praktijk, de bouwplicht laten vervallen of niet handhaven?

Antwoord vraag 9:

De huidige duur van de verplichte ingebruikname bij particulieren bedraagt 1 dag (zelfbouwers).

Vraag 10:
Hoe lang zal de verplichting gelden voor het zelf in gebruik nemen voor particulieren in de AB 2016?

Antwoord vraag 10:

Vraag 11:
(Maatregel K) Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat de financiële prikkel (Boete) voor het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering zo onaantrekkelijk wordt dat het een eventueel speculatievoordeel te niet doet of overtreft?

Antwoord vraag 11:

Het college schrijft dat de uitbreiding van een particuliere woning, die eenmalig met maximaal 100% van het in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlak uitgebreid kan worden zonder dat hiervoor direct een canonverhoging is verbonden.

Vraag 12:
Wat wordt hier bedoeld met particuliere woning? Zijn dit ook verhuurde woningen, waaronder corporatiewoningen, of enkel woningen in eigendom van particuliere?

Antwoord vraag 12:
Enkel woningen waarvan de erfpachter een particulier is. (5.1.2e)

College schrijft dat 'bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht het uitgangspunt is dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend. Achtergrond van dit beleid is, dat met uitponden grote belangen gemoeid zijn en dat de gemeente na splitsing onvoldoende mogelijkheden heeft om uitponden zonder bestemmingswijziging tegen te gaan.'

Vraag 13:
13.a. Waarom wordt hier gesproken over uitgangspunt?
13.b. Wordt dit nog verwerkt in de AB of wil het college hier beleidsvrijheid?

Antwoord vraag 13:
In de AB2016 staat dat bij bestemmingswijziging en bij splitsing gemeentelijke toestemming nodig is, en dat aan die toestemming een canonaanpassing kan worden verbonden. (5.1.2e)

Anders dan in de commissie door de PvdA gesteld is met experts uit de vastgoedwereld wel degelijk in beeld gebracht welke (nieuwe/andere) vormen van speculatie mogelijk zijn binnen het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Vraag 14:
Is het college bereid de uitkomsten hiervan vertrouwelijk delen met de commissie?

Antwoord vraag 14:
Nee, deze gesprekken hebben in een vertrouwelijke sfeer met vastgoedexperts plaatsgevonden en de bevindingen uit deze gesprekken zijn meegenomen in de voorgestelde maatregelen. (5.1.2e)

Het college schrijft dat voor de herzieningen de CHET het natuurlijke ijkmoment is.

Vraag 15:
Wat zal voor erfpachters die wensen over te stappen het ijkmoment worden om de waarde van het object en het erfpachtrecht te bepalen?

Antwoord vraag 15:
Het overstapmoment ([redacted])

Een afdwingen van gebruik of ontbinding van de erfpachtovereenkomst zal langs privaatrechtelijke weg verlopen.

Vraag 16:
Hoe lang duurt een gemiddeld sanctietraject waarbij in de gemeente de erfpachter verzoekt het gebruik in overeenstemming te brengen met de erfpachtakte?

Antwoord vraag 16:
Dit verschilt van geval tot geval maar is doorgaans een langdurig proces dat enkele jaren kan duren. ([redacted])

Vraag 17:
Hoe groot is het procesrisico bij het vorderen van waardeverschil door middel van een canonverhoging indien een erfpachter een ander gebruik geeft dan in de overeenkomst is opgenomen?

Antwoord vraag 17:
Dit verschilt van geval tot geval en is afhankelijk van de omschrijving van de bestemming in de akte, de omschrijvingen in het bestemmingsplan en de eenduidigheid van het daadwerkelijke gebruik. Indien deze aspecten multi-interpreteerbaar zijn, neemt het procesrisico tie en vice versa. ([redacted])

Vraag 18:
Hoe lang duurt een juridische procedure gemiddeld bij contractontbinding van een erfpachtovereenkomst? Hoe vaak is dit gedaan de laatste 10 jaar?

Antwoord vraag 18:
Dit is de laatste 10 jaar xx keer voorgekomen. Gezien het geringe aantal is het niet zinvol hier een gemiddelde ontbindingstijd aan te ontleden. ([redacted])
Paasheuvelweg (info [redacted]) ([redacted])

Vraag 19:
Heeft het college een analyse gemaakt van de benodigde handhavingscapaciteit of wordt dit nog gedaan vooraf aan het voorleggen van het anti-speculatiebeleid en de concept AB2016?

Antwoord vraag 19:
Handhavingscapaciteit is niet statisch, maar ieder toekomstig College kan zelf beslissen welk belang zij hecht aan handhaving en hoeveel capaciteit ze daarvoor in wil zetten. ([redacted])