Technische vragen GroenLinks Amsterdam inzake beantwoording motie 1262

Algemene vragen

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.

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.

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

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

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?

6) 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? Ligt de prioriteit van het college in de bestrijding van leegstand? In het controleren van functie en gebruik? In het meten van vloeroppervlak en het voorkomen van ontduiking?

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

8) 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? Hoe vaak is men van plan te controleren? Hoeveel capaciteit wordt gezien de antwoorden op vraag 6, 7 en 8 dan wenselijk geacht? Hoe groot is bij die capaciteit de slagkracht van de gemeente? Hoe verhoudt zich die slagkracht tot het potentieel aan speculatiegevoelige kavels?

9) Zijn ook vergelijkingen gemaakt met andere steden met eeuwigdurende erfpacht? Zo ja, welke? Zijn er maatregelen die in die steden ingezet zijn, waar het college in Amsterdam niet voor kiest? Zo ja, welke? Zijn er maatregelen die het college voor wil stellen, die in andere steden nog niet eerder zijn gebruikt? Zo ja, welke? Hoe beoordeeld het college (desondanks?) de juridische houdbaarheid van die maatregelen?

Specifieke vragen

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." 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? 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?

11) 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? Hoe gaat het college hiermee om?

12) "De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik."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? Wat als deze zekerheid er niet is? Is het tot die tijd niet risiscovol om de onomkeerbare stap naar eeuwigdurend te maken?

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

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?

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

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?

17) Wordt in alle gevallen de maximale sanctie opgelegd? Zo nee, waarom niet?

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." Betreft het hier een novum of gebeurt dit elders? Heeft het college zicht op de juridische houdbaarheid?

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?

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

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.

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?

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. Betreft het hier een novum? Waar gebeurt dit elders? Heeft het college een beeld bij de potentiele maximale hoogte van de sancties? Hoe verhouden deze zich tot potentiele winst uit speculatie?

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

Bij voorbaat dank voor de moeite,

(10)(2e)
(10)(2e)