Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de gemeenteraad

Datum 9 februari 2016
Ons kenmerk 2016-1094
Behandeld door [redacted]@amsterdam.nl , tel. [redacted]
Bijlage Gewijzigde voordracht voor de raadsvergadering van 10 februari 2016.

Onderwerp Brief van het college ten behoeve van de behandeling van de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel in de gemeenteraad van 10 februari 2016

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voor uw vergadering van 10 februari 2016 is de voordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" geagendeerd. In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari heeft de wethouder Grondzaken u toegezegd het college voor te stellen om onderdelen van de raadsvoordracht te wijzigen. Het ging daarbij enerzijds om inhoudelijke keuzes die in het kader van het Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht moeten worden gemaakt en anderzijds over de stappen in het besluitvormingsproces.

In deze brief gaat het college hier nader op in.

Groeiend draagvlak eeuwigdurende erfpacht
Het college is blij dat in de raadscommissie RO een groter draagvlak voor de invoering van een eeuwigdurende erfpachtstelsel zichtbaar werd. Het college streeft naar een erfpachtstelsel dat eeuwigdurend zekerheid geeft en financieel redelijk en billijk is voor erfpachter en gemeente. Het college wisselt de komende tijd graag met de verschillende partijen van gedachten over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het college zal de uitwerking van het stelsel zo ter hand nemen dat in de raad over de verschillende parameters van het eeuwigdurende erfpachtstelsel kan worden gesproken. Uit de bespreking in de raadscommissie RO bleek dat vooral de parameters die betrekking hebben op het canonpercentage en de grondwaardebepaling nog om nadere informatie en afweging vragen.

Welke besluiten liggen 10 februari voor in de raad?
In de raadscommissie bleek verder behoefte te bestaan aan een verduidelijking van het besluitvormingsproces. In beslispunt 3 van de aanvankelijke raadsvoordracht stelt het college de raad voor om in te stemmen met de uitgangspunten voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Uw raad vroeg zich af of met het vaststellen van deze uitgangspunten een onomkeerbaar besluit zou ontstaan. De wethouder heeft in de raadscommissie toegelicht dat van een onomkeerbaar besluit op dit moment geen sprake is. Het college licht dit graag nader toe.

- Om nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht te kunnen laten plaatsvinden moeten de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht door de gemeenteraad worden vastgesteld. De planning voor deze besluitvorming is juni. Dat betekent dat de uitgangspunten in beslispunt 3 niet op dit moment ter definitieve besluitvorming worden voorgelegd. Zowel de inspraak als de daaropvolgende behandeling in raadscommissie en raad zullen hierop van invloed zijn.
- Alvorens de gemeenteraad het beleid voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften vast kan stellen zal inspraak over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid plaatsvinden. Het college is voornemens om de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid eind februari ter inspraak voor te leggen aan de Amsterdammers. De inspraakdocumenten worden uitgewerkt op basis van de rapportage "Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt" zoals opgenomen bij de raadsvoordracht. Na verwerking van de inspraakreacties zal het college de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.
- Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het college vindt het belangrijk dat de gemeenteraad tot een goede afweging komt over de verschillende parameters zoals het canonpercentage en zal daar in haar uitwerking en de wijze van besluitvorming rekening mee houden. Het college zal daartoe een onderbouwing verzorgen waarin het verband tussen canon, afkoopsom, hypotheken, de effecten op de gemeenteschuld en risico's wordt toegelicht. Het grondprijsbeleid zal tegelijk met de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Gezien het bovenstaande en de bespreking in de raadscommissie RO van 3 februari heeft het college besloten de raadsvoordracht aan te passen op de volgende punten:

- de uitgangspunten voor nieuwe uitgiften worden niet ter vaststelling aan de raad voorgelegd
- het besluitvormingsproces van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid is verduidelijkt.

De onderliggende stukken zijn ongewijzigd gebleven en u wordt verzocht deze in het perspectief van de hierboven genoemde wijzigingen te lezen. In de bijlage treft u de gewijzigde raadsvoordracht aan.

Nadere vragen raadslid Van der Ree
In de raadscommissie RO van 3 februari heeft de wethouder toegezegd om, voorafgaand aan de raadsvergadering van 10 februari, in te gaan op de vragen van raadslid Van der Ree. De vragen zijn als bijlage opgenomen en worden hieronder nader beantwoord.

Buurtstraatquote in relatie tot verouderingsaftrek

Het college kiest voor een (buurt)straatquote, omdat hiermee uitschieters binnen een (buurt)straat worden gedempt. Dit systeem is voor de erfpachter praktisch hanteerbaar en daarmee ziet het college het als een verbetering. In de residueel berekende (buurt)straatquote zitten op straatniveau individuele WOZ-waarden, opstalwaarden en verouderingsfactoren van een substantieel aantal woningen binnen de (buurt)straat verwerkt. Al deze waarden zijn genormeerd of modelmatig tot stand gekomen, waarmee een benadering ontstaat die op geaggregeerd niveau nauwkeurig genoeg is om grondwaarden in te schatten. Door te middelen op straatniveau wordt recht gedaan aan verschillen die er zijn tussen straten verspreid in Amsterdam, maar worden uitschieters binnen een straat afgevlakt. In het kader van het grondprijsbeleid zoals dat aan de raad zal worden voorgelegd zal een besluit worden voorgelegd over de wijze van grondprijsbepaling inclusief de (buurt)straatquote waarmee wijzigingen voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten mogelijk worden.

Canonpercentage

Zoals hierboven toegelicht zal het college in het kader van het grondprijsbeleid met de raad van gedachten wisselen over het canonpercentage. Het college zal daartoe de parameters inzichtelijk maken en onderbouwen ten behoeve van de besluitvorming over het grondprijsbeleid. De vragen 2, 3, 4 en 6 van raadslid Van der Ree zullen daarbij worden betrokken.
Ook de vraag of 2,63% het minimale niveau van het index-canonpercentage is (vraag 5) heeft betrekking op het canonpercentage, maar is technischer van karakter en beantwoordt het college vooruitlopend als volgt. Bij de gehanteerde parameters met een ondergrens van 1% reële rente, een inflatieverwachting van 2% en een risico-opslag van 1,75% is dat inderdaad het geval. Indien de parameters wijzigen kan dit echter in een lager of hoger canonpercentage resulteren. Indien de inflatieverwachting hoger wordt ingeschat, dan daalt het percentage voor de indexcanon. Wordt de inflatieverwachting lager ingeschat, dan stijgt het percentage voor de indexcanon. Wanneer er voor een lagere risico-opslag wordt gekozen, dan valt het canonpercentage lager uit.

Appartementsrechten

Het is mogelijk de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht om te keren naar erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten. Hiervoor is niet alleen de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, maar ook die van (eventuele) hypotheekhouders. Deze oplossingsrichting is daardoor kwetsbaar en arbeidsintensief. In juridische zin zijn de stappen:

- De appartementensplitsing moet worden opgeheven.
- De erfpacht moet worden beëindigd, waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.
- De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.
- Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk.
- Het resultaat moet notarieel worden vastgelegd.

Vanaf dit moment kan direct eeuwigdurende erfpacht worden gevestigd. Het is echter ook mogelijk om een voortdurend erfpachtrecht te vestigen dat overeenkomt met de rechten en verplichtingen die al golden tussen de gemeente en de appartementsgerechtigde.

Indien er geen medewerking is van alle appartementsgerechtigden is derhalve een andere oplossing nodig om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken. Zoals toegelicht in de onderliggende stukken bij de raadsvoordracht is de obligatoire overeenkomst hiervoor de

meest geëigende vorm. Deze vorm wordt ook in andere steden voor vergelijkbare situaties toegepast. De obligatoire overeenkomst geldt slechts tussen de partijen die de overeenkomst hebben gesloten. Rechtsopvolgers van de partijen zijn hier niet aan zondermeer aan gebonden. De gemeente zal om die reden de obligatoire overeenkomst verzwaren met een kettingbeding en/of een kwalitatieve verplichting. Op deze manier kunnen rechtsopvolgers aan de afspraken worden gebonden. De gemeente zal bij het uitwerken van de Overstapregeling het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting verder uitwerken om een voorstel te kunnen doen voor de wijze waarop individuele appartementsgerechtigden kunnen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel.

Het college kijkt uit naar een constructief debat.

Met vriendelijke groet,

[redacted] thouders van Amsterdam,

(10)(2e)

mr. E.E. van der Laan
burgemeester

Bijlage
Vragen Raadslid Van der Ree

1. *De verouderingsaftrek waar wij eerder kritiek op hadden zit er nog in (zie o.a. blz. 20), ingekapseld in de buurtstraatquote. Wat is het verschil met het aanvankelijke voorstel waarin de verouderingsaftrek slecht uit dreigde te pakken voor bepaalde buurten met naoorlogse woningen. Waar zit de verbetering?*

2. *Klopt het dan ook dat de 2% inflatieverwachting van de ECB in het verdere proces nergens meer in terug komt indien gekozen wordt voor een indexcanon? Mochten wij toch kiezen voor ene vaste canon: Hoe is die 2% onderbouwd (de huidige inflatie is 0,7%).*

3. *Krijgen wij een onderbouwing van de risico opslag (de 1,75%)? Zo ja, wanneer?*

4. *De indexcanon is vrij hoog, zeker als ook nog wordt geïndexeerd. Waarom wordt niet uitgegaan van de 20 jaars rente, die nu 1,3% is? (basis is wel de reële rente, dus zonder inflatie).*

5. *Uitgaande van een bandbreedte van 1 tot 3 procent voor de rente, klopt het dat het percentage van 2,63 ook het minimum is? Immers, de enige manier om dit nog te verlagen is door de risico-opslag of het gehanteerde inflatiepercentage te verlagen?*

6. *Inflatievolgend betekent ook dat er rekening gehouden dient te worden met deflatie! In de voordracht staat dat 0 de ondergrens is. Kan er niet gekozen worden om bij deflatie dit later te middelen als er weer sprake is van inflatie.*

7. *Problematiek rondom appartementsrechten:*

    a. *Op pagina 32 onder 'appartementen' staat vermeld dat instemming nodig is van de gehele VvE indien het erfpachtrecht is gevestigd op het gehele terrein waarop het appartementencomplex staat. Wat bedoelt men (in juridische zin) met instemming? Ik lees dit alleen in samenspraak met de eerste geschetste mogelijkheid waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd. Of bedoelt het college hiermee dat de splitsingsakte bijvoorbeeld dient te worden gewijzigd waarin bijvoorbeeld de splitsing van de erfpachtcanon staat vermeld? Voor grote complexen is dit bijna een onmogelijke taak om alle appartementseigenaren en ook hypotheekbanken te laten meewerken. Zo'n proces kan jaren duren en zal een dure klus zijn voor degenen die hun erfpacht eeuwigdurend willen afkopen. En onder welke voorwaarden gaat dat dan?*

    b. *Hoe werkt de tweede oplossing ten aanzien van opvolgende eigenaren? Een obligatoire overeenkomst werkt alleen door tussen de betreffende appartementseigenaar op dat moment en de gemeente. Hoe wordt dit opgevangen jegens opvolgende eigenaren? Dienen deze een nieuwe overeenkomst met de gemeente te tekenen, of wordt er een soort van kettingbeding opgenomen?*