Samenvatting

De inspraakperiode
De inspraak is gestart op 22 februari 2016 en liep tot en met 4 april 2016. Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd, waar 50 bezoekers zijn geweest. In totaal zijn er 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers, nl. SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam), NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters), Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum en IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).

In totaal zijn er meer dan 110.000 erfpachters. De binnengekomen 64 reacties zijn in aantal beperkt en daarmee geen representatieve afspiegeling (ook als de 720 leden van SEBA daarbij in ogenschouw worden genomen). Het college kan hieruit niet goed afleiden wat het merendeel van de Amsterdammers of het merendeel van de erfpachters vindt van wijze waarop eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften wordt ingevoerd maar stelt wel vast dat er geen grote weerstand is tegen de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Tegelijkertijd beschouwt het college de binnengekomen reacties als waardevol en kiest het college er voor om de reacties op de inhoud te bezien 5.2

5.2

De inspraakreacties
De individuele inspraakreacties zijn in de volgende hoofdcategorieën te onderscheiden:

- positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften;
- inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht;
- vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst;
- inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom;
- inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan;
- principieel bezwaar tegen erfpacht;
- inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken;
- waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe gronduitgiften;
- inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016.

Op de inspraakreacties van de belangenvertegenwoordigers is separaat gereageerd in hoofdstuk 4 van deze Nota van Beantwoording en zijn vooral inhoudelijk van aard, gaan over de artikelen zoals opgenomen in de AB 2016.

Aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht naar aanleiding van de inspraakreacties
Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie voorgesteld:

- Artikel 9 lid 2 sub b, waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel, vervalt.

- Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.
- De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.
- De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2).
- Huidig artikel 28 lid 4 sub b (in de inspraakversie 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, vervalt.
- Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.
- De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

De meest voorkomende inspraakreacties die het college niet heeft in de Algemene Bepalingen 2016

Veel inspraakreacties gaan niet over de voorstellen die ter inspraak voorlagen, maar over andere onderwerpen, zoals bijvoorbeeld de Overstapregeling en de kosten die dat met zich meebrengen. Van de inspraakreacties die wel over deze inspraak gingen waren, zijn dit de meest voorkomende punten die het college niet heeft overgenomen:

- **Waarom staat er geen parameters en canonpercentage in de Algemene Bepalingen?**
  Een aantal Insprekers vindt het wenselijk om de formule van het canonpercentage en meer parameters in de AB2016 op te nemen en/of bijvoorbeeld het canonpercentage. Het college heeft er bewust voor gekozen om dit niet in de Algemene Bepalingen op te nemen. Het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) is van belang bij de eerste uitgifte en op het moment dat een erfpachter verzoekt om het erfpachtcontract aan te passen. Bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging. De Algemene Bepalingen zijn eeuwigdurend van kracht op een erfpachtrecht terwijl het niet uit te sluiten is dat in de (verre) toekomst paramaters van het canonpercentage zullen wijzigen. Als de canonformule inclusief de toelichting op de parameters in de Algemene Bepalingen zouden worden opgenomen, bestaat het risico dat deze op enig moment in de tijd niet meer aansluiten bij de realiteit. Voor de inflatie gaat de gemeente nu uit van doelinflatie maar het zou kunnen dat deze op enig moment in de tijd niet meer wordt bepaald. Om die reden legt de gemeente het canonpercentage (formule en parameters) ieder jaar vast in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

- **Artikel 7 lid 5, geen bijstelling canon ingeval van deflatie, is nadelig voor erfpachter**
  Een aantal insprekers heeft kritiek op artikel 7 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016 waarin is bepaald dat de canon alleen wordt aangepast bij inflatie en dat deze niet wordt

bijgesteld naar beneden ingeval van deflatie. Ook is er een inspreker die voorstelt om de canon zowel aan de bovenkant als de onderkant vast te stellen.
Het college zal de AB2016 op dit punt niet aanpassen, aangezien het zeer gebruikelijk in de vastgoedmarkt, zoals in huurcontracten, om op te nemen dat in het geval van deflatie de huur gelijk blijft. Bovendien is het college van mening dat het risico dat de gemeente loopt in een periode van langdurige deflatie onverantwoord is. Hierbij geldt dat de kans hierop klein is maar het effect groot. De rentelasten van de gemeente hoeven niet in dezelfde mate te dalen waardoor er een verschil ontstaat in de canonopbrengsten en de rentelasten.

- **Artikel 7 AB2016, waarom inflatiecorrectie?**
  Inspreker vragen zich af waarom er sprake is van inflatiecorrectie van de canon. Hiermee is toch rekening gehouden bij het vaststellen van het canonpercentage? Een andere erfpachter zegt: "dit is indexeren dubbelop."
  Het canonbedrag wordt bepaald op basis van het canonpercentage. Bij indexcanon wordt het canonbedrag vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Het canonpercentage wordt juist op deze manier berekend zodat inflatie niet zowel in het canonpercentage als jaar op jaar berekend wordt. Om de inflatie uit het canonpercentage te halen wordt de inflatiedoelstelling van de ECB gebruikt.
  De werkelijke inflatie van de afgelopen 20 jaar hoeft niet gelijk te zijn aan de marktverwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie. Daarom heeft het bestuur gekozen de doelinflatie van de ECB te gebruiken.

Het uitgiftebeleid
Een inspreker heeft een inspraakreactie gegeven op het Uitgiftebeleid. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven.

Het college kiest voor één canonsoort naast afkoop, de indexcanon
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van het erfpachtrecht. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon. Daarmee koopt de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft de erfpachter dus nooit meer bij te betalen, tenzij de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren.

Een van de inspraakvragen was of erfpachters, naast een indexcanon, ook behoefte hebben aan een vaste canon. Van de 43 mensen die deze vraag hebben beantwoord, blijkt dat 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan af te willen kopen: 57%. Het college vindt het waardevol dat 43 insprekers een keuze hebben gemaakt. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit een kleine groep mensen betreft.

Het college hecht eraan, dat eeuwigdurende erfpacht zo eenvoudig en transparant mogelijk wordt vormgegeven. In een stelsel met meerdere canonsoorten wordt het stelsel minder transparant voor bijvoorbeeld toekomstige huizenkopers. Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Daarom kiest het college voor één canonsoort, naast de mogelijkheid tot afkoop.