Gemeente Amsterdam

Onderwerp

Aan	MT Gebiedsontwikkeling
Van	Projectteam VES (5.1 5.1.2e en 5.1. 5.1.2e)
Bijlage:	Interne VES notitie "Verplichte afkoop nieuwe uitgifte", maart 2016
Kopie aan	-
Datum	29 maart 2016

Doel bespreking: standpuntbepaling

Op dit moment vindt inspraak plaats over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht. Na de besluitvorming (beoogd raadsbesluit 22 juni 2016) zal het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften een feit zijn. Tijdens de inspraakperiode heeft het college nog een aantal onderzoeksvragen meegegeven. Eén hiervan is of bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht zou moeten worden gesteld. Deze onderzoeksvraag heeft zijn oorsprong in een motie bij de begrotingsbehandeling (commissie RO, oktober 2015), dat de gemeente onderzoekt, of bij nieuwe gronduitgiften van niet-woonbestemmingen afkoop wordt verplicht.

Door de keuze voor canon te laten vervallen voor nieuwe uitgiften ontstaat een positief effect op de schuldpositie van de gemeente. Immers, bij canonbetaling wordt de gemeentelijke lening niet afgelost waar dit bij afkoop wel het geval is. Aangezien de schuldpositie van de gemeente een belangrijke zorg is van de wethouder van financiën is dan ook de vraag gesteld of het mogelijk zou zijn om bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht te stellen.

Gevraagde beslissing:
De vraag aan het MT Gebiedsontwikkeling is welke effecten verplichte afkoop *bij nieuwe uitgiften* heeft op de gebiedsontwikkeling en of daarbij onderscheid is tussen woningen en commercieel vastgoed.

Daarbij worden de volgende deelvragen gesteld:

- Wat zijn de voordelen en de nadelen van verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften van *koopwoningen*
- Wat zijn de voordelen en de nadelen van verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften van *niet-woonbestemmingen* (zowel groot als klein)
- Wat heeft de voorkeur van MT Gebiedsontwikkeling? Verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften of vrije keuze voor de erfpachter tussen canonbetaling en afkoop bij nieuwe uitgiften.

- Is hierbij nog een onderscheid tussen koopwoningen en niet-woonbestemmingen?

Eerste aanzet overzicht van voor- en nadelen:

	Vrije keuze canon - afkoop	**Verplichte afkoop**
Effect voor erfpachter	• Meer financieringsmogelijkheden • Komt overeen met de plannen zoals voorgelegd tijdens de inspraak	• Transparantere markt
Effect voor gemeente	• Bevordert woningbouw • Acceptatie erfpachtstelsel • Toename schuld en risico's	• Schuld neemt niet toe • Geen uitvoeringskosten en risico's (rente, inning) • Geen "bankje spelen"

Interne/externe afstemming inclusief resultaat (wie is geraadpleegd met welke uitslag):
Er is al een aantal keren in het Bestuurlijk Team VES over verplichte afkoop gesproken. Dat heeft er toe geleid dat het verplicht stellen van afkoop bij een CHET als optie is afgevallen omdat er op dat moment voor erfpachters geen logisch financieringsmoment is. Ook is duidelijk geworden dat als er geen grote nadelen zijn aan verplichte afkoop bij uitgiften, het verplicht stellen van afkoop bij nieuwe uitgiften wel een reële mogelijkheid en wens is.

Er is door VES een notitie opgesteld (zie bijlage als achtergrondinformatie) die is besproken in een inhoudelijk overleg VES (diverse deskundigen en expertise G&O). Dit overleg kwam tot de conclusie dat keuzevrijheid (dus canon en afkoop) de voorkeur had maar dat er ook geen zwaarwegende redenen zijn om het College te adviseren afkoop niet verplicht te maken:

- van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop, nadelige effecten zijn niet bekend;
- verplichte afkoop is niet wenselijk bij een overstap van voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht of bij een Canonherziening einde tijdvak;
- verplichte afkoop bij lopende onderhandelingen die reeds gestart zijn is niet mogelijk;
- verplichte afkoop bij de eerste uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht is wel mogelijk.

Binnenkort zal de verplichte afkoop ook nog onderwerp van gesprek zijn in een tweetal expertsessies VES (makelaars en banken).