Gemeente Amsterdam

De AB 2016 en uitgiftebeleid en vrijgave voor inspraak

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen)

Datum 3 februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. a) Onder voorbehoud van de uitkomst van de bespreking in de raadscommissie RO van 3 februari en de raad van 10 februari met de voordracht 'Instemmen met de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel', in te stemmen met:
   I. bijgevoegde Collegevoordracht voor het college van 23 februari a.s.
   II. het inspraakdocument 'eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften' met daarbij als bijlagen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) en het daarbij behorende uitgiftebeleid waarin de eerder genomen beslissingen door het BT zijn opgenomen.

   b) Kennis te nemen van de wijzigingen in de AB 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid ten opzichte van de door het BT vastgestelde stukken voor vrijgave vooroverleg met Belastingdienst d.d. 16 december 2015 te weten:
   I. inhoudelijke aanpassing in de AB 2016 in artikel 7 lid 4 inzake de canon. Hier is, naar aanleiding van de raadsvoordracht d.d. 10 februari 2016 ,een nul-grens opgenomen voor de inflatie.
   II. een aantal redactionele aanpassingen in het uitgiftebeleid en de AB 2016, zonder dat inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd.

2. In te stemmen met de volgende inspraakvragen in het inspraakdocument:
   I. wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren?
   II. zou u kiezen voor een vaste canon, een indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

Korte toelichting/samenvatting

De afgelopen tijd zijn de Algemene Bepalingen 2016 (AB 2016) ambtelijk afgerond en met

diverse stakeholders besproken. Alle eerder aan het BT voorgelegde beslissingen omtrent de AB 2016 zijn in de versie zoals deze nu voorligt verwerkt. In het BT van 13 oktober 2016 is reeds een samenvatting gegeven hoe de punten zijn verwerkt.. Daarnaast zijn de anti-speculatie maatregelen verwerkt in de AB 2016 en het uitgiftebeleid, zoals toegezegd in de bestuurlijke reactie van het college aan de raadscommissie RO van 6 oktober jl.

Ad 1a en 1b In te stemmen met de Collegevoordracht en bijlagen en kennis te nemen van de wijzigingen in de AB 2016 en het uitgiftebeleid ten opzichte van de door het BT vastgestelde stukken voor vrijgave vooroverleg met Belastingdienst d.d. 16 december 2015
Ten opzichte van de versies van de AB2016 en het uitgiftebeleid die Team VES aan het BT van 16 december 2015 heeft voorgelegd ('versie AB 2016 en uitgiftebeleid voor starten vooroverleg met Belastingdienst'') is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan.

Daarnaast is er één inhoudelijke aanpassing in de AB 2016 doorgevoerd. Deze aanpassing is gemaakt naar aanleiding van het raadsbesluit dat op 10 februari is voorgelegd aan de gemeenteraad. In dit raadsbesluit is namelijk een ondergrens in de inflatie van 0% voorgesteld.

Ad 2 In te stemmen met de inspraakvragen:

Ad 2.a. wat is uw mening de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren?
In het inspraakdocument wordt uitleg gegeven over de inspraakprocedure, een korte samenvatting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en een korte toelichting op de AB 2016 en het daarbij uitgiftebeleid. Daarnaast wordt de integrale tekst van de AB 2016 en het uitgiftebeleid toegevoegd.

Team VES heeft gezocht naar de juiste inspraakvragen. Vragen we mensen om in te spreken op de vraag of ze eeuwigdurende erfpacht willen? Inspraak over de AB 2016 en het uitgiftebeleid? Of inspraak over de vormgeving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel? We hebben voor het laatste gekozen.

Inspraakvraag 1:
Wat is uw mening de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren?

2.b. zou u kiezen voor een vaste canon, een indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?
In de raadsvoordracht 'instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht' voor de gemeenteraad van 10 februari 2016 is de volgende passage opgenomen:

"De Algemene Bepalingen in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen:
i. Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon
ii. De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften
Het college wil eeuwigdurende erfpacht als eerste invoeren voor nieuwe uitgiften en zal daartoe de Algemene Bepalingen eind februari of begin maart vrijgeven voor inspraak. Daarbij zullen naast de introductie van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel een tweetal expliciete vragen worden voorgelegd.

- *Zoals aangegeven in de onderbouwing van beslispunt 1.a. stelt het college voor om uit te gaan van indexcanon. Tijdens de inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gevraagd of er daarnaast behoefte is aan vaste canon. De uitkomsten van de inspraak zullen worden meegenomen bij de vaststelling van de Algemene Bepalingen in college en vervolgens gemeenteraad.*
- *Het college wil onderzoeken of verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften en verplichte afkoop voor commercieel vastgoed bij canonherziening en nieuwe uitgiften een mogelijkheid is. Tijdens de inspraak zal worden voorgelegd of verplichte afkoop in die situaties verplicht zou kunnen worden."*

Team VES heeft er over nagedacht hoe deze vragen in de inspraak geformuleerd zouden moeten worden. Als de vraag bij onderzoek 1 zou zijn: 'wilt u naast de indexcanon ook een vaste canon?' zal het antwoord in bijna alle gevallen 'ja' zijn. Immers, meer keuzevrijheid. Als de vraag bij onderzoek 2 zou zijn: 'bent u voor of tegen verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften en verplichte afkoop voor commercieel vastgoed bij canonherziening en nieuwe uitgiften?' zal het antwoord in de meeste gevallen 'nee' zijn. Immers, men zal in het algemeen tegen verplichtingen zijn.

Daarom heeft Team VES de inspraakvraag met betrekking tot de betalingswijze als volgt geformuleerd:

Inspraakvraag 2: Zou u kiezen voor een vaste canon, een indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?

Op deze manier kan de gemeente argumenten verzamelen voor een goede afweging en een goed onderbouwd besluit van de verschillende betalingsvarianten. Daarnaast

zal Team VES nog een onderzoek uitvoeren bij stakeholders hoe men aankijkt tegen de verplichte afkoop.