Nummer ZD2017-002794

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 21 april 2017

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen hoofdpunten voor de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Als hoofdpunten voor de uitwerking van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 en beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 in te stemmen met:
   - 1.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen.
   - 1.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.
   - 1.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook gedurende 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
   - 1.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op het canonbedrag danwel afkoopsom.
   - 1.5. Er komt een betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze komt naast de betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.
   - 1.6. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.
   - 1.7. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote, waarbij de buurtstraatquote wordt aangepast met als belangrijkste wijzigingen:
     - 1.7.1. de funderingskosten opnemen in de opstalwaarde.
     - 1.7.2. een hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
     - 1.7.3. een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%.
   - 1.8. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de afkoopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).
2. Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage bij deze voordracht.

3. In te stemmen met het vervolgproces: In de eerste helft van mei neemt het college een besluit over de uitwerking van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het Aanvullende beleid. Hierbij zal ook worden ingegaan op de tijdens de inspraak ingebrachte inspraakreacties evenals de financiële effecten van de voorstellen op erfpachter en gemeente.
4. Geheimhouding op te leggen op de bijlage bij deze voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet jo. artikel 10 2e lid onder e, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Kernboodschap

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. De gemeente vindt het belangrijk dat ook bestaande erfpachters (vrijwillig) voor de zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen en heeft daarvoor een Overstapregeling opgesteld. Over de Overstapregeling heeft inspraak plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze inspraak heeft het college de Overstapregeling aangepast. Het college neemt nu een principebesluit over de uitwerking en zal in mei de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid vaststellen en die besluiten vervolgens tegelijkertijd ter instemming aan de gemeenteraad voorleggen.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (hierna: GWC), bestaande uit de professoren Berkhout, Eichholtz en Brounen, ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. Op 18 juni 2015 heeft de GWC haar advies "Schoon schip" aan de gemeente gepresenteerd. In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 hierop heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664), middels de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde grondprijslijst 2016 voor woningbouw bestaande voortdurende rechten van erfpacht vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1174). Deze grondprijzen zijn bepaald volgens de wijze waarop de gemeente het

grondprijsbeleid de afgelopen jaren vorm gaf en wijkt daarmee af van het advies van de GWC. De wijze van grondwaardebepaling conform het advies van de GWC is uitgewerkt in het hier voorliggende beleid Grondwaardebepaling. Zodra deze is vastgesteld komt het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten zoals dat tot nu toe van toepassing was te vervallen.

Op 20 december 2016 heeft het college de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijgegeven voor inspraak (nr. ZD2016-009442). Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445). Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn niet ter inspraak voorgelegd, maar werden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld, zodat insprekers zich een volledig beeld konden vormen. Deze drie collegebesluiten zijn besproken in de raadscommissie RO van 8 februari 2017. De inspraak over de Overstapregeling heeft plaatsgevonden van 9 januari t/m 19 februari 2017.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Wettelijke grondslag

Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht:

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college van B&W geen besluit nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten aan het college. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van het erfpachtstelsel voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter instemming.

Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten: 'Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erpachtrechten is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van het erfpachtstelsel voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen

niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter instemming.

Onderbouwing besluit

Ad 1.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen.

De tijdens de inspraak voorliggende Overstapregeling was ook van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming. Hierin stond dat voor erfpachters van niet-woonobjecten overstap mogelijk was bij einde tijdvak en dat alleen tussentijds overgestapt kon worden als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter is dan 10 jaar. De erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten kan echter niet semi-geautomatiseerd bepaald worden, zoals bij woningen wel het geval is. De bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij niet-woonobjecten vindt daarom plaats op basis van individueel maatwerk door gemeentelijke vastgoedadviseurs. Dit vergt aanzienlijk meer tijd. Het voorstel is daarom overstappen voor erfpachters van niet-woonobjecten niet mogelijk te maken. De Overstapregeling die nu voorligt is daarom enkel van toepassing voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming.

Ad 1.2 Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.

De erfpachtgrondwaarde conform het beleid Grondwaardebepaling geldt als uitgangspunt voor de bepaling van de canon bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Het beleid Grondwaardebepaling neemt de WOZ-waarde van twee jaar voorafgaand aan de wijziging van het bestaande erfpachtrecht, waaronder overstap, als basis voor de grondwaardebepaling. De Overstapregeling, zoals die in de inspraak voorlag, had hierop al een uitzondering gemaakt door bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde uit te gaan van de WOZ-waarde met peildatum 2014 in plaats van peildatum 2015 in de veronderstelling dat 2014 een lagere waarde zou zijn. Uit de inspraakreacties is echter gebleken dat dit voordeel zich niet voor alle erfpachters voordoet. Voor circa 10% van de erfpachters blijkt dat de WOZ-waarde met peildatum 2015 lager is dan de WOZ-waarde 2014. Omdat het de bedoeling van het college was om bij overstap een voor de erfpachter gunstige WOZ-waarde te hanteren stelt het college voor dat bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 danwel peildatum 1 januari 2015 wordt gehanteerd.

Ad 1.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook gedurende 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.

Tot 1 januari 2020 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014, danwel de WOZ-waarde van 1 januari 2015. Dit is een uitzondering op het voorgestelde beleid Grondwaardebepaling, dat voorschrijft dat bij overstap de WOZ-beschikking van een jaar eerder, met prijspeildatum van twee jaar eerder, wordt gehanteerd. Hierdoor geeft de gemeente erfpachters die voornemens zijn over

te stappen naar eeuwigdurende erfpacht de tijd om hun beslissing zorgvuldig te maken, zonder dat het voordeel van de doorgaans relatief lage WOZ-waarde van 2014 danwel van 2015 verloren gaat. Tot 2020 zal de gemeente bij het bepalen van de canon bij een overstap uitgaan van de laagste WOZ-waarde van 2014 of 2015 en ook van de buurtstraatquotes en het canonpercentage uit het beleid Grondwaardebepaling 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0%.

Ad 1.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op het canonbedrag danwel de afkoopsom.

De erfpachtgrondwaarde conform het beleid Grondwaardebepaling geldt als uitgangspunt om de canon voor onder meer overstap naar eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Hierbij wordt eerst een afslag van 10% gegeven op de grondwaarde om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, vanwege het feit dat sprake is van een bestaande contractrelatie. Aanvullend hierop krijgen erfpachters die (tussentijds of bij einde tijdvak) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een overstappremie van 25% op het canonbedrag, die desgewenst afgekocht kan worden.

De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd erfpachters een korting te geven die aansluit bij de korting die erfpachters nu ervaren. Analyse van de deskundigenrapporten laat zien dat deskundigen gemiddeld genomen 25% lager uitkomen dan de aanbieding van de gemeente (gemiddelde op basis van erfpachters die gemeentelijk aanbod accepteren en erfpachters die deskundigenaanbod accepteren).

In de Overstapregeling die in de inspraak voorlag, was geen overstappremie opgenomen. Uit de doorrekeningen die het college destijds door Rebel had laten uitvoeren bleek dat erfpachters die in 2017 tussentijds overstappen op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit zouden zijn dan als ze niet zouden overstappen. Dit kwam door de lage WOZ-waarde van 2014 en het lage canonpercentage. Hiermee vond het college een aanvullende overstappremie om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel aantrekkelijk te maken, niet meer aan de orde. Uit de inspraak bleek dat het voordeel van de aantrekkelijke WOZ-waarde van 2014 niet als korting werd ervaren door erfpachters. Uit de inspraakreacties kan afgeleid dat de voorgestelde Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als financieel redelijk en billijk werd ervaren. Het college kiest er daarom voor om erfpachters die overstappen een overstappremie van 25% te geven.

Ad 1.5. Er komt een betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze komt naast de betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.

Verschillende canonbetalende insprekers hebben aangegeven bij overstap de huidige canon te willen blijven betalen en enkel de toekomstige eeuwigdurende canon direct af te willen kopen. Deze optie was niet opgenomen in de voor inspraak voorgelegde Overstapregeling. Hierin stond dat canonbetalende rechten bij afkoop zowel de toekomstige voortdurende als eeuwigdurende canonbetalingen moesten afkopen. De door insprekers geopperde variant kent geen financieel nadeel voor de gemeente en

heeft enkel als nadeel dat er minder transparantie zal komen in de markt, omdat er naast canonbetalende en afgekochte rechten een derde smaak komt, namelijk een combinatie van canonbetaling en afkoop. Ondanks dit nadeel, komt het college tegemoet aan oproep van deze insprekers en heeft de betalingsvorm toegevoegd aan de Overstapregeling.

Ad 1.6. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.

Met de Overstapregeling, zoals deze in de inspraak voorlag, was het mogelijk om tussentijds over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de parameters op moment van overstap maar de eeuwigdurende canon pas te gaan betalen na afloop van het einde van het voortdurende tijdvak. Het college heeft het hiermee voor erfpachters mogelijk willen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van peildatum 2014 zonder de verplichting om dan al financieel af te rekenen. Door over te stappen en niet te kiezen voor directe afkoop is de erfpachter de eeuwigdurende canon, vermeerderd met de werkelijke inflatie vanaf moment van overstap, pas verschuldigd vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak.

Uit de inspraak blijkt dat niet alle erfpachters zich van deze mogelijkheid bewust waren. Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag hebben, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak toch groot zijn. De vangnetregeling zoals het college die voor canonsprongen heeft opgesteld biedt de erfpachter, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de erfpachtkosten te ontvangen als aan het einde van het tijdvak sprake is van een canonsprong die mensen onmogelijk kunnen betalen. Het college wil de vangnetregeling uitbreiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning zit het gebruik van de vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder dezelfde strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen.

Ad 1.7.De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote, waarbij de buurtstraatquote wordt aangepast met als belangrijkste wijzigingen:

1. **de funderingskosten opnemen in de opstalwaarde.**
2. **een hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.**
3. **Een bovengrens voor de buurstraatquote hanteren van 49%.**

Vanwege de samenhang met de Overstapregeling is het beleid Grondwaardebepaling op hetzelfde moment openbaar gemaakt, maar lag niet ter inspraak voor. Veel van de inspraakreacties gingen echter over de betaalbaarheid van de overstap. De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling (voorwaarden, betaalvormen en overstappremie), maar anderzijds ook met het beleid Grondwaardebepaling (de methode van grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote. Hoewel hierover geen inspraak plaatsvond, heeft het college de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling in samenhang bezien en aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

Er is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het beleid Grondwaardebepaling die effect hebben op de hoogte van de buurtstraatquote, namelijk:

- Als vertrekpunt voor het bepalen van de buurstraatquote de laagste WOZ-waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 nemen.
- Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde.De funderingskosten waren niet meegenomen in de opstalwaarde en daarmee niet in de buurtstraatquote tijdens de inspraak, met als argument dat de fundering kan worden hergebruikt. Veel insprekers hebben aangegeven dit oneerlijk te vinden. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen zijn de funderingskosten verwerkt in de opstalwaarden en buurtstraatquotes.
- Opnemen hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.De van de WOZ-waarde afhankelijke toeslag voor extra kwaliteit die is opgenomen in de opstalwaarden is verhoogd waardoor de opstalwaarden zijn gestegen en de buurtstraatquotes zijn gedaald.
- Een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%.Tijdens de in de inspraak vrijgegeven buurtstraatquotes gold voor circa 6% van de erfpachters een buurstraatquote hoger dan 60%. Toch ging veel van de discussie in en rond de inspraak over de extreme uitschieters van 70% en 80%. Naast een ondergrens in de buurstraatquote van 5% (terwijl de berekeningen soms lager uitkomen) wordt in het beleid Grondwaardebepaling ook een bovengrens van 49%, waardoor extremen niet meer voor komen.

Naast deze belangrijke aanpassingen zijn de buurtstraatquotes ook nog aangepast door technische aanpassingen en door buurtstraatquote alleen te baseren op de individuele grondquote van volledig afgeronde woningen. Al deze aanpassingen tezamen zorgen voor een daling van de gemiddelde buurtstraatquote bij meergezinswoningen van 26% naar 21% en bij eengezinswoningen van 37% naar 20%. De hoogste buurtstraatquote was bij de inspraak nog 85% en is nu 49%.

	Meergezins-woningen	Eengezins-woningen
Gemiddelde BSQ bij inspraak*	26%	37%
Gemiddelde BSQ na aanpassingen	21%	20%
Hoogste BSQ bij inspraak	60%	80%
Hoogste BSQ na aanpassingen (zonder aftopping)	49% (51%)	49% (67%)
Aantal woningen met BSQ>49% bij inspraak	6.792	6.067
Aantal woningen met BSQ>49% na aanpassingen, maar voor aftopping	91	1.058

Daarnaast blijft, net als in het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, gelden:

1. wanneer de bestemming van het erfpachtrecht huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd.
2. De grondwaarde van erfpachtrechten wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10%. Na depreciatie resteert de

erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde vormt de basis voor bepaling van de erfpachtkosten bij wijzigingen.

Erfpachters die van mening zijn dat de aanbieding van de gemeente onjuist is kunnen dit kenbaar maken. Indien de gemeente een fout heeft gemaakt in de aanbieding zal zij deze herstellen. Als de gemeente van mening is dat de aanbieding juist is kan een erfpachter die het daar niet mee eens is een klacht indienen die door de klachtencommissie wordt behandeld. Indien de erfpachter niet tevreden is met de afhandeling door de klachtencommissie dan staat het indienen van een klacht bij de Ombudsman open. Op die manier wordt geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast.

Daarnaast zal de gemeente bij de vaststelling van het jaarlijkse grondprijsbeleid door een externe commissie van deskundigen laten toetsen of de gemeente de methodiek, die onder andere leidt tot de Buurtstraatquotes correct toepast.

Ad 1.8. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de afkoopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald bij het vaststellen van het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Het voorstel is het canonpercentage ook bij bestaande rechten van toepassing te verklaren. Voor 2017 is dit canonpercentage 2,39%.

Ad 3. In te stemmen met het vervolgproces

Na de hier voorliggende besluitvorming op hoofdlijnen door het college worden de voorstellen verder uitgewerkt. Medio mei zal het college een besluit nemen over de uitwerking van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende beleid. Hierbij zal ook worden ingegaan op de tijdens de inspraak ingebrachte inspraakreacties evenals de financiële effecten van de voorstellen op erfpachter en gemeente. Daarbij zullen het college ook de beantwoording van schriftelijke raadsvragen inzake de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling alsmede een nadere bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van CDA, Pvd D en PvdO inzake een alternatieve overstapregeling ter vaststelling worden voorgelegd.

Vervolgens zullen deze voorstellen aan de raadscommissie RO en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Ad 4. Geheimhouding op te leggen op de bijlage bij deze voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet jo. artikel 10 2e lid onder e, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

De bijlage bevat informatie waarvan openbaarmaking de gemeente onevenredig kan benadelen en haar economische of financiële belangen kunnen schaden.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Het college heeft kennis genomen van de voorlopige financiële doorrekeningen. De financiële effecten worden betrokken in de aan het college medio mei 2017 voor te leggen besluiten over de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017 023258	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Besluit college van burgemeester en wethouders