Mondeling toe te lichten punten BT 21/4/2016

Agendapunt 5 Verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016

In de notitie staat dat we tijdens het BT de uitkomsten van de consultatie mondeling toelichten.

Mondeling toelichten uitkomsten consultatie al dan niet verplichte afkoop

Expertsessies: (zie volgende blad voor overwegingen)

- Notarissen: voor verplichte afkoop (zelfbescherming erfpachter)
- Banken: tegen verplichte afkoop (keuzevrijheid erfpachter)
- makelaars wonen: tegen verplichte afkoop (keuzevrijheid erfpachter)
- makelaars commercieel voor verplichte afkoop bij commercieel, voor wonen geen mening (keuzevrijheid erfpachter vs duidelijkheid in de markt)
- Klantenpanel
- Klankbordgroep

Agendapunt 8 aanpassing in de AB 2016

- Extra punt: geschillencommissie.
  SEBA heeft de vraag gesteld waarom er een geschillencommissie is opgenomen in de AB 2016. Dit geeft schijnzekerheid.
  Mede nav deze inspraakreactie hebben we de geschillencommissie nog eens goed tegen het licht gehouden. Wat blijkt
  - voor woningen zal hier bijna nooit gebruik van worden gemaakt (bij bestemmingswijziging wordt het een andere bestemming en uitbreiding is gratis)
  - voor commercieel hebben we waarschijnlijk geen vaste parameters en zou het erop neerkomen dat de geschillencie de prijs ala deskundigen nu kan berekenen. Het enige wat vast ligt is dat het residueel is
  - daarom voorstel geschillencie uit AB te halen.
- we denken wel nog na over de mogelijkheid van een vast loket bij de overstap

Extra gevraagde beslissing agendapunt 8:

Is het BT eens met het schrappen van de geschillencommissie uit de AB 2016?
(kunnen we eventueel nog formeel laten vaststellen in BT 10/5)

LET OP 2 h gevraagde beslissing agendapunt 8:

In de beslispunten is 2 g en 2 h abusievelijk samengevoegd tot 2 g. In de onderbouwing staat het wel goed: zijn dus 2 losse beslispunten.

Overwegingen vóór verplichte afkoop zowel woning als commercieel

Notarissen **vóór verplichte afkoop zowel woning als commercieel**

- Er is een sterke voorkeur vanuit de notarissen voor verplichte afkoop bij nieuwbouwwoningen, ter zelfbescherming van de koper.
- Juist de groep die nu voor canon kiest is kwetsbaar en komt sneller in de problemen. Zij doen dit vaak omdat door de keuze van de lage canon de bestedingsruimte te neemt en een huis dat ze anders niet konden betalen in zicht komt. Dit is zeer risicovol.
- Het toegankelijk maken van de woningmarkt voor middeninkomens kan beter via een andere weg, zoals AMH en/of het stimuleren van middeldure huur.
- Bedrijven zou je nog meer kunnen dwingen tot verplichte afkoop. Hierbij moet wel beseft worden dat de keuze voor canon stimulerend kan werken bij de ontwikkeling van niet-woonvastgoed.

Banken **tegen verplichte afkoop zowel woning als commercieel**

- Afkoop geeft voor de banken meer zekerheid bij een eventuele executieverkoop.
- Daar tegenover staat voor de banken de keuzevrijheid voor de erfpachter.
- De banken zien geen verschil tussen woningen en commercieel vastgoed.

Vastgoedprofesionals – Wonen tegen verplichte afkoop zowel woning als commercieel

- Tegen verplichte afkoop, omdat ze keuzevrijheid een betere optie vinden. De argumenten dat hierdoor de schuldpositie van de gemeente verbetert en dat de markt hierdoor minder diffuus wordt vinden zij van te weinig gewicht om de keuzevrijheid voor erfpachters op te geven.
- commerciële partijen bij uitstek erfpacht als financieringsinstrument gebruiken. Hierdoor ontstaan er juist mogelijkheden voor extra investeringen en dit zou goed kunnen zijn voor de stad.

Vastgoedprofesionals – commercieel voor verplichte afkoop zowel woning als commercieel:

- Bij woningen is verplichte afkoop een goed instrument om meer duidelijkheid te krijgen in de markt.
- Vanuit de erfpachter gezien natuurlijk minder wenselijk.
- Voor commercieel vastgoed is verplichte afkoop in ieder geval een goed instrument.
- Verplichte afkoop zal wel een verstorende werking in de markt hebben. De koper zal minder willen betalen als de afkoop verplicht is.
- Ook wordt de optie genoemd om afkoop in principe te verplichten. Afkoop wordt dan de norm, maar de gemeente kan er in bepaalde gevallen van afwijken (bijvoorbeeld bij een crisis, het stimuleren van bepaalde gebieden en/of bestemmingen).