5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Tue 6/14/2016 10:20:02 AM
Subject: FW: vragen over invoering eeuwigdurende erfpacht
Received: Tue 6/14/2016 10:20:03 AM

Collega´s,
onderstaand via 5.1.2e binnengekomen technische vragen van Boomsma. Deze vragen wil ik proberen voorafgaand aan de commissie te beantwoorden als dat lukt. Wellicht dat dit voor een aantal onderdelen niet mogelijk is. Laten we kijken hoe ver we komen.

Per vraag doe ik een voorstel voor de afwikkeling en ook heb ik al een begin van een redentatie opgenomen als ik die kon bedenken. Graag even reactie of jullie kunnen vinden in de vragen waarvoor ik voorstel dat jullie die op je nemen. Als het niet lukt of iemand anders de vragen beter kan beantwoorden dan hoor ik het ook graag.
5.1.2e, moeten 5.1.2e en 5.1.2e nog meekijken?

Groet,
5.1.2e

Technische vragen CDA fractie inzake de herziening van het Erfpachtstelsel

1. De gemeente leent geld om het bouwrijp maken van grond te financieren om ze in erfpacht uit te kunnen geven. De gemeente moet daarover rente betalen. Tegen welk rentepercentage leent de gemeente die bedragen? Dus niet de omslagrente die intern wordt gehanteerd maar de rente die de gemeente betaalt aan externe financiers.

   Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

   Antwoordsuggestie: In de gebiedsontwikkeling wordt de grondwaarde als inkomsten gebruikt om de gebiedsontwikkeling zoals het bouwrijpmaken te financieren. Over de grondwaarde die niet wordt afgekocht (en dus canonbetalend is) betaald de gemeente x% aan rente.

2. Het college stelt dat de gemeente, wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen, "de erfpachtgrondprijs moet financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de ruimtelijke investeringen voor verwerving van de grond en bouw- en woonrijp maken worden gedekt. "(raadsvoordracht pag. 30). De gemeente hoeft toch alleen de productiekosten te lenen, maar niet de volledige grondwaarde waarvoor de grond uiteindelijk (bijvoorbeeld na de tender als getenderd is) wordt uitgegeven? De gemeente maakt winst op grondexploitatie. De gemeente hoeft toch niet te lenen op winst die zij zelf maakt? Waarom stelt het voorstel dat de gemeente "geld leent ter grootte van de erfpachtgrondprijs en over die lening rente betaalt", en in hoeverre is dat een interne keuze? Graag een toelichting.

   Antwoord te geven door: 5.1.2e 5.1.2e *?*

   Antwoordsuggestie:

3. Kan het college een overzicht geven van de productiekosten van in erfpacht uitgegeven grond van de afgelopen tien jaar, de prijzen van de uiteindelijke gronduitgifte, en de winst die is geboekt?

   Antwoord te geven door: 5.1.2e *? Is deze informatie beschikbaar en op welke termijn?*

4. Kan het college ervoor kiezen om dit op een andere manier te financieren, bijvoorbeeld door ervoor te kiezen om lopende canoninkomsten te gebruiken om eerst de aangegane lening af te lossen, en zo vervolgens ook minder renterisico te lopen, de stadsschuld te verminderen en minder rente te hoeven betalen?

   Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

   Antwoordsuggestie: de gemeente kan er voor kiezen om de schulden die voortkomen uit canonbetalende erfpachtrechten af te lossen uit andere gemeentelijke middelen. Als deze middelen niet beschikbaar zijn maar de gemeente leent om de canonbetalende rechten af te lossen dan verandert het financiële profiel van de gemeente niet, evenals het gemeentelijke risico.

5. Op pagina 14 van de Nota van Beantwoording reageert het college op de door een inspreker geuite hoop dat het leven in Amsterdam voor de middenklasse niet te duur wordt met de opmerking: "Met erfpacht kan de gemeente de waardeontwikkeling van woningen niet beïnvloeden." Is het niet zo dat de gemeente met haar erfpachtbeleid wel degelijk invloed kan uitoefenen op de waardeontwikkeling van woningen? En geeft de gemeente dit niet zelf aan als motivering voor de vaststelling van het gekozen canonpercentage, bijvoorbeeld op pagina 17 van Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in Eeuwigdurende erfpacht, waar staat: "Te lage canonlasten vergroten het leenvermogen, wat kan bijdragen aan het opdrijven van de woningprijzen." Spreekt de gemeente zichzelf hier niet tegen, en zo ja, waarom?

Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

Antwoordsuggestie: De afgelopen jaren is er sprake van een marktontwikkeling waarbij woningen duurder zijn geworden. Deze periode volgt op een periode waarin huizen juist minder zijn waard geworden gedurende de crisis. Deze waardeontwikkeling heeft geen relatie met erfpacht maar met de economische ontwikkelingen van Nederland en de randstad. Wel is het zo dat het voor individuele kopers een voordeel kan zijn om te kunnen kiezen voor canonbetaling. Als (theoretisch) het canonpercentage niet marktconform zou zijn maar extreem laag dan zal dit de prijzen van woningen overigens wel kunnen beïnvloeden, dat zou de prijzen kunnen opdrijven als dit past in de algemene marktontwikkelingen. De gemeente heeft dan ook gezocht naar een canonpercentage dat marktconform is waardoor de markt haar werk kan doen en de individuele erfpachter kan kiezen wat voor hem of haar het beste is: afkopen of canonbetaling.

6. Het college poneert de stelling dat te lage canonlasten het leenvermogen vergroten en daarmee de huizenprijzen mogelijk opdrijven. In hoeverre berust deze stelling op onderzoek? Hoe verhoudt deze stelling zich met de constatering dat erfpachtlasten op dit moment maar zeer beperkt zijn verwerkt in de huizenprijzen?

Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

Antwoordsuggestie: Bij een extreem laag canonpercentage zullen de maandlasten voor erfpacht lager zijn dan bij een marktconform canonpercentage. Banken zullen vervolgens bereid zijn om gegeven die lagere maandlasten een hogere hypotheek te verstrekken. Dat betekent vervolgens dat kopers meer te besteden hebben en dat leidt bij een grote vraag en beperkt aanbod tot stijgende prijzen. Mensen bieden immers een hoger bedrag op een woning van hun keuze.

7. Kan het college alsnog een andere onderbouwing geven van het gekozen risicopercentage van de canon? De grondwaardecommissie, wiens advies het college zegt te volgen, ging uit van de volgende risico's en kosten: de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte inflatie niet, de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie, de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur, debiteurenrisico dat de canon niet wordt betaald, en de administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten. Kan het college aangeven welke van deze risico's nu voor welk deel zijn toegerekend aan de gekozen risico-opslag, en onderbouwen hoe die gezamenlijk optellen tot de gekozen 1,5 procent? Of berust het gekozen risicopercentage alleen op het uitgangspunt dat die moet zijn gebaseerd op de financieringskosten in de markt, zodat de keuze voor canon of afkoop qua financieringslasten min of meer neutraal is voor de erfpachter? Is het toeval dat beide argumentaties op hetzelfde risicopercentage neerkomen? Graag een toelichting.

Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

Antwoordsuggestie: Het college vindt het cruciaal dat het canonpercentage marktconform is en voor erfpachters een keuzemogelijkheid laat tussen hypothecaire financiering of canon. Een canonpercentage van 2,39% is dat en voor het college betekent dit dat de parameters tezamen tot een goede uitkomst leiden.

Het college heeft in de voordracht en het grondprijsbeleid het risicopercentage uitgebreid toegelicht en daarbij geen onderwerpen onvermeld gelaten. Een andere of diepgaandere onderbouwing van het risicopercentage is dan ook niet te geven.

Voor het risicopercentage heeft het college er voor gekozen om de bandbreedte van de Gronwdwaardecommissie aan te houden. Het college is van mening dat het advies van de GWC een goede onderbouwing biedt voor het te hanteren canonpercentage. Gegeven de inspraakreacties heeft het college er voor gekozen voor de onderkant van de bandbreedte van het risicopercentage te gaan.

8. De gemeente heeft in de Algemene Bepalingen opgenomen dat zij een boete kan geven van tot tienmaal de op dat moment geldende canon. Dat stond ook al in eerdere AB's. Maar waarom acht het college het noodzakelijk die boete zo hoog te maken? Hoe verhoudt die boete zich tot de gangbare boetes in de private sector bij niet of te laat betalen? Hoe vaak is de afgelopen tien jaar een dergelijke boete uitgedeeld?

Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

Antwoordsuggestie:

9. Artikel 23 stelt dat de gemeente het erfpachtrecht kan beëindigen als de erfpachter tekort schiet in het nakomen van verplichtingen of in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen. Hoe vaak is het de afgelopen tien jaar voorgekomen dat de gemeente wegens betaalverzuim het erfpachtrecht heeft beëindigd?

Antwoord te geven door: 5.1.2e *?*

Antwoordsuggestie: