Algemeen
De leden van de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland) hebben een brief gestuurd aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juni 2016. De brief is een reactie op de Nota van Beantwoording waarin het college o.a. is ingegaan op de door IVBN schriftelijke inspraakreactie (dd 19 februari 2016).

IVBN vraagt in de brief aan de Raad om de dichtgedrukte punten in het debat te brengen. Hieronder wordt kort een ambtelijke reactie gegeven om de aangedragen punten van de IVBN.

Punt 1: een reactie in algemene zin op de Nota van Beantwoording, meer bijzonder de verplichte afkoop
IVBN schrijft:
'Overigens heeft het College in bovengenoemde stukken besloten voor andere partijen dan eigenaar/bewoner, bij complexen huurwoningen afkoop ook te verplichten, waardoor de keuzemogelijkheid tussen afkoop en canonbetaling vervalt'.

Deze passage uit de brief van IVBN is niet juist. Bij woningen, ook bij huurwoningen in de marktsector, is er een keuze tussen afkoop en canonbetaling. Zoals uit de raadsvoordracht blijkt, kan de erfpachter bij de bestemming wonen inclusief de eventueel er bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kiezen tussen het periodiek betalen van de canon of de canonverplichtingen af te kopen.

Punt 2: IVBN bepleit dan ook ten zeerste bij de Raad voor transparantie, dat de gemeente Amsterdam gedurende de periode van de overstap referentieprijzen beschikbaar blijft stellen en hierbij het verschil tussen de grondprijzen bij eeuwigdurende erfpacht en de grondprijzen bij voortdurende erfpacht inzichtelijk maakt
Aangezien de overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht altijd op vrijwillige basis zal zijn, ook aan het einde van het tijdvak, zal de gemeenteraad ook in de toekomst voortdurende erfpachtgrondwaarden blijven vaststellen en daarmee openbaar maken. Zodra de overstapregeling en de daarbij behorende eeuwigdurende erfpachtgrondwaarden er is, wordt het mogelijk een vergelijk te maken voor bestaande rechten.

De erfpachtgrondwaarden die nu voor liggen voor besluitvorming in de gemeenteraad betreffen de erfpachtgrondprijzen voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. Ontwikkelaars/bouwers van nieuw te ontwikkelen vastgoed kunnen enkel een eeuwigdurend erfpachtrecht met de gemeente overeenkomen en niet meer opteren voor een voortdurend erfpachtrecht. Een vergelijking van erfpachtgrondwaarden bij nieuwe uitgiften is daarmee niet meer relevant. Het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend is niet precies is aan te geven en kan per gebied en functie verschillen. Een deel komt door marktontwikkelingen in het afgelopen jaar en een deel doordat nu sprake is van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente maakt in het grondprijsbeleid een inschatting van de erfpachtgrondprijzen, maar uiteindelijk bepaalt de markt de prijs.

Punt 3: Artikel 9, lid 2a inzake leegstand. Onder de gewijzigde erfpachtregels mag een vastgoedobject niet meer langer dan een jaar 'ongebruikt' blijven. Daarmee krijgt het College de mogelijkheid eventuele leegstand met een boete of met herziening van de erfpachtcanon te kunnen aanpakken. Hoewel ook wij leegstand ongewenst vinden, kan het voorkomen dat een vastgoedobject langer dan een jaar leeg staat. Wij stellen dan ook voor om deze periode op te rekken naar drie jaar, waarin de eigenaar dan de gelegenheid heeft om herontwikkeling,

transformatie of sloop voor te bereiden. De uitvoeringskosten om een maximale leegstandperiode van 1 jaar te handhaven wegen naar onze mening niet op tegen de te bereiken doelstelling van gebruik. Bovendien kan een te snelle bemoeienis van de gemeente marktverstorend werken

Het is belangrijk dat de termijn voor leegstand op 1 jaar blijft staan. De reden hiervoor is:

- Dit artikel is bedoeld om speculatie tegen te gaan .
- Dit artikel is bedoeld om verloedering en leegstand in de stad tegen te gaan.
- De termijn van 1 jaar staat overigens ook in de AB 1994 en de AB 2000 van de gemeente Amsterdam en in AB's van andere steden.

De erfpachter kan altijd op grond van artikel 9 vrijstelling vragen van het verbod om het perceel langer dan een jaar niet te gebruiken. De gemeente kan dit niet op onredelijke gronden weigeren. De gemeente is immers gehouden de algemene beginselen behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid.