Technische vragen GroenLinks Amsterdam inzake beantwoording motie 1262
Zie ook 20150416 - BT scope voorstel tegengaan speculatie
20151006 - B&W-brief op motie1262 - geen speculatie

Vooraf: het contract is zo sterk als afgedwongen kan worden (juridisch eenduidig bepaald) en de contractpartijen naleving gegeven de omstandigheden van het moment van afwijking ook werkelijk af willen dwingen. Op andere dan zakelijke gronden niet handhaven waar dat wel mogelijk is, ontkracht het contract. Het is dus niet alleen van belang het wapen te smeden, maar ook om de bereidheid te hebben het te hanteren en daarop voorbereid te zijn.
Ofwel vrij naar Psalm 127: Zo de HEERE het huis niet bouwt, tevergeefs arbeiden deszelfs bouwlieden daaraan; zo de HEERE de stad niet bewaart, tevergeefs waakt de wachter.
Welgelukkig is de man die zijn pijlkoker met dezelve gevuld heeft; zij zullen niet beschaamd worden, als zij met de vijanden spreken zullen in de poort

Algemene vragen

Vraag 1:
De beantwoordingsbrief maakt een opsomming van –mogelijke- maatregelen om speculatie bij eeuwigdurende erfpacht te voorkomen. De gebruikte formuleringen maken echter niet (altijd) inzichtelijk of het college ook de keuze maakt de beschreven maatregel(en) te nemen, en of dit in alle gevallen zal zijn. Wij zouden daar graag meer inzicht in krijgen.

Antwoord vraag 1:

Opname van verplichtingen en verboden in de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden is een vereiste om speculatie tegen te kunnen gaan. Ook met het oog op de invoering van eeuwigdurende erfpacht zijn in de ter inspraak voorgelegde algemene bepalingen aangescherpt ten aanzien van het mogelijk aan afwijking daarvan te verbinden gevolg.

Hoewel erfpachtvoorwaarden zeker kunnen worden ingezet om speculatie tegen te gaan, zijn ze daar niet primair voor geschreven. De erfpachtvoorwaarden betreffen primair de vastlegging van hetgeen partijen bij uitgifte overeengekomen zijn en secundair de vastlegging van hoe partijen omgaan met door de erfpachter gewenste wijzigingen daarin. Uitgangspunt is dat zowel bij uitgifte als bij veranderingen nadien steeds sprake is van een marktconform evenwicht tussen de rechten en verplichtingen (o.a. bouwplicht, bestemming, gebruik, bebouwing en canon). Bij een door een erfpachter gewenste afwijking, maakt de gemeente binnen het terzake door haar vastgestelde beleid steeds een belangenafweging, waardoor erfpachters niet onnodig in hun beschikkingsmacht worden beperkt en het genot van een erfpachtrecht afgestemd blijft met de canon.

Alleen al dit afsprakenkader maakt speculeren vaak onaantrekkelijk omdat aan afwijking een canonherziening kan worden verbonden, die de speculatiewinst voor tenminste het grondaandeel doet verdampen.

In het verlengde hiervan zullen niet alle maatregelen altijd ingezet hoeven worden. Sommige zullen alleen ingezet hoeven worden als daarvoor een concrete aanleiding bestaat. Bv niet langer dan een jaar leeg. Gemeente zal niet handhaven op enkel gevallen, maar zodra sprake is van substantiële en onwenselijke leegstand kan en zal gemeente handhaven.

Vraag 2:

De beantwoordingsbrief noemt een aantal maatregelen die een novum lijken te beschrijven, of de indruk wekken dat hier een nooit of zeer zelden geeffectueerde maatregel wordt gebruikt, waarvan de juridische houdbaarheid (op grond van het vertrouwensbeginsel bijvoorbeeld) im frage is, of in ieder geval im frage lijkt (zie specifiekere vragen, ter voorbeeld: gebruiksplicht). Wij zouden graag aanvullend inzicht krijgen in de juridische houdbaarheid van de maatregelen.

Antwoord vraag 2:

(10)(2e) (10)(2e) / (10)(2e) ?

Vraag 3:

In de brief wordt melding gemaakt van het voornemen de handhavingscapaciteit te verhogen, wat nodig is wanneer voortdurende erfpacht afgeschaft wordt.

3.a. Kan inzichtelijk worden gemaakt welke kosten hier bij komen kijken?

3.b. Ongeacht of er een beeld is van deze kosten, hoe worden deze gedekt?

3.c. Zeker wanneer er afgekocht kan worden, zijn dit op termijn dan enkel kosten?

3.d. Kunnen hier ook aanvullende geldelijke boetes voor komen?

3.e. Hoe is het mogelijk die te verhogen als reeds vastgestelde algemene bepalingen een eeuwigdurende geldigheid hebben?

Antwoord vraag 3[1]:

(10)(2e):

Eeuwigdurende erfpachtrechten komen tot stand door uitgifte of overstap van een bestaand tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht. Doordat bij eeuwigdurende erfpachtrechten geen sprake meer is van een 50-jaarlijks ijk-/toetsmoment [1)], wordt het –als aangegeven in onze brief van 6 oktober 2015– noodzakelijk om de handhavingscapaciteit te verhogen. Bij de totstandkoming van een eeuwigdurend erfpachtrecht zullen wel alle parameters in de erfpachtvoorwaarden worden benoemd, die voor een eenduidige handhaving van de overeenkomst en het tegengaan van speculatie vereist zijn. Dit betekent een aanscherping van de voorwaarden bij zowel de eerste uitgifte als bij de overstap (schoon over de drempel).*Het vervallen van de CHET procedure zal vrijval van capaciteit ten gevolg hebben die voor een deel zou kunnen worden ingezet voor het eventueel periodiek verifiëren van gegevens.*

Op basis van de ervaringen met wijziging van de erfpachtvoorwaarden bij uitgifte, CHET en de huidige praktijk van handhaving is de verwachting, dat de kosten van handhaving stedelijk tenminste gedekt worden door het grondwaardeverschil dat aan een canonherziening ten grondslag ligt. Het maakt daarbij niet uit of sprake is van canonbetalende of afgekochte erfpachtrechten. Ook bij afgekochte rechten kan immers sprake zijn van een wijziging van de erfpachtvoorwaarden, waaraan een canonherziening kan zijn verbonden.

---

1) Toets of het feitelijk gebruik van het perceel overeenkomt met de erfpachtvoorwaarden. Voor zover dat niet het geval is, worden bij CHET in de regel de erfpachtvoorwaarden met het feitelijk gebruik in lijn gebracht en wordt de canon voor het opvolgende tijdvak herzien op basis van de aangepaste erfpachtvoorwaarden. Geen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden vindt plaats als het feitelijk gebruik niet past binnen het geldende publiekrechtelijk kader of een dringend gemeentelijk belang zichdaartegen verzet. De erfpachter is dan gehouden het afwijkend feitelijk gebruik te staken en de geldende erfpachtvoorwaarden na te komen

Antwoord vraag 3[2]:

Op dit moment is de handhaving op verschillende plekken binnen de organisatie van G&O belegd:

1. In de ontwikkelingsfase tot en met de oplevering van de bebouwing wordt er door de projectorganisatie op toegezien dat oplevering en ingebruikname van opstallen tijdig volgens de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt en dat bij commercieel vastgoed de overeengekomen vloeroppervlakte wordt nagemeten en een eventuele verhoging van canon of afkoopsom in rekening wordt gebracht,
2. de afdeling Erfpacht & Uitgifte voert erfpachtcontroles uit overeenkomstig het door B&W op 8 april 1999 vastgestelde beleid, medewerkers van dezelfde afdeling doen op grond van de gemeentelijke lijst van omgevingsvergunningen aanbiedingen als een verleende vergunning daartoe aanleiding geeft.
3. Tot slot vindt er bij wijzigingen in het erfpachtrecht (bestemmingswijzigingen, CHET's e.d.) een verificatie van gegevens plaats. Als op grond van die verificatie daartoe aanleiding bestaat, wordt ① of een aanbieding gedaan om het erfpachtrecht in overeenstemming met de feitelijke toestand te brengen of ② gevorderd dat hetgeen in strijd met de erfpachtvoorwaarden is gewijzigd wordt hersteld als de gemeente aanpassing van het erfpachtrecht onwenselijk acht (bijvoorbeeld gebruik in strijd met erfpachtvoorwaarden èn bestemmingsplan).

Op grond hiervan is het nu niet inzichtelijk hoeveel capaciteit specifiek wordt ingezet op de handhaving van de erfpachtvoorwaarden.

Overigens blijkt in de huidige praktijk dat vrijwel alle erfpachters (ontwikkelaars en individuele) er op zijn gericht om de ontwikkeling van het uitgegeven perceel zoals overeengekomen ter hand te nemen door de opstallen tijdig op te leveren en in gebruik te nemen. Zelfs na het verloop van het tijdvak (CHET) van 50 of 75 jaar blijkt dat de feitelijke situatie in de regel nog steeds in overeenstemming is met de erfpachtvoorwaarden.

Mochten wij desondanks aanleiding zien om de handhaving te intensiveren dan zal de oplossing daarvan in eerste instantie moeten worden gevonden in de herschikking van capaciteit in plaats van uitbreiding daarvan.

Vraag 4:

4.a. Hoe kan binnen eeuwigdurende erfpachtrechten een evt. nu nog niet bekend zijnde, maar later door partijen ontdekte speculatiemethode voorkomen worden?

4.b. Hoe is het mogelijk die te verhogen als reeds vastgestelde algemene bepalingen een eeuwigdurende geldigheid hebben?

Antwoord vraag 4:

Als onder 1 gesteld zijn in het ontwerp van de AB2016 met het oog op de invoering van eeuwigdurende erfpacht een aantal algemene bepalingen aangescherpt. De voorgenomen maatregelen hebben alle betrekking op situaties waarin de afgelopen decennia is geconstateerd dat meerwaarde kan ontstaan en zijn erop gericht aan de toegang tot die meerwaarde te ontzeggen door daaraan toestemming of vrijstelling te verbinden. Als de gemeente bereid is toestemming of vrijstelling te verlenen, dan kan zij daaraan voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon.

Op dit moment zijn geen mogelijkheden tot speculeren voorzien, die in het geheel niet te vatten zijn onder de werking van de nu opgestelde AB2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. Dat geeft voor

de toekomst geen 100% zekerheid. . Daarvoor geldt, dat de gemeente voorwaarden van eenmaal gevestigde erfpachtrechten niet eenzijdig aan kan passen.

Enige nuancering is hierbij echter op zijn plaats:

1. Ook bij voortdurende erfpachtrechten zijn de mogelijkheden tot reparatie beperkt tot de voor een opvolgend tijdvak van toepassing te verklaren nieuwe Algemene bepalingen. Dat wil zeggen dat:
   a. reparatie gedurende een lopend erfpachttijdvak niet mogelijk is en
   b. geen reparatie mogelijk is met betrekking tot de bijzondere erfpachtvoorwaarden, die in opvolgende tijdvakken ongewijzigd van toepassing blijven
2. Reparatie is ongeacht het stelsel in zekere mate wel mogelijk als een erfpachter de gemeente om toestemming of vrijstelling van een in de erfpachtvoorwaarden opgenomen verplichting of verbod vraagt. De gemeente kan aan het verlenen van haar toestemming of vrijstelling voorwaarden verbinden, mits er een voldoende causaal verband is en de voorwaarde proportioneel. De Algemene bepalingen en het daarover geformuleerde beleid hebben steeds als uitgangspunt het wegnemen van eventuele speculatiewinsten doordat de canonherziening gekoppeld is aan de (grond)waardeontwikkeling die door een wijziging/afwijking tot stand komt.

Vraag 5:
Klopt de aanname, dat het toevoegen van nieuwe maatregelen, of het verhogen van de sancties die gekoppeld zijn aan bepaalde maatregelen, niet mogelijk zal zijn voor kavels die reeds zijn uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht, en dat verbeteringen in het anti-speculatie beleid naar aanleiding van evaluatie alleen kunnen worden geimplementeerd in nieuwe algemene bepalingen, die alleen zullen gelden voor nieuw uit te geven kavels die uitgegeven worden na de ingangsdatum van deze nieuwe (naar aanleiding van evaluatie verbeterde) algemene bepalingen?

Antwoord vraag 5:

Als hiervoor gesteld, kan de gemeente voorwaarden van eenmaal gevestigde eeuwigdurende erfpachtrechten niet eenzijdig aanpassen. Dat wil niet noodzakelijkerwijs ook zeggen, dat "lessons learned" geheel zonder toepassing blijven op reeds gevestigde eeuwigdurende erfpachtrechten.

Dit geldt overigens niet ten aanzien van de hoogte van sancties, die de gemeente bij afwijking van de erfpachtvoorwaarden kan opleggen. Sancties zoals boeten en als ultimum remedium de beëindiging van een erfpachtrecht legaliseren immers afwijkingen van de erfpachtvoorwaarden niet, maar zijn er op gericht nakoming af te dwingen.

Vraag 6:
6.a. Kan het college (desnoods kabinet) iets zeggen over het maximale speculatiepotentieel versus de verwachte handhavingscapaciteit, de verhouding tussen beiden, en de prioritering in de handhaving?
6.b. Ligt de prioriteit van het college in de bestrijding van leegstand? In het controleren van functie en gebruik?
6.c. In het meten van vloeroppervlak en het voorkomen van ontduiking?

Antwoord vraag 6:

Het benoemen van het speculatiepotentieel zou inhouden, dat de gemeente een volledig inzicht zou hebben in de totale waardeontwikkeling en waardelatenties van alle Amsterdamse erfpachtrechten indien daarop geen erfpachtvoorwaarden van toepassing zouden zijn. Los van de vraag dat een dergelijke opname sterk momentbepaald is, bestaat dat inzicht niet.

Nee, prioriteit en inzet zal per tijdsmoment en segment verschillen

Met betrekking tot de vloeroppervlakten is het de inzet om bij de omzetting van voortdurende erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpachtrechten voor zover nodig de erfpachtvoorwaarden op het feitelijk gebruik aan te laten sluiten of afwijkingen van de erfpachtvoorwaarden te herstellen (schoon over de drempel). Bij nieuwe uitgiften is voor wat betreft commercieel vastgoed de nameting (en afrekening) van een eventueel surplus al geruime tijd de (lucratieve) uitvoeringspraktijk.

Vraag 7:
7.a. Hoe groot schat het college, afhankelijk van het antwoord op vraag 6, de 'pakkans' bij evidente overtreding van de algemene bepalingen?
7.b. Hoe groot bij minder evidente, maar vermoedde overtreding?
7.c. Is dit een capaciteitsvraagstuk bij handhaving?
7.d. Is men van plan steeksproefgewijs te handhaven, of informatie gestuurd?

Evident niet nakomen van de met erfpachters overeengekomen voorwaarden wordt in de regel geconstateerd. In de ontwikkelingsfase wordt erop toegezien dat opstallen tijdig worden opgeleverd, in gebruik genomen en waar bij commercieel vastgoed wordt nagemeten. In de beheerfase is er, op basis van de stedelijke lijst verleende omgevingsvergunningen, een goed zicht op grote wijzigingen in gebruik en omvang van in erfpacht uitgegeven percelen.

Op dit moment worden bestaande erfpachtrechten overeenkomstig het op 8 april 1999 vastgestelde beleid gebiedsgericht en bij verzoeken om toestemming of ontheffing van de erfpachtvoorwaarden gecontroleerd. Maar ook afzonderlijke signalen die wijzen op overtreding van de voorwaarden worden in behandeling genomen.

Vraag 8:
8.a. Als het college alle speculatiegevoelige kavels een bepaald aantal keer zou willen controleren, bijvoorbeeld 1x per jaar, hoe veel handhavingscapaciteit zou ze dan nodig hebben?
8.b. Hoe vaak is men van plan te controleren?
8.c. Hoeveel capaciteit wordt gezien de antwoorden op vraag 6, 7 en 8 dan wenselijk geacht?
8.d. Hoe groot is bij die capaciteit de slagkracht van de gemeente?
8.e. Hoe verhoudt zich die slagkracht tot het potentieel aan speculatiegevoelige kavels?

Antwoord vraag 8:

Ook hier moet een onderscheid gemaakt worden naar de contractfase. Het risico op speculatie is in theorie het grootst en lucratiefst in de ontwerpfase; de gemaakte investering is dan relatief gering, ten opzichte waarvan de speculatiewinst in geen verhouding staat. Als hiervoor gesteld wordt deze fase door de projectorganisaties tot en met de oplevering van de bebouwing nauwlettend gevolgd.

Voor de beheerfase stellen wij vast dat in verband met de mogelijke onwenselijke gevolgen van speculatie, leegstand van terreinen en gebouwen en achterstallig onderhoud voldoende intensief toezicht wordt gehouden door G&O, Wonen en Bouw & Woningtoezicht.

Vraag 9:
9.a. Zijn ook vergelijkingen gemaakt met andere steden met eeuwigdurende erfpacht?
9.b. Zo ja, welke?
9.c. Zijn er maatregelen die in die steden ingezet zijn, waar het college in Amsterdam niet voor kiest?

9.d. Zo ja, welke?
9.e. Zijn er maatregelen die het college voor wil stellen, die in andere steden nog niet eerder zijn gebruikt?
9.f. Zo ja, welke?
9.g. Hoe beoordeelt het college (desondanks?) de juridische houdbaarheid van die maatregelen?

Antwoord vraag 9:

(10)(2e)

Specifieke vragen

Vraag 10:
"De erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen In de AB2016 zal ten aanzien van de bebouwing opgenomen worden dat de erfpachter verplicht is het perceel binnen een in de erfpachtakte bepaalde termijn te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd en in gebruik te nemen."
10.a. Kan het college (desnoods kabinet) aangeven wanneer voor het laatst gebruik is gemaakt van een –harde- bouwplicht, en dit met succes (bij gemengde bouw) hard is gemaakt?
10.b. Hoe groot schat het college de kans dat de rechter –altijd of met regelmaat- negatief zal oordelen over het effectueren van deze clausule, omdat de gemeente dat al zo lang niet of nauwelijks heeft gedaan?

Antwoord vraag 10:

Het streven van de gemeente in het gehele grondproductie en uitgifteproces s dan ook te verzekeren dat binnen de planning ontwikkeld en gebouwd wordt. Het ontbinden van overeenkomsten leidt weliswaar tot duidelijkheid, maar niet tot bouwen. Voor een opvolgende ontwikkelaar tot realisering van zijn bouwplan over kan gaan vergt in de regel een aanzienlijke tijd.

Aan de overeenkomstenkant Met het oog daarop is –enkele uitzonderingen daargelaten– in alle bouwenvelop- en erfpachtovereenkomsten betrekking tot bouwterrein een bouwplicht opgenomen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar de periode waarbinnen met de bouw moet worden gestart en de periode waarbinnen de bouw moet zijn voltooid. Aan niet-nakoming zijn al als sancties verbonden ① vorderen reserveringsvergoeding, ② aanpassing van de grondwaarde en canon aan het actueel prijspeil, ③ opzegging of ontbinding van de bouwenvelop-/erfpachtovereenkomst, ④ oplegging boetes en ⑤ beëindiging van het erfpachtrecht.

Het feitelijk afdwingen van de bouwplicht is –zeker als een perceel in erfpacht is gegeven– bijzonder complex en vraagt veel tijd en aandacht. Het uitgiftebeleid is er dan ook op gericht, dat uitgifte eerst plaats vindt als de ontwikkelaar werkelijk met de bouw kan beginnen (omgevingsvergunning, vastgestelde datum 1e paal). Op dat moment is zijn voorinvestering immers het hoogst.

Tegen die achtergrond wordt zo snel mogelijk opgetreden als stagnatie van ontwikkeling en bouw dreigen.

In die gevallen wordt een nieuw evenwicht gezocht naar de bouwopgave en de vereisten daarvoor. In deze gevallen wordt een project nauwgezet beoordeeld en bestaat geen ruimte voor speculatie.

Als –zoals in de afgelopen crisisperiode– de ruimte ontbreekt om tot bouw te komen, wordt in de regel vóór het moment van uitgifte met enige regelmaat onderhandelt over de voorwaarden waaronder een

ontwikkelaar afstand van zijn ontwikkelrecht doet.

Terecht is uitgangspunt van de vraag, dat het in individuele gevallen moeilijk zal zijn nakoming van de bouwplicht af te dwingen als het handhavingsbeleid niet stelselmatig zal worden uitgevoerd. Het IKON-arrest biedt zowel voeding aan de mogelijkheid tot handhaving van erfpachtvoorwaarden als de door de gemeente te vervullen randvoorwaarde daarvoor (beleid en uitvoering). De erfpachtcontroles die worden uitgevoerd volgens het door B&W op 8 april 1999 vastgestelde beleid bieden een voldoende kader voor handhaving.

Vraag 11:
11.a. Het lijkt, dat een harde bouwplicht een grote wijziging zal zijn van de omstandigheden waaronder ontwikkelaars financieren, en de financierbaarheid van de grond hierdoor kan worden verminderd?
11.b. Hoe gaat het college hiermee om?

Antwoord vraag 11:

Ook thans is al sprake van een harde bouwplicht. Enkele uitzonderingen daargelaten is in alle bouwenvelop- en erfpachtovereenkomsten een bouwplicht opgenomen. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht is er geen grond te veronderstellen, dat de omstandigheden voor projectfinanciering en financierbaarheid wezenlijk zal wijzigen. Zo al sprake is geweest van een verminderde financierbaarheid in de afgelopen jaren, is dat eerder te wijten geweest aan de terughoudender opstelling van financiers dan aan de voorliggnde ontwikkel- en bouwopgaven.

Vraag 12:
"De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik."
12.a. Is er zekerheid dat de gemeente ook telkens bij functiewijziging naar een 'duurdere' functie de nieuwe residuele grondprijs (of althans het verschil met die onder de vorige functie) kan innen?
12.b. Wat als deze zekerheid er niet is?
12.c. Is het tot die tijd niet risiscovol om de onomkeerbare stap naar eeuwigdurend te maken?

Antwoord vraag 12:

(10)(2e) **N.**

Vraag 13:
Hoe verhoudt een en ander zich tot de zaak omtrent het 'Renaultgebouw'?

Antwoord vraag 13:

(10)(2e) (10)(2e) / (10)(2e):

Daar was de oude bestemming niet duidelijk gedefinieerd, waardoor wel de waarde van de nieuwe bestemming, maar niet het waardeverschil t.o.v. de oude bestemming, eenduidig kon worden vastgesteld ((10)(2e))

Vraag 14:
"Het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken." Dit lijkt een ineffectieve maatregel: niet alleen ontbreekt de handhavingscapaciteit, maar het is algemeen bekend dat de gemeente te weinig instrumenten in handen heeft om leegstand te bestrijden, en dat de sancties te laag zijn en niet opwegen tegen de (potentiele)

winst/kostenbesparing voor eigenaars. Welke maximale sanctie mag het college opleggen bij leegstand?

Antwoord vraag 14:

(10)(2e)

Boete 10x de jaarcanon ((10)(2e))

Vraag 15:
Hoe ziet de opbouw van zo'n (progressief/cumulatief?) sanctie-regime eruit?

Antwoord vraag 15:

(10)(2e)

In de praktijk van de kantorenaanpak in de afgelopen jaren, hebben we niet ingezet op juridische handhaving, maar op stimulering van transformatie, o.a. via kantorenloods en via experimentenregeling ((10)(2e))

Vraag 16:
Hoe verhouden de verwachte (maximum) sancties zich tot de potentiele (maximale) winst die een eigenaar kan maken, of de kosten die deze kan besparen door vastgoed leeg te laten staan?

Antwoord vraag 16:

(10)(2e)

Verschilt sterk per leegstands-casus. Hangt in de praktijk o.a. af van aard van belegger (pensioenfonds, statuten van fonds), financiële situatie (hypotheekbank) en fiscale regime --> meer info bij Gyula (kantorenloods)

Vraag 17:
17.a. Wordt in alle gevallen de maximale sanctie opgelegd?
17.b. Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 17:

(10)(2e)

Het boete artikel in de AB heeft betrekking op overtreding van alle verplichtingen en geeft daarbij een algemeen maximum.

De hoogte van een sanctie zal in alle gevallen afhankelijk zijn van de feiten en omstandigheden die zich in een specifieke situatie voordoen..

Vraag 18:
"De erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van BenW."
18.a. Betreft het hier een novum of gebeurt dit elders?
18.b. Heeft het college zicht op de juridische houdbaarheid?

Antwoord vraag 18:

(10)(2e)

Een artikel van soortgelijke strekking is ook opgenomen in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. ((10)(2e))

Vraag 19:
"Een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht. " Als er geen nieuwe tijdvakken meer ingaan, dan betekent dit dus ook dat er voor een nagenoeg verdubbeling van de oorspronkelijk (geplande) bebouwing (vijf jaar na ingang van het eeuwigdurende erfpachtrecht) door particuliere woningeigenaren nooit hoeft te worden afgerekend?

Antwoord vraag 19:

(10)(2e)

Dit is een juiste constatering.

Vraag 20:
En wat als deze woning in handen is van een ander persoon dan de bewoner?

Antwoord vraag 20:

(10)(2e)

Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen zal een uitbreiding van het vloeroppervlak na vier jaar na de start van het erfpachtrecht niet leiden tot een canonverhoging, ook als de woning eigendom is van een ander persoon dan de bewoner. Dit geldt overigens niet voor corporatiewoningen. ((10)(2e))

Vraag 21: akkoord
Wat wordt er nu en straks gedaan om 'ontduiking' te voorkomen? Ontduiking is volgens het college immers de term die wordt gebruikt wanneer een woning direct groter is dan in een erfpachtcontract overeengekomen.

Antwoord vraag 21:

Geen "lucht" laten zitten tussen publiekrechtelijke en erfpachtrechtelijke bouwvolume (zoals bij Pedro de Medina helaas wel het geval was) ((10)(2e))

Vraag 22:
"Bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend."
'Is uitgangspunt'. Wat betekent dat dan in de praktijk en hoe wordt dat vertaald in de AB?

Antwoord vraag 22:

(10)(2e) **N.**

Vraag 23:
"Opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken.
23.a. Betreft het hier een novum?

23.b. Waar gebeurt dit elders?
23.c. Heeft het college een beeld bij de potentiele maximale hoogte van de sancties?
23.d. Hoe verhouden deze zich tot potentiele winst uit speculatie?

Antwoord vraag 23:

(10)(2e) **N.**

Rentetikker opnemen in overeenkomsten ((10)(2e))

Vraag 24:
" Opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken." Zie de vragen onder 21.

Antwoord vraag 24:

(10)(2e) **N.**

Bij voorbaat dank voor de moeite,
(10)(2e)
(10)(2e)

Technische vragen PvdA over bestuurlijke reactie afhandeling motie 1262 (Geen speculatie)

Er wordt een opsomming gegeven van speculatiemogelijkheden bij bebouwde en onbebouwde grond, die zowel in een eigendomssituatie als bij uitgifte in erfpacht kunnen plaatsvinden.
Er wordt niet ingegaan op het gescheiden vervreemden en aankopen of bezwaren van de verschillende rechten.

Vraag 1:
Welke definitie hanteert het college? Of waarvan moet sprake zijn voordat naar de mening van het college sprake is van object en/of grondspeculatie?

Antwoord vraag 1:

(10)(2e):

Herhalen wat in brief staat hierover.

Het college schrijft dat ondererfpacht wordt uitgesloten (maatregel E). Een verkenning van de mogelijkheden om aan het erfpachtrecht verbonden rechten te vestigen of af te splitsen en deze wel te verhandelen ontbreekt.

Vraag 2:
Is het mogelijk een erfpachtrecht te bezwaren, bijvoorbeeld met een pandrecht, en dit los van het erfpachtrecht te vervreemden?

Antwoord vraag 2:

(10)(2e) **N.**

Nee, dit is niet mogelijk. ((10)(2e), checken bij (10)(2e)).

Vraag 3:
Is het mogelijk om het recht van opstal af te scheiden van het erfpachtrecht en dit te vervreemden of te bezwaren?

Antwoord vraag 3:

(10)(2e) **N.**

Nee, dit is niet mogelijk. ((10)(2e))

Vraag 4:
Is er een ander mogelijkheid om een recht af te splitsen (bijvoorbeeld het recht van opstal) dan wel te vestigen en dit op een zodanige wijze te koppelen aan het erfpachtrecht dat daarmee een verhandelbaar recht ontstaat?

Antwoord vraag 4:

(10)(2e) **N.**

Nee, dit is niet mogelijk. ((10)(2e))

In de brief worden een aantal voorbeelden gegeven hoe speculanten '*kunnen anticiperen op financieel gewin door slim om te gaan met de regels binnen het erfpachtstelsel (bijvoorbeeld het op een slimme manier*

volgtijdelijk uitvoeren van stappen) of listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels.'

Vraag 5:
Is het mogelijk een rekenvoorbeeld te krijgen van de toepassing zoals in de brief omschreven waarbij *'eerst zonder canonverhoging de woning wordt uitgebreid en laten pas gesplitst van het erfpachtrecht.'*

Antwoord vraag 5:

(10)(2e)

Stel, woning uitgegeven voor 100m2, tegen een canon van € 1.000 per jaar. Stel, na 10 jaar bouwt erfpachter de woning om tot torenflat met 1.000 m2 bvo (nog steeds als één woning); dat mag hij, zonder akte-aanpassing en zonder bijbetaling. In het erfpachtrecht staat nog steeds: 1 woning van 100 m2. Stel, vervolgens wil hij splitsen in 10 appartementsrechten, elk van 100 m2. De gemeente constateert dat er, t.o.v. de erfpachtakte, 9 nieuwe woningen worden toegevoegd. De splitsing kan pas plaatsvinden nadat de bestemming is gewijzigd van "1 woning" naar "10 woningen". Voor deze bestemmingswijziging rekent de gemeente een canonstijging van (bijv.) € 5.000 naar een jaarcanon van € 6.000, die vervolgens wordt verdeeld over de 10 ontstane appartementsrechten. ((10)(2e))

Vraag 6:
Wat wordt bedoeld met '*listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels'?*

Antwoord vraag 6:

(10)(2e)

Veel van de maatregelen die het college voorstelt en ook in het huidig systeem onderdeel uitmaken van de erfpachtvoorwaarden zien op de bouw en gebruiksplicht, al dan niet binnen een bepaalde periode. In de praktijk is er echter een onderscheid (bij nieuwe uitgiftes) in het beleid en de toepassing bij particulieren en bij grotere partijen (professionele partijen) zoals corporaties en ontwikkelaars.

Vraag 7: ???
Hoe vaak is een ontwikkelpositie terug genomen de laatste 5 jaar? Graag uitgesplitst naar particulieren en professionele partijen.

Antwoord vraag 7:

De intentie is doorgaans om er op minnelijke wijze uit te komen, maar indien dit niet lukt dan neemt de gemeente (soms op verzoek van de andere partij) de ontwikkelpositie terug. Dit is de afgelopen vijf jaar xx keer gebeurt bij marktpartijen en xx keer bij particulieren. ((10)(2e), antwoord ophalen bij jz, zelfbouw)

Vraag 8:
Zal er een verschil zijn in de toepassing van de bouwverplichting tussen particulieren en professionele partijen in de toepassing van de AB2016?

Antwoord vraag 8:

(10)(2e) **N.**

Nee. ((10)(2e))

Vraag 9:

Indien dit voor professionele partijen een probleem is voor de financierbaarheid van ontwikkeling, zal het college, net als de huidige praktijk, de bouwplicht laten vervallen of niet handhaven?

Antwoord vraag 9:

(10)(2e)

Nee

Vraag 10:
Hoe lang zal de verplichting gelden voor het zelf in gebruik nemen voor particulieren in de AB 2016?

Antwoord vraag 10:

(10)(2e)

Vraag 11:
(Maatregel K) Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat de financiële prikkel (Boete) voor het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering zo onaantrekkelijk wordt dat het een eventueel speculatievoordeel te niet doet of overtreft?

Antwoord vraag 11:

(10)(2e) **N.**

Het college schrijft dat de uitbreiding van een particuliere woning, die eenmalig met maximaal 100% van het in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlak uitgebreid kan worden zonder dat hiervoor direct een canonverhoging is verbonden.

Vraag 12:
Wat wordt hier bedoeld met particuliere woning? Zijn dit ook verhuurde woningen, waaronder corporatiewoningen, of enkel woningen in eigendom van particuliere?

Antwoord vraag 12:

(10)(2e)

Enkel woningen waarvan de erfpachter een particulier is. ((10)(2e))

College schrijft dat 'bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht het uitgangspunt is dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend. Achtergrond van dit beleid is, dat met uitponden grote belangen gemoeid zijn en dat de gemeente na splitsing onvoldoende mogelijkheden heeft om uitponden zonder bestemmingswijziging tegen te gaan.'

Vraag 13: ???
13.a. Waarom wordt hier gesproken over uitgangspunt?
13.b. Wordt dit nog verwerkt in de AB of wil het college hier beleidsvrijheid?

Antwoord vraag 13:

In de AB2016 staat dat bij bestemmingswijziging en bij splitsing gemeentelijke toestemming nodig is, en dat aan die toestemming een canonaanpassing kan worden verbonden. ((10)(2e))

Anders dan in de commissie door de PvdA gesteld is met experts uit de vastgoedwereld wel degelijk in beeld gebracht welke (nieuwe/andere) vormen van speculatie mogelijk zijn binnen het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Vraag 14:
Is het college bereid de uitkomsten hiervan vertrouwelijk delen met de commissie?

Antwoord vraag 14:

(10)(2e)

Nee, deze gesprekken hebben in een vertrouwelijke sfeer met vastgoedexperts plaatsgevonden en de bevindingen uit deze gesprekken zijn meegenomen in de voorgestelde maatregelen. ((10)(2e))

Het college schrijft dat voor de herzieningen de CHET het natuurlijke ijkmoment is.

Vraag 15: akkoord
Wat zal voor erfpachters die wensen over te stappen het ijkmoment worden om de waarde van het object en het erfpachtrecht te bepalen?

Antwoord vraag 15:

(10)(2e)

Het overstapmoment

Een afdwingen van gebruik of ontbinding van de erfpachtovereenkomst zal langs privaatrechtelijke weg verlopen.

Vraag 16: akkoord
Hoe lang duurt een gemiddeld sanctietraject waarbij in de gemeente de erfpachter verzoekt het gebruik in overeenstemming te brengen met de erfpachtakte?

Antwoord vraag 16:

Dit verschilt van geval tot geval maar is doorgaans een langdurig proces dat enkele jaren kan duren. ((10)(2e))

Vraag 17: akkoord
Hoe groot is het procesrisico bij het vorderen van waardeverschil door middel van een canonverhoging indien een erfpachter een ander gebruik geeft dan in de overeenkomst is opgenomen?

Antwoord vraag 17:

Dit verschilt van geval tot geval en is afhankelijk van de omschrijving van de bestemming in de akte, de omschrijvingen in het bestemmingsplan en de eenduidigheid van het daadwerkelijke gebruik. Indien deze aspecten multi-interpreteerbaar zijn, neemt het procesrisico tie en vice versa. ((10)(2e))

Vraag 18:
Hoe lang duurt een juridische procedure gemiddeld bij contractontbinding van een erfpachtovereenkomst? Hoe vaak is dit gedaan de laatste 10 jaar?

Antwoord vraag 18:

(10)(2e)

Dit is de laatste 10 jaar xx keer voorgekomen. Gezien het geringe aantal is het niet zinvol hier een gemiddelde ontbindingstijd aan te ontleden. ([redacted])

Paasheuvelweg (info [redacted]) ([redacted])

Vraag 19:
Heeft het college een analyse gemaakt van de benodigde handhavingscapaciteit of wordt dit nog gedaan vooraf aan het voorleggen van het anti-speculatiebeleid en de concept AB2016?

Antwoord vraag 19:

[redacted]

In dit verband werd geen afzonderlijke analyse gemaakt. Op termijn zal, zoals aangekondigd in het startdocument Eeuwigdurende erfpacht van 10 februari 2015, een analyse van de beschikbare en noodzakelijke capaciteit als gevolg van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (inclusief de handhaving daarbij) worden gemaakt.