Nummer ZD2016-002122

Directie directie sb

Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 22 maart 2016

Portefeuille Grondzaken

Agendapunt 0

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beantwoording vragen van de leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening de heer Nuijens en de heer Abid inzake bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de concept-brief aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, waarin de vragen van de raadscommissieleden de heer Nuijens en de heer Abid inzake de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 (2014) inzake het "Concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht - geen speculatie" worden beantwoord.
Hoofdpunten van de beantwoording zijn:

1. Conclusie is dat de anti-speculatiemaatregelen zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht handhaafbaar zijn en daarmee het tegengaan van speculatie in de toekomst mogelijk zullen maken. Veel van de maatregelen zijn staande praktijk en blijven in het eeuwigdurende stelsel overeind.
2. Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Op dit moment wordt als volgt gehandhaafd:
   a. In de ontwikkelingsfase bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt toegezien op tijdige oplevering en ingebruikname van opstallen.
   b. Overeenkomstig het door het college op 8 april 1999 vastgestelde beleid worden erfpachtcontroles uitgevoerd en worden herziene erfpachtaanbiedingen gedaan als een verleende omgevingsvergunning daartoe aanleiding geeft.
   c. Bij wijzigingen in het erfpachtrecht vindt verificatie van de gegevens plaats en zonodig een aanbieding gedaan om een erfpachtrecht aan te passen aan de feitelijke situatie of gevorderd de wijziging ongedaan te maken.
3. Een notitie over de handhaving op speculatie is in voorbereiding en zal in het voorjaar van 2016 aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening worden voorgelegd. Hierbij wordt bekeken of intensivering van handhaving nodig is bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Kernboodschap

Het college beantwoordt vragen van de leden van de raadscommissie RO Nuijens en Abid, die zijn gesteld naar aanleiding van de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 Eeuwigdurende erfpacht – geen speculatie. Conclusie is dat de anti-speculatiemaatregelen zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht handhaafbaar zijn en het tegengaan van speculatie mogelijk maken. Om de maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Een notitie over handhaving zal in de eerste helft van 2016 aan de raadscommissie RO worden voorgelegd. Hierbij wordt bekeken of intensivering van handhaving nodig is bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, waarin de uitgangspunten voor de vernieuwing

van het erfpachtstelsel zijn opgenomen. De raad heeft daarbij motie 1262 van de raadsleden de heer Nuijens (GroenLinks) en mevrouw Moorman (PvdA) aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.
In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 heeft het college aangegeven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan deze motie. Hierin wordt een twaalftal maatregelen genoemd, die beogen speculatie als gevolg van de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel tot een minimum te beperken. Met deze anti-speculatiemaatregelen wordt de basis gelegd waarop naar behoefte van de gemeente gehandhaafd kan worden. Deze basis is belangrijk omdat de Algemene Bepalingen eeuwigdurend zullen gaan gelden.

Bij de behandeling van de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 in de Raadscommissie RO van 18 november 2015 heeft de wethouder Grondzaken de raadscommissieleden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk aanvullende vragen te stellen. Van de raadscommissieleden Nuijens (GroenLinks) en Abid (PvdA) zijn in totaal 43 vragen ontvangen. De beantwoording is opgenomen in bijgevoegde brief aan de raadscommissie RO.

Het college heeft op 16 februari 2016 de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, waar in de voorliggende beantwoording aan wordt gerefereerd, en het bijbehorende uitgiftebeleid vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode loopt tot en met 4 april 2016, waarna besluitvorming door de gemeenteraad wordt voorbereid.

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.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Conclusie is dat de anti-speculatiemaatregelen zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht handhaafbaar zijn en daarmee het tegen gaan van speculatie in de toekomst mogelijk zullen maken. Veel van de maatregelen zijn staande praktijk en blijven in het eeuwigdurende stelsel overeind
Het college is van mening dat de twaalf anti-speculatiemaatregelen (conform de bestuurlijke reactie op motie 1262) moeten worden opgenomen om toekomstige handhaving mogelijk te maken. Daarbij heeft het college de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en de daarin opgenomen anti-speculatie maatregelen op juridische haalbaarheid laten toetsen. Op grond daarvan trekt het college de conclusie dat de maatregelen handhaafbaar zijn en daarmee het tegen gaan van speculatie in de toekomst mogelijk zullen maken. Veel van de maatregelen zijn staande praktijk en blijven in het eeuwigdurende stelsel overeind. Deels hebben de maatregelen een preventief karakter, ze voorkomen speculatie. Deels wordt teruggevallen op de maatregelen als handhaving aan de orde is.

Ad 2. Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk
Het college hecht er aan om het scheppen van de voorwaarden om speculatie tegen te kunnen gaan los te zien van het handhavingsbeleid. Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Binnen Grond en Ontwikkeling wordt op dit moment als volgt gehandhaafd:

1. In de ontwikkelingsfase tot en met de oplevering van de bebouwing ziet de projectorganisatie toe op tijdige oplevering en ingebruikname van opstallen volgens de erfpachtvoorwaarden. Voorts wordt bij commercieel vastgoed de overeengekomen vloeroppervlakte nagemeten en een eventuele verhoging van canon of afkoopsom in rekening gebracht.
2. De afdeling Erfpacht & Uitgifte voert erfpachtcontroles uit overeenkomstig het door B&W op 8 april 1999 vastgestelde beleid en medewerkers van dezelfde afdeling doen op grond van de gemeentelijke lijst van omgevingsvergunningen herziene erfpachtaanbiedingen als een verleende vergunning daartoe aanleiding geeft.
3. Tot slot vindt er bij wijzigingen in het erfpachtrecht (als gevolg van bestemmingswijzigingen, canonherzieningen einde tijdvak en dergelijke) een verificatie van gegevens plaats. Als op grond van die verificatie daartoe aanleiding is, wordt:
   a. òf een aanbieding gedaan om het erfpachtrecht in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen;
   b. òf gevorderd dat hetgeen in strijd met de erfpachtvoorwaarden is gewijzigd wordt hersteld als de gemeente aanpassing van het erfpachtrecht onwenselijk acht (bijvoorbeeld gebruik is in strijd met erfpachtvoorwaarden èn bestemmingsplan).

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. Ook bij afloop van het tijdvak (op het moment van canonherziening einde tijdvak) van 50 of 75 jaar blijkt dat de feitelijke situatie in de regel in overeenstemming is met de erfpachtvoorwaarden.

Ad 3. Een notitie over de handhaving op speculatie is in voorbereiding en zal in het voorjaar van 2016 aan de raadscommissie RO worden voorgelegd. Hierbij wordt bekeken of bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel intensivering van handhaving nodig is

Een notitie over de handhaving op speculatie is in voorbereiding en zal in april of mei aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Daarbij wordt bekeken of er aanleiding is om de handhaving te intensiveren op het moment dat eeuwigdurende erfpacht geïntroduceerd wordt. Het handhavingsbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en op basis daarvan bijgesteld. Het inzetten van handhavingscapaciteit kost geld, maar zal in de praktijk ook extra erfpachtopbrengsten genereren. Nametingen hebben bijvoorbeeld in het verleiden geleid tot extra erfpachtopbrengsten.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst.

Portefeuille Grondzaken

Agendapunt °

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van 22 maart 2016

B&W

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-015191	College van B&W Voordracht(pdf)
AD2016-015250	Concept-brief aan commissie RO beantwoording vragen motie 1262 Geen speculatie.pdf(pdf)
AD2016-015192	College van B&W Advies(pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e geo, , 5.1.2e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders