KABINET

VOORDRACHT VOOR COLLEGE 24 MEI 2016 – CONCEPT hoofddoc

Onderwerp
Vaststellen van de Algemene Bepalingen en het bijbehorende uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht en vaststellen van het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Nota van Beantwoording, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het bijbehorende uitgiftebeleid zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn:
   1.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan vier van belangenvertegenwoordigers.
   1.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop.
   1.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie voorgesteld:
      a. Artikel 9 lid 2 sub b, waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel, vervalt.
      b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.
      c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie niets toevoegt, aangezien altijd de weg naar de rechter openstaat.
      d. De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar 6 weken (huidig artikel 28 lid 2).
      e. Huidig artikel 28 lid 4 sub b (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b), waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente, vervalt.
      f. Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.
      g. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

1.4. Buiten de inspraakreacties om zijn de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie gedaan:
   a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5).
   b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten.
   c. Een aantal tekstueel aanpassingen waarmee geen inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd.

1.5. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het uitgiftebeleid, zoals dat voor inspraak is vrijgegeven. Wel is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan zonder dat inhoudelijk wijzigingen zijn beoogd.

1.6. De inspraakperiode heeft niet geleid tot het aanpassen van de betalingsmogelijkheden voor de canon. De Algemene Bepalingen 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast. Alleen de indexcanon en het afkopen van de canon worden als mogelijkheden aangeboden.

1.7. *Beslispunt formuleren Nota van Beantw vast te stellen als verslag van de inspraak*

2. In te stemmen met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten:
   2.1. De algemene uitgangspunten.
   2.2. Verschillen in de AB 2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
   2.3. Maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven.
   2.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten.

3. In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht, met als hoofdpunten:
   3.1. De algemene uitgangspunten.
   3.2. Verschillen in het uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
   3.3. Maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven.

4. In te stemmen met het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:
   4.1. De uitgangspunten van het grondprijsbeleid:
      a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
      b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen.
      c. Op het moment dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum grondprijs. Voor een aantal bestemmingen is een vaste grondprijs van toepassing.
   4.2. De wijze waarop grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:

a. Per segment worden de indicatieve bandbreedtes van de grondprijzen gegeven in het grondprijsbeleid.
b. Er is een minimale prijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpachtgrondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak.
c. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs.
d. Kennis te nemen van de indicatieve bandbreedtes van de grondprijzen op basis van de residuele methode. Dit is een momentopname omdat erfpachtgrondprijzen wisselen in de tijd.

4.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie waarbij:
a. De inflatieverwachting op 2% wordt vastgesteld.
b. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%.
c. De reële rente wordt begrensd tussen de 1% en 3% en wordt gebaseerd op de 10-jaars vaste rente.

4.4. Het vooruitbetalen van de canon middels een afkoopsom:
a. Wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage
b. Is bij nieuwe uitgiften verplicht voor een aantal bestemmingen, om de canon vooruit te bepalen door middel van een afkoopsom.

5. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:
5.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van AB 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid.
5.2. Voor contractvorming die is gestart in het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid is voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht mogelijk wanneer aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming.
b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd.
d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.

6. Kennis te nemen van het gegeven dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad van september 2016 zal worden voorgelegd.

7. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de planning:
7.1. start inspraak: oktober 2016;

7.2. besluitvorming gemeenteraad: maart 2017.

8. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 7 worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 1 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze Nota.

9. Geheimhouding op te leggen tot 26 mei 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

10. In te stemmen met het openbaar maken per 26 mei 2016 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Publicatie Gemeenteblad etc

AFKOOPINSTRUCTIE

Kernboodschap
Het college stelt de gemeenteraad voor de eerste gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken door het vaststellen van de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht vast te stellen. In het voorstel zijn de reacties uit de inspraak over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid verwerkt. Na instemming van de raad, kan gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden en is voor wat betreft nieuwe gronduitgiften de coalitieakkoord-doelstelling voor de stelselvernieuwing gerealiseerd. Voor de overstap van bestaande voortdurende rechten naar eeuwigdurend wordt de Overstapregeling uitgewerkt. Start van de inspraak hierover wordt voorzien in oktober 2016.

Wettelijke grondslag
Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid:

Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college van B&W. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, wordt voorgesteld om de besluiten aan de gemeenteraad voor te leggen.

Grondprijsbeleid:
Artikel 108 Gemeentewet. Het grondprijsbeleid is kaderstellend en daarmee een bevoegdheid van de gemeenteraad.
Of:
Artikel 108 jo artikel 147 lid 2 Gemeentewet
De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Bestuurlijke achtergrond
wordt nog bekeken door communicatie

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft richting gegeven aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht, dat toekomstbestendig en transparant is en dat eerlijker is voor de erfpachter.
Het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht moet een oplossing bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:

- plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).
Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon. Met zijn bestuurlijke reactie dd. 6 oktober 2015 heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het GWC-advies uit te werken: De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

Het nieuwe stelsel is van toepassing voor koopwoningen en voor maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:

- de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
- de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Daarbij heeft de raad ten aanzien van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften kennisgenomen van:

- De verschillende fases in de uitwerking van de besluitvorming waarbij de volgende stap de inspraak over de AB 2016 is en na de inspraak de besluitvorming volgt over de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid in de gemeenteraad. Vervolgens kunnen nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.
- Het gegeven dat het college de AB 2016 uit zal werken en in het eerste kwartaal van 2016 vrij zal geven voor inspraak waarbij de volgende deelvragen worden voorgelegd:
    - behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
    - de wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften.
      nb inspraakvragen waren:
        - Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften en wat wilt u verder nog kwijt over het nieuwe erfpachtstelsel;
        - Voor welke betalingsvorm zou u kiezen en wat zijn voor u de overwegingen

- Het voornemen van het college het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften uit te werken waarbij de totstandkoming van het canonpercentage en de keuze van de daarbij te hanteren parameters zal worden onderbouwd zodat de raad de parameters van het canonpercentage kan vaststellen als onderdeel van het grondprijsbeleid.
- Het voornemen van het college aansluitend op de inspraak de AB 2016 en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.
- Het voornemen van het college de Overstapregeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht uit te werken.
- De rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals van de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage). De rapportage laat zien:
  - dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht;
  - dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden.
  - het college zal de parameters van het canonpercentage (het rentepercentage, inflatie en de risico-opslag) nader onderbouwen en daarbij ook de consequenties van verschillende keuzes in beeld brengen. Het college zal daarom het verband tussen canon, afkoopsom, hypotheken, de effecten op de gemeenteschuld en risico's in beeld brengen.

Voorafgaand aan de raad van 10 februari 2016 zijn de voorstellen besproken in de raadscommissie RO op 3 februari 2016. Hierbij heeft de wethouder Grondzaken een aantal toezeggingen gedaan, waarvan de invulling is betrokken in de hier voorliggende voorstellen en toegelicht in deze voordracht. Ook de toezegging inzake onderbouwing van het risicopercentage uit de raadscommissie van 28 oktober 2015 is hierin meegenomen.

erfpacht op water: óf tekst waarmee duidelijk wordt hoe het zit met uitgifte van percelen op water óf weglaten maar dan de raadscommissie per brief informeren o.i.d.

Eeuwigdurende erfpacht van waterpercelen is mogelijk. Wel dienen met het oog op o.a. waterbeheer een aantal bijzondere voorwaarden opgenomen te worden die voor "landuitgifte" niet gelden. De vraag is niet zo zeer of het juridisch kan, maar veeleer of het past binnen de Watervisie en of er voldoende (bestuurlijk) draagvlak is voor een bredere inzet van erfpacht op water dan nu het geval is.

Het college heeft op 16 februari 2016 besloten tot vrijgave voor inspraak van de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. Hierover is de raad per dagmail op 18 februari geïnformeerd. De raadscommissie RO heeft op 23 maart 2016 kennisgenomen van dit collegebesluit en het inspraakdocument. De inspraakperiode liep van 22 februari tot en met 4 april 2016.

Moties in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel

- De raad heeft op 17 december 2014 motie 1262 aangenomen, waarin is verzocht om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het `uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat. De

raadscommissie RO heeft op 18 november 2015 de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op de motie besproken. In deze reactie is een aantal maatregelen opgenomen die speculatie als gevolg van de invoering van het eeuwigdurend stelsel tot een minimum beperken. Het college heeft op 22 maart 2016 de beantwoording van nadere vragen van de raadscommissieleden Nuijens en Abid m.b.t. de bestuurlijke reactie vastgesteld; deze wordt besproken in commissie RO van 18 mei 2016.

- De raad heeft op 10 juni 2015 motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar Eeuwigdurend Erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".
- Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening) aangenomen. Dit onderwerp wordt meegenomen in de uitwerking van (het grondprijsbeleid in het kader van) de Overstapregeling.

Referendum

N.a.v. het referendumverzoek van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en het advies van de Referendumcommissie heeft het college op 9 januari 2016 bepaald dat het besluit waarmee de Algemene Bepalingen worden gewijzigd referendabel is en dat een te zijner tijd te nemen besluit over de Overstapregeling op rechtsgevolg is gericht en daarmee in beginsel eveneens een onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De brief van het college terzake aan de raad is besproken in de raadscommissie Algemene Zaken van 12 januari 2016.

Grondprijsbeleid

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Met de Grondprijzenbrief worden de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam weergegeven. Op 16/17 december 2015 heeft de gemeenteraad (Gemeenteblad, afd. 1, nr. 1360) ingestemd met het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015 totdat de Grondprijzenbrief 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De Grondprijzenbrief gaat in op het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in voortdurende erfpacht en wijzigingen van bestaande voortdurende erfpachtrechten. Het verlengde grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten blijft van kracht. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht wordt ook het grondprijsbeleid voor gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Het beleid voor het wijzigen van eeuwigdurende erfpachtrechten volgt later / naar verwachting in september 2016.
Eind december 2016 zal de Grondprijzenbrief 2017 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Hierin zal het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid voor het wijzigen van eeuwigdurende en voortdurende erfpacht worden opgenomen.

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
De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal – bij gelijkblijvende bebouwing van particuliere koopwoningen en bestemming - eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een berekening worden gemaakt. Hierna komt de erfpachter niet meer voor verrassingen te staan.

Bij woonbestemmingen kan de erfpachter is kan in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling (indexcanon) of afkoop van de canon in één keer. Voor commerciële bestemmingen is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht. Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie (geïndexeerd), maar niet aan deflatie. Daarnaast wordt - bij ongewijzigd gebruik – de canon dus niet meer aangepast op de grondwaardeontwikkeling.

Ad 1. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het bijbehorende uitgiftebeleid zijn verwerkt.
De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016) en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht waren de twee stukken die ter inspraak voorlagen. Bij de inspraak lagen de volgende vragen voor:

1. Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften en wat wilt u verder nog kwijt over het nieuwe erfpachtstelsel;
2. Voor welke betalingsvorm zou u kiezen en wat zijn voor u de overwegingen (zie hiervoor Ad 1.1.2).

Alle reacties zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. In deze Nota geeft het college een reactie op de inspraakreacties en wordt aangegeven op welke punten de AB 2016 en het uitgiftebeleid worden aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

Ad 1.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen
De inspraak is gestart op 22 februari 2016 en liep tot en met 4 april 2016. Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd, waar 50 bezoekers zijn geweest.
In totaal zijn er 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers, nl. SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam), NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters), Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum en IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).
Het rapport 'Bezint eer gij begint' van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht d.d. 6 januari 2016 (bijlage bij "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", gemeenteraad dd. 10 februari 2016) wordt gezien als inspraakreactie op de Overstapregeling, en wordt meegenomen in de inspraakronde die later volgt.

In het totaal zijn er meer dan 110.000 erfpachters. De binnengekomen 64 reacties zijn in aantal beperkt. Het college kan hieruit niet goed afleiden wat het merendeel van de Amsterdammers of het merendeel van de erfpachters vindt van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Tegelijkertijd beschouwt het college de binnengekomen reacties als waardevol en kiest

het college er voor om de reacties op de inhoud te bezien en streeft het college er naar om de inspraakreacties zo te verwerken dat het eeuwigdurend erfpachtstelsel aan kracht wint. Zowel inhoudelijk als ook ten aanzien van draagvlak.

De individuele inspraakreacties zijn de volgende hoofdcategorieën te onderscheiden:

- positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften;
- inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht;
- vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst;
- inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom;
- inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan;
- principieel bezwaar tegen erfpacht;
- inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken;
- waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe uitgiften;
- inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016

Ad 1.2. Voorkeur betalingsvorm

Een van de inspraakvragen was of men, naast een indexcanon, ook behoefte heeft aan een vaste canon. Van de mensen die deze vraag hebben beantwoord, blijkt dat 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan af te willen kopen: 57%. Het college vindt het waardevol dat 43 insprekers een keuze hebben gemaakt. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit een kleine groep mensen betreft. Daarnaast hebben mensen een keuze gemaakt, zonder te weten wat de verschillende prijzen van de betalingsvormen zijn.

Ad 1.3. Op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie voorgesteld

Op basis van de inspraakreacties worden onderstaande aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie opgenomen. In het uitgiftebeleid zijn geen wijzigingen toegevoegd naar aanleiding van de inspraakreacties. Dit is slechts een beperkt aantal aanpassingen in relatie tot 64 inspraakreacties. Echter, veel inspraakreacties gingen over onderwerpen die niet ter inspraak voorlagen (bijvoorbeeld het grondprijsbeleid, de Overstapregeling of de vraag of erfpacht gehandhaafd met blijven). Nadere onderbouwing voor het niet overnemen van inhoudelijke punten is opgenomen in de Nota van Beantwoording.

a. Artikel 9 lid 2 sub b, waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel, vervalt

In artikel 9 lid 2 sub b van de inspraakversie van de AB 2016 staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. Inspreker heeft in haar inspraakreactie aangeven dat dit geen gemeentelijke belang

dient en het een onredelijke belemmering is voor de erfpachter. Het College geeft de inspreker op dit punt gelijk, artikel 9 lid 2 sub b wordt geschrapt uit de AB 2016.

b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.

Inspreker heeft in haar inspraakreactie aangegeven dat artikel 19 een te vergaande bevoegdheid is van de gemeente. Het artikel is in de inspraakversie zo omschreven, dat de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze niet voldoet, zelf kan uitvoeren. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen. De bepaling wordt daarom aangevuld met een lid, waarin wordt aangegeven dat de gemeente het door haar aangekondigde herstel zal opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.

De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie niets toevoegt, aangezien altijd de weg naar de rechter openstaat

Een inspreker heeft aangegeven dat het artikel over de geschillencommissie (oud artikel 21) geheel overbodig en geeft een schijnzekerheid. Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen. Bij geschillen dient door de commissie, en indien een partij dat wenst, de rechter te kunnen worden beoordeeld.

Het College heeft mede naar aanleiding van deze inspraakreactie besloten om dit artikel en daarmee de geschillencommissie te schrappen. Een erfpachter die is met een aanbieding van de gemeente kan zich altijd wenden tot de klachtenregeling van Erfpacht & Uitgifte, de gemeentelijke ombudsman en/of de rechter.

d. De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2)

In de AB 2016 is voor een viertal situaties aangegeven dat als er een geschil is de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),
2. de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),
3. de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht, dat op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (huidig artikel 24 lid 5) en
4. de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht, dat op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken (huidig artikel 26 lid 4).

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de inspraakversie van de AB 2016 is aangegeven dat de erfpachter binnen 1 maand na dagtekening van de brief (waarbij de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) de keuze voor geschilbeslechting door de rechter kenbaar moet maken. Naar de mening van een inspreker dient bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten. Dit is voor de gemeente niet wenselijk

omdat het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen. Om toch deels tegemoet te komen aan het aangedragen punt, wordt de termijn verlengd van 1 maand naar 6 weken. Wel blijft staan dat deze termijn gaat lopen vanaf de dagtekening / verzending van de brief door de gemeente.

e. Huidig artikel 28 lid 4 sub b, waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente, vervalt

In dit artikellid werd geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente ten aanzien van de uitvoering van de algemene en bijzondere bepalingen in acht moeten nemen. Inspreker geeft in haar inspraakreactie aan dat de gemeente hierdoor eenzijdig de inhoud en uitwerking van de overeenkomst kan wijzigingen of beïnvloeden.
Het College komt de inspreker op dit punt tegemoet te komen, omdat er gegeven de aard van de voor te leggen geschillengeen beleid van toepassing kan zijn en het beding bijgevolg inhoudsloos is.

f. Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW

g. De voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5)

Tijdens de expertsessies (de consultatie met externen) is naar voren gekomen dat het niet duidelijk is voor wie de vrijstelling voor het uitbreiden van woningen geldt. Vooral de makelaars gaven aan dat ze er niet uit konden halen of dit nu alleen voor erfpachter-bewoners geldt of ook voor erfpachter-beleggers.

Artikel 10 lid 5 van de AB 2016 is nu zo aangepast dat de vrijstelling alleen geldt voor de erfpachter die tevens bewoner is. Dit is de enige manier om een duidelijke grens te stellen. Dit houdt echter wel in dat kleine beleggers of bijvoorbeeld een erfpachter die zijn woning verhuurt hier niet onder vallen.

h. Bij te late betaling door de erfpachter (artikel 28 lid 4) wordt het hanteren van 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente

Inspreker geeft in haar inspraakreactie aan dat bij de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen is dan als een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding.
Ook de gemeenteadvocaat heeft aangegeven dat deze bepaling in bepaalde gevallen door een rechter zou kunnen worden vernietigd. Daarom wordt voorgesteld om in de AB 2016 op te nemen dat de hoogte van de vertragingsrente gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente.

g. **De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".**

De oorspronkelijk tekst was abusievelijk in de versie voor de inspraak in de AB 2016 opgenomen. Met deze wijziging wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

1.4 Buiten de inspraakreacties om zijn de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie gedaan:

a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5).
b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten.
c. Een aantal tekstueel aanpassingen waarmee geen inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd.

Ad 1.5. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het uitgiftebeleid, zoals dat voor inspraak is vrijgegeven .Wel is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan zonder dat inhoudelijk wijzigingen zijn beoogd.
Er is één inspraakreactie gegeven bij het uitgiftebeleid. Inspreker stelt dat het toevallen van de waarborgsom aan de gemeente onevenwichtig is.
Deze reactie wordt niet overgenomen, voor de inspraakreactie en de onderbouwing van het college wordt verwezen naar de nota van beantwoording.
Het hier voorliggende uitgiftebeleid is daarmee ongewijzigd ten opzichte van de versie voor de inspraak.

Ad 1.6. De inspraakperiode heeft niet geleid tot het aanpassen van de betalingsmogelijkheden voor de canon. De Algemene Bepalingen 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast. Alleen de indexcanon en het afkopen van de canon worden als mogelijkheden aangeboden.

De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon. Daarmee koopt de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft hij dus nooit meer bij te betalen, tenzij hij zelf een wijziging aanvraagt.
De indexcanon wordt nader toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 4.3 en de afkoopsom in de onderbouwing van beslispunt 4.4.
@@@@

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd nader te kijken naar de mogelijkheden van de verplichte afkoop om daarbij onderscheid te maken tussen verschillende categorieën waarbij de financierbaarheid voor goedkope woningen een belangrijk punt is.

Ad 1.6. Beslispunt formuleren Nota van Beantw vast te stellen als verslag van de inspraak
Volgens de Inspraakverordening krijgen insprekers binnen drie weken een verslag waarin wordt vermeld, wat er met hun reactie is gebeurd. Het is mogelijk van deze vorm af te wijken als het college in het hier voorliggende besluit tot vrijgave voor inspraak hiertoe besluit. Voorstel is, om het verslag van de inspraak (op te nemen in de Nota van Beantwoording, waarin is aangegeven in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing in de AB2016 en/of het uitgiftebeleid) onderdeel te laten zijn van het besluit, waarmee het college na de inspraak de definitieve AB 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid ter vaststelling aan de gemeenteraad voorlegt.

Ad 2 In te stemmen met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten

Ad 2.1.De algemene uitgangspunten
In de AB 2016 staat dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaatsvindt, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen en splitsing van het erfpachtrecht).
Bij eeuwigdurende erfpacht van een erfpachter-bewoner zal – bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming - eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een berekening worden gemaakt. Hierna komt de erfpachter niet meer voor verrassingen te staan.

Daarnaast gelden, conform het definitieve Startdocument, als algemene uitgangspunten in het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiften:

- eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)[1];
- wijzigingen van de vloeroppervlakte van niet-particuliere koopwoningen (in de AB 2016 opgenomen als "erfpachter-bewoner") en bestemmingswijziging leiden tot canonaanpassing;
- een gebruiksverplichting geldt voor de erfpachter voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode.

Ad 2.2 Verschillen in de AB 2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel
De voornaamste verschillen in de AB 2016 met het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht zijn:

- De gemeente kan niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklarenin het eeuwigdurende stelsel. In het voortdurende stelsel kan de gemeente dat wel bij het einde van een erfpachttijdvak.
- In het eeuwigdurende stelsel is er geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak meer (want er zijn geen tijdvakken meer).
- In de AB 2016 zijn twee mogelijkheden tot canonbetaling opgenomen: een jaarlijks geïndexeerde canon en de canon eenmalig afkopen. In het voortdurende stelsel verschilt de wijze van canonbetaling per algemene bepalingen. In de meest recent vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (de AB2000), komt, naast de jaarlijkse indexering binnen 50-jarige tijdvakken, ook 10 of 25 jaar vaste canon voor.

[1] De woningcorporaties en Haven Amsterdam kennen separate werkafspraken.

- Bij volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen (erfpachter-bewoner) geldt in het eeuwigdurende stelsel geen prijsaanpassing. In het voortdurende stelsel geldt in het lopende tijdvak bij volumewijziging tot 100% geen prijsaanpassing, bij einde tijdvak wordt de volumewijziging alsnog meegenomen.
- Er is, anders dan in het voortdurende stelsel, in het eeuwigdurende stelsel geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft.
- De erfpachter heeft in het eeuwigdurende stelsel geen optie tot opzegging van het erfpachtrecht, waar in het voortdurende stelsel de erfpachter deze optie alleen heeft bij einde tijdvak als de gemeente de voorwaarden aanpast.

Ad 2.3. Maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven
In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op motie 1262 Geen speculatie heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze motie. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB 2016 of aanvullend beleid. Het is belangrijk om die maatregelen op te nemen die handhaving in de toekomst mogelijk maken. Dat betekent dat de maatregelen toepasbaar en juridisch afdwingbaar moeten zijn. De maatregelen spelen om die reden in op mogelijke situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen. Hoewel de maatregelen op zich geschikt zijn om speculatie tegen te gaan, zijn ze ook van toepassing op situaties waarbij niet op voorhand van speculatie sprake hoeft te zijn. Ook gedragingen, die niet primair speculatief zijn, maar wel onwenselijk geacht worden vallen onder de werking van de maatregelen.

Een aantal van deze maatregelen is nu ook opgenomen in de huidige algemene bepalingen (AB2000). Actieve controle en handhaving op de naleving van een aantal van deze onderdelen vindt beperkt plaats. Voor zover voor de gemeente op basis van transacties waarneembaar is, gaat er kennelijk een voldoende preventieve werking uit van de artikelen en komt speculatie op deze onderdelen weinig voor.
De bepalingen in de AB 2016 zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk wordt. Het handhavingsbeleid zelf kan niet met eeuwigdurende werking worden vastgesteld en maakt daarom ook geen onderdeel uit van de AB 2016. In de AB 2016 zijn de onderstaande randvoorwaarden opgenomen. Het handhavingsbeleid wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in de AB 2016 om speculatie tegen te gaan:
- behoudens toestemming van burgemeester en wethouders is:
  a. de erfpachter verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in gebruik te nemen. De termijn zelf staat in de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen;
  b. de erfpachter verplicht het perceel te gebruiken volgens de in de bijzondere bepalingen aangegeven bestemming en gebruik;
  c. het de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken of de opstallen te verwaarlozen;
  d. de erfpachter niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen;

e. het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven of te splitsen;
f. het de erfpachter niet toegestaan erfpachtrechten samen te voegen;

- aan het verlenen van de hiervoor bedoelde toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon, waardoor de eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-, gebruiks- of een bebouwingswijziging wordt verrekend en niet als winst aan de erfpachter toevloeit;
- een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen (erfpachter-bewoner) zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Ad 2.4 De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten

Algemene bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel. Het verschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel is zo groot dat er voor het eeuwigdurende stelsel nieuwe algemene bepalingen moeten worden vastgesteld.

De belangrijkste voorwaarden voor de AB 2016 zijn:

- Juridische houdbaarheid
- Begrijpelijkheid
- Uitvoerbaarheid.

De AB 2016 zijn op deze voorwaarden op de volgende wijze getoetst.

Juridische houdbaarheid

De AB 2016 zijn tot stand gekomen in nauw overleg met banken, notarissen en makelaars (in expertsessies). Op deze manier heeft de gemeente willen borgen dat de AB 2016 juridisch houdbaar zijn en niet tot problemen leiden bij hypotheekverstrekking.
Daarnaast is de gemeenteadvocaat gevraagd om de AB 2016 op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de AB 2016 zoals die nu voorligt juridisch houdbaar is.

Uitvoerbaarheid, implementatie

Om uitgiften in eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken zullen de werkprocessen, ondersteunende ICT en de basisinformatie hierop moeten zijn ingericht. Parallel aan de uitwerking van de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht is die implementatie voorbereid.

Daartoe zijn de volgende stappen gezet:

1. Er is een implementatieplan opgesteld met daarin een planning van de verschillende deelprojecten, de bemensing van de implementatie organisatie, de ICT-uitwerking (inclusief separaat projectplan en impactanalyse) en begroting. Dit moet leiden tot de volgende deelresultaten:
   a. Aanpassen van ICT-applicaties om de administratieve verwerking van uitgiften mogelijk te maken.
   b. Aanpassen van werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten voor de processen van grondprijsbepaling en gronduitgifte.
   c. Het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn in het proces van contractvorming, uitgifte en wijzigingen.

d. Het voorlichten van erfpachters, notarissen, makelaars, banken, ontwikkelaars e.a.

2. Begin 2016 is een simulatie uitgevoerd van het gehele uitgifteproces onder eeuwigdurende erfpacht waarmee alle facetten in beeld zijn gebracht en is duidelijk geworden welke onderdelen nader moesten worden uitgewerkt.
3. Tevens is eind 2015 een risico analyse uitgevoerd die in het eerste kwartaal van 2016 is geactualiseerd en gedurende het gehele implementatietraject wordt gemonitord.

De implementatie voor nieuwe gronduitgiften ligt op koers, is haalbaar en technisch uitvoerbaar. De aard van de wijzigingen op de ICT, werkprocessen en standaarddocumenten is relatief klein. Dat betekent dat het de verwachting is dat op 1 juli 2016 de organisatie inclusief de benodigde ICT gereed is voor het doen van uitgiften op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Begrijpelijkheid

De AB 2016 zijn een juridisch document en moeten dan ook in de eerste plaats juridisch juist zijn. Tegelijkertijd heeft de gemeente zich tot doel gesteld om de AB 2016 begrijpelijk en leesbaar te maken. Er is veel energie gestoken in de leesbaarheid zonder de juridische houdbaarheid uit het oog te verliezen. Veel artikelen uit de AB2000 komen ook terug in de AB 2016. Deze artikelen zijn herschreven om de artikelen begrijpelijk te maken, zonder dat
hiermee is beoogd de juridische inhoud aan te passen.

Fiscale effecten

De gemeente gaat ervan uit dat voor de inkomstenbelasting de eigenwoningregeling ook bij eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing is. In dat geval zijn zowel de canon als de hypotheekrente onder de daarvoor geldende voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Voor een nieuwbouwwoning betreft deze aftrek de hypotheekrente over ten hoogste de koop-/aanneemsom en de canon (indien niet afgekocht).

Ad 3 In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht, met als hoofdpunten:

Ad 3.1 De algemene uitgangspunten

In het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht staan de regels opgenomen die betrekking hebben op de fase dat de aspirant-erfpachter en de gemeente met elkaar in gesprek zijn over een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht.

De stappen naar een erfpachtcontract bij een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

- De gemeente stuurt een aanbieding aan de persoon of het bedrijf die eerste erfpachter zal worden van het betreffende stuk grond, bij nieuwbouwhuizen is dat vaak een ontwikkelaar. In de aanbieding staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze bepalingen, oftewel spelregels, gelden voor het erfpachtrecht. Ook het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, staan vermeld in de aanbieding. Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor het specifieke erfpachtcontract. Bijvoorbeeld de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het toekomstige erfpachtrecht. Daarnaast wordt vermeld wanneer de erfpachter klaar moet zijn met de bouw.
- Nadat de aanbieding schriftelijk is geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot uitgifte. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract gesloten.
- Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een zogenaamde erfpachtakte. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. Dit betekent dat de erfpachter vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen. De gemeente kan dit erfpachtrecht

daarna niet eenzijdig wijzigen. Wijziging is alleen mogelijk als zowel erfpachter als gemeente het hiermee eens zijn. Bijvoorbeeld in het geval dat op verzoek van de erfpachter de bestemming wordt gewijzigd.
- Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon, de vergoeding voor het gebruik van de grond. De gemeente berekent de hoogte van de canon door de actuele erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
- Het uitgiftebeleid biedt de aspirant-erfpachter duidelijkheid over de voorwaarden die op de met hem te sluiten erfpachtovereenkomst van toepassing zullen zijn en de marsroute naar die erfpachtovereenkomst. Op die basis weet hij van stap tot stap waar hij aan toe is en dat er een degelijke basis bestaat voor de in deze fase benodigde investeringen van zijn kant (ontwikkeling bouwplan c.a., waarborgsom, reserverings-/optievergoeding etc.).

Ad 3.2. Verschillen in het uitgiftebeleid met het beleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Het uitgifteproces blijft grotendeels in stand. De belangrijkste wijzigingen zijn:
- In het nieuwe uitgiftebeleid is opgenomen dat de gemeente door haar gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeeft. Dat was in het huidige beleid al uitgangspunt. Omdat dat nooit beleidsmatig is vastgesteld, kon dat niet worden afgedwongen. Grotere complexen werden in het verleden vaak in erfpacht uitgegeven waarna het erfpachtrecht door de erfpachter gesplitst werd in appartementsrechten. In erfpacht uitgegeven appartementsrechten bieden een veel grotere flexibiliteit dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
- In het nieuwe beleid is een integriteitsclausule opgenomen. Met een wijziging van de Wet Bibob in 2013 wordt deze nu ook al door de gemeente gehanteerd, maar ontbreekt de vastlegging in het beleid.
- In het uitgiftebeleid is opgenomen dat er bij uitgifte een nul-bodemonderzoek plaatsvindt. In het huidige stelsel gebeurt dit ook al om de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem voor de bestemming te beoordelen en zo nodig te saneren. Die onderzoeken geven echter geen inzicht in soort en hoeveelheid van de in de bodem voorkomende stoffen. Bovendien worden ze niet aan de erfpachtakte gehecht. In het nieuwe beleid is opgenomen dat er een nul-onderzoek aan de akte gehecht wordt. Hiermee is er voor zowel erfpachter als gemeente duidelijkheid over eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van de vestiging van het erfpachtrecht.

Ad 3.3. Maatregelen die zijn opgenomen om het anti- speculatiebeleid vorm te geven

De volgende maatregelen uit de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 Geen speculatie zijn opgenomen in het uitgiftebeleid om speculatie tegen te gaan. In het uitgiftebeleid is opgenomen dat in de erfpachtovereenkomst financiële prikkels opgenomen kunnen worden die:
- het vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maakt zoals:
  - de indexering of de aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
  - de aanpassing van het canonpercentage,
  - de verschuldigdheid van een reserveringsvergoeding of
  - het verlies van de ontwikkelpositie waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde betalingen verliest (waarborgsom, reserverings-/optievergoedingen)
- en/of het niet starten van de bouw na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maakt, zoals:

- de aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
- de aanpassing van het canonpercentage of
- de ontbinding van de erfpachtovereenkomst, waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde canonbetalingen verliest.

Ad 4. In te stemmen met het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:

Ad 4.1. De uitgangspunten van het grondprijsbeleid:

a. Erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald

Op grond van de "Europese regeling ter voorkoming van staatssteun" is de gemeente verplicht grond en vastgoed tegen marktconforme prijzen te verkopen. Erfpacht wordt in deze regeling gelijk gesteld aan verkoop. Het verkopen onder de marktprijs zal alleen in het voordeel zijn van de eerste koper en kan daardoor gelijk zijn aan staatssteun. De gemeente brengt de gronden op de markt onder eeuwigdurende erfpacht. De gemeente biedt bij de uitgifte de grond aan tegen de marktconforme prijs die op basis van de mogelijkheden en beperkingen van het uit te geven terrein tot stand komt en geeft geen korting op die marktwaarde.

b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen

Door marktpartijen in concurrentie te laten bieden op een ontwikkelpositie wordt gegarandeerd dat de prijs marktconform is. Bovendien geven tenders de gemeente actuele informatie over de marktprijzen.

c. Op het moment dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode

De residuele grondprijsmethode is een manier om de marktconforme grondprijs te bepalen. Deze methode is alom geaccepteerd als de methode om de grondwaarde te berekenen. Het is een simulering van de biedprijsberekening van marktpartijen.

Ad 4.2 De wijze waarop grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:

a. Per segment worden de indicatieve bandbreedtes van de grondprijzen gegeven in het grondprijsbeleid

In het grondprijsbeleid wordt per bestemming een indicatie gegeven tot welke grondprijzen het beleid leidt. Dit is een indicatie en tijdsafhankelijk. Deze bandbreedte geeft inzicht aan het bestuur en de marktpartijen hoe hoog de grondprijzen zijn. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben invloed op deze bandbreedtes, het is daarom een momentopname en indicatief.

b. Er is een minimale prijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpacht-grondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak

Er worden minimale grondprijzen toegepast omdat de residuele rekenmethodiek theoretisch negatief kan uitkomen. Een negatieve grondprijs is in feite een bijdrage van de gemeente aan de realisatie van de opstallen. De kosten om de opstallen te realiseren overstijgen dan immers de waarde van het vastgoed na realisering. Grond is alleen niet gratis. Bovendien maakt de gemeente of heeft de gemeente kosten gemaakt voor het aankopen van de grond en het bouw- en woonrijp

maken ervan. Het is een beleidskeuze om alle bestemmingen een bijdrage te laten leveren aan de gemaakte kosten.

c. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs

Niet voor alle bestemmingen is het mogelijk een residuele berekening te maken. Niet alle bestemmingen kennen namelijk een (objectief te bepalen) marktwaarde, bijvoorbeeld schoolgebouwen. Het vastgoed van deze bestemmingen wordt niet verhandeld of kent geen exploitatie-inkomsten uit marktactiviteiten. Voor dergelijke bestemmingen hanteert de gemeente vaste grondprijzen. Het argument om vaste grondprijzen en geen grondprijs van nihil te hanteren is in feite gelijk aan de argumentatie bij minimale grondprijzen; iedere bestemming draagt bij aan de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

Ad 4.3. De canon marktconform wordt bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie

Net zoals de grondwaarde dient ook het canonpercentage marktconform te zijn. Door verschillende stakeholders (SEBA, erfpachters, Marktwaardecommissie) wordt het canonpercentage zoals door het college voorgesteld in de raadsvoordracht van 10 februari te hoog gevonden.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zijn vragen gesteld over de totstandkoming van het canonpercentage. Onderstaande vragen worden onder Ad 4.3 a t/m c beantwoord:

- Het verzoek van duo-lid Boomsma (CDA) om zorg te dragen voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage.
- Het verzoek van lid Van Osselaer (D66) om in te gaan op het canonpercentage, waar onder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's.
- Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd dat de vraag over de principes van marktconformiteit en kostendekkendheid in de nieuwe AB's wordt meegenomen in de voordracht vrijgave AB's voor inspraak. Vervolgens is de commissie geïnformeerd dat het college op 16 februari 2016 de AB's vrijgegeven heeft voor inspraak, daarbij meewegende dat bij het nog vast te stellen grondprijsbeleid marktconformiteit en kostendekkendheid aan de orde zullen zijn.

Uitgangspunt voor de canon is dat de keuze voor canonbetaling financieel gezien ongeveer hetzelfde uitvalt als de keuze voor (al-dan-niet hypothecair gefinancierde) afkoop. De canon moet daarvoor in verhouding staan tot de (rente)lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Een (te) laag canonpercentage, en dus een lage canon in verhouding tot de afkoopsom, is uiteindelijk niet in het belang van de (toekomstige) bewoners. Te lage canonlasten vergroten het leenvermogen wat kan bijdragen aan het opdrijven van de woningprijzen. De combinatie van hoge koopsommen en lage canons verlaagt de bereikbaarheid van woningen en maakt het afkopen van de canon voor de meeste mensen financieel onhaalbaar.

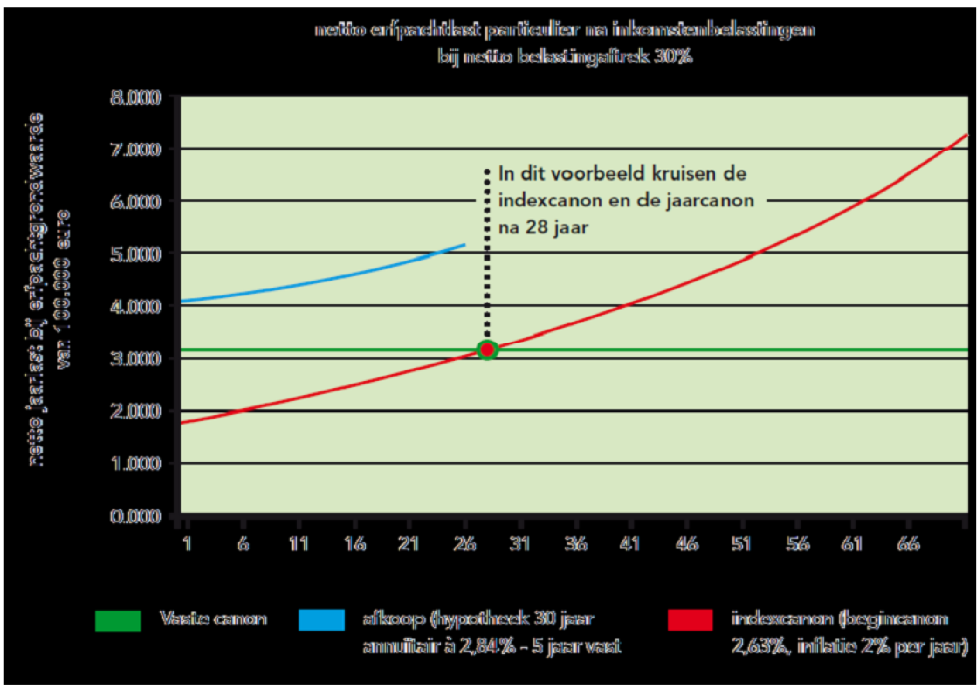
Ook voor de gemeente is het canonpercentage van belang. Wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen moet de gemeente de erfpachtgrondprijs (die gelijk is aan de afkoopsom) financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de

ruimtelijke investeringen worden gedekt. Een laag canonpercentage betekent een hoger risico voor de gemeente dat de canoninkomsten op termijn de rentelasten niet dekken, wanneer in de toekomst de rente zou stijgen. Als het canonpercentage te hoog is zal niemand meer kiezen voor canon en heeft het aanbod van canon betalen voor erfpacht geen praktische betekenis meer. Bovendien leidt een relatief laag canonpercentage tot relatief weinig afkoop, en daarmee tot een groei van de gemeentelijke schuldenlast.

Voor de bepaling van het canonpercentage heeft het college zich laten adviseren door de Grondwaardecommissie (GWC). De GWC heeft het advies van Francke & Frijns uit 2013 gevolgd. Het college heeft besloten het advies te volgen en daarom de volgende formule voor het bepalen van het canonpercentage te hanteren: indexcanon % = (d-i) : (1+d)

De letter d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De letter i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd en bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst met elkaar te vergelijken. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Belangrijk is om te kijken naar het canonpercentage in relatie tot de financieringslasten van de afkoopsom. In de grafiek "netto erfpachtlast particulier na inkomstenbelastingen", opgenomen in de onderbouwing van beslispunt 4 van bijgevoegde raadsvoordracht, is aangegeven hoe een indexcanon, vaste canon en de hypotheeklasten bij afkoop zich tot elkaar verhouden. Hierin is aangenomen dat er sprake is van een belastingaftrek van 30%, een indexcanon van 2,63%, vaste canon van 4,53% en een hypotheekrente van 2,84%.



Hieruit blijkt dat de indexcanon met die parameters in aanvang financieel aantrekkelijker zijn dan hypothecaire financiering van de afkoopsom. Op de lange termijn zal de betalingsverplichting van de indexcanon doorlopen en zal in dit voorbeeld de hypotheeklast na 30 jaar vervallen.

Belangrijk is ook te realiseren dat een laag canonpercentage ook een woning- en grondprijsopdrijvend effect zal hebben. Hoe lager het canonpercentage hoe groter de leenruimte die voor kopers ontstaat en hoe meer kopers bereid zijn te betalen voor een woning.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd te kijken naar de vaste canonmethode in Den Haag. In de gemeente Den Haag wordt de canon eens in de vijf jaar bijgesteld aan de hand van de rente die de gemeente betaalt op de financieringsmarkt. Gedurende deze vijfjaarsperioden wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. De grondwaarde wordt op dat moment niet aangepast naar de actuele grondwaarde en niet aangepast aan de actuele rente. Als het canonpercentage bij uitgifte bijvoorbeeld 2,5% is en de grondwaarde € 100.000 dan is de jaarlijkse canon € 2.500. Stel dat de rente en in de situatie van Den Haag dus het canonpercentage tien jaar later 6% is, dan wordt de canon € 6.000 per jaar. Meer dan een verdubbeling van canon. De ontwikkeling van de canon is daarmee onvoorspelbaar. Een van de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel is dat de canonlasten voorspelbaar zijn. Het Haagse canonsysteem voldoet niet aan dit uitgangspunt. Om die reden stelt het college voor om de canon eenmalig vast te stellen en de indexcanon daarna alleen nog aan te passen met de inflatie.

a. De reële rente wordt begrensd tussen de 1% en 3% op basis van de 10-jaars vaste rente
De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijkgesteld aan het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd.
Voor de reële rente wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een extreem hoge of juist een extreem lage reële rente. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom wordt er een bandbreedte gehanteerd voor de reële rente tussen de 1% en 3% in navolging van het advies van Francke & Frijns. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
In de raadscommissie van 3 februari 2016 heeft de heer Van Osselaer verzocht aan te geven waarom niet wordt uitgegaan van 20-jarige staatsobligaties in plaats van 10-jarige.
Het verdient de voorkeur een zo lang mogelijke rentevast periode als uitgangspunt te nemen. Een andere voorwaarde is dat die rentepercentages door de markt worden bepaald en eenduidig worden gepubliceerd.
Deze gegevens zijn er van het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd. Dergelijke eenduidige gegevens zijn niet beschikbaar voor staatsleningen met een resterende looptijd van twintig jaar. Deze worden minder verhandeld. Bovendien liggen de rendementen op staatsleningen met langere looptijd hoger dan die met een kortere looptijd. Het canonpercentage zou normaal gesproken dan ook hoger uitvallen wanneer wordt uitgegaan van staatsleningen met een resterende

looptijd van 20 jaar, op dit moment is de ondergrens van 1% voor de reële rente alleen maatgevend.

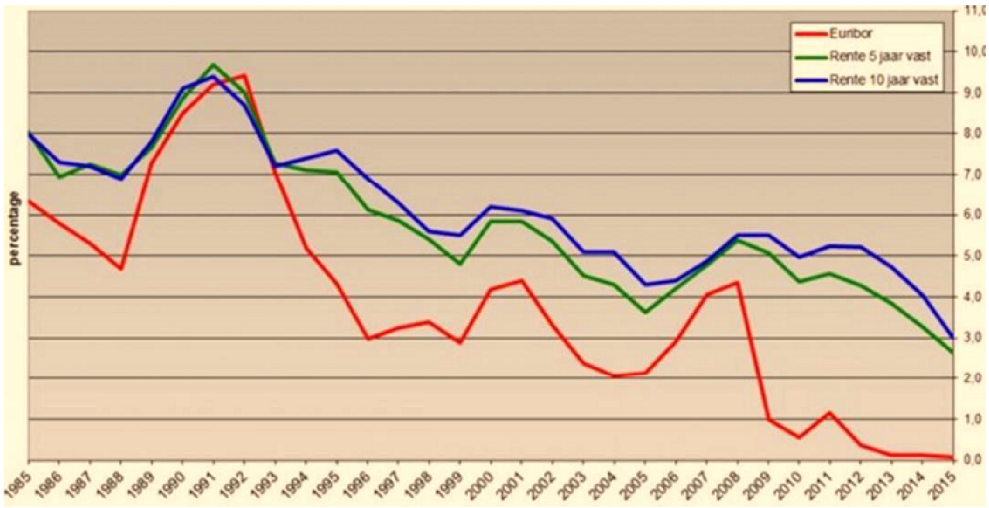
b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%

De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald door de discontovoet (d) met de inflatie (i) te verminderen:
indexcanon % = (d-i) : (1+d).

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de Grondwaardecommissie (GWC) het volgende: "*Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar*". Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de ECB te gebruiken. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat. Bovendien is de werkelijke inflatieverwachting op dit moment eerder lager dan hoger. Een relatief hoge inschatting van de inflatieverwachting leidt tot een lager canonpercentage en is daarmee in het voordeel van de erfpachter.

c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%

De gemeente loopt een financieringsrisico bij het uitgeven van grond in erfpacht omdat de gemeente geld leent ter grootte van de grondwaarde en over die lening rente betaalt. In het geval van eeuwigdurende erfpacht zal de gemeente die lasten eeuwigdurend moeten dragen.
Als de erfpachter kiest om af te kopen, dan kan de gemeente met de afkoopsom de schuld aflossen. Op die manier worden rentelasten voorkomen en dat is goed voor de gemeentelijke schuldpositie.
Wanneer de erfpachter canon betaalt wordt de schuld niet afgelost en loopt de gemeente een renterisico. De rente kan immers stijgen waardoor de rentelasten voor de gemeente toenemen terwijl de canon alleen wordt aangepast met inflatie. In de grafiek "rente-ontwikkelingen 1985-2015", opgenomen in de onderbouwing van beslispunt 4c van bijgevoegde raadsvoordracht, zijn de renteontwikkelingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht voor de eurobor, 5-jaars en 10-jaars vaste rente.



Het is zeer wel denkbaar dat de huidige lage rentepercentages zich niet langjarig voordoen en dat de rentelasten op enig moment uitstijgen boven de canonopbrengsten voor de in een bepaald jaar uitgegeven erfpachtrechten. Er zou dan langjarig een tekort ontstaan welke niet wordt gedekt door stijgende canonopbrengsten door de indexering.Ook loopt de gemeente, bij canonbetaling, een risico dat de erfpachter de canon in de toekomst niet (volledig) kan betalen. Dit debiteurenrisico doet zich vooral voor in tijden van economische stagnatie. In die situatie staan de gemeente verschillende middelen ter beschikking om de canonbetaling af te dwingen. In het uiterste geval kan de gemeente er toe overgaan het erfpachtcontract te ontbinden en over te gaan tot veiling van het vastgoed. Het is daarbij de vraag of in tijden van economische stagnatie de opbrengsten uit de veiling voldoende zijn om de kosten en achterstallige canon van de gemeente te dekken.

Om deze reden is het noodzakelijk een risico opslag te hanteren bij het bepalen van het canonpercentage. Francke & Frijns hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%; dit advies is overgenomen door de Grondwaardecommissie (GWC).

Voorgesteld in het voorliggende grondprijsbeleid uit te gaan van 1,5%. Op deze manier blijft het college binnen de voorgestelde bandbreedte van de GWC maar wordt een risico-opslag gekozen waarbij het canonpercentage heel redelijk is ten opzichte van de hypotheekrente.

Ad 4.4. Het vooruitbetalen van de canon middels een afkoopsom

In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom. Voor een aantal bestemmingen stelt de gemeente de afkoop verplicht en kan de erfpachter niet kan kiezen voor jaarlijkse canonbetaling. In het grondprijsbeleid worden de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is benoemd.

a. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage

De afkoopsom is de netto contante waarde van de canoninkomsten. Om deze te bepalen worden dezelfde parameters, de disconteringsvoet en de inflatieverwachting, gebruikt die zijn gehanteerd voor het bepalen van het canonpercentage. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom op het moment van gronduitgifte gelijk aan de erfpachtgrondprijs.

Als na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop dan wordt de afkoopsom bepaald door de actuele canon (die jaarlijks is geïndexeerd) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de (historische) erfpachtgrondprijs.

b. Bij nieuwe uitgiften voor een aantal bestemmingen is het verplicht om de canon vooruit te betalen middels een afkoopsom

Voor de volgende bestemmingen is de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016, in het kalenderjaar 2016 verplicht de canon eeuwigdurend af te kopen:

- •
- Kantoren
- Datacenters
- Detailhandel
- Bedrijfsruimte
- Co-locatie
- Horeca (inclusief hotels)
- Laboratoria
- Parkeervoorzieningen
- Recreatie (waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen vallen)
- Reclamemasten
- Warmte koudeopslag

Inj geval van andere bestemmingen kan de erfpachter ook kiezen voor canonbetaling. Een erfpachter kan altijd later alsnog kiezen voor afkoop. Wanneer de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor afkoop, kan deze keuze niet meer worden teruggedraaid; ook niet wanneer het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen.

Ad 5. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:

Ad 5.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid.

Wanneer ná vaststelling door de gemeenteraad van de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften, nieuwe selecties van marktpartijen voor en/of nieuwe onderhandelingen over uitgifte in erfpacht starten, zullen deze selecties/onderhandelingen altijd uitgaan van eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 en het daarbij behorende grondprijsbeleid.

Ad 5.2 Voor contractvorming die is gestart in het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, is voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht mogelijk wanneer aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Op dit moment vindt er, op basis van voortdurende erfpacht, contractvorming plaats voor nieuwe uitgiftes. In totaal gaat het om 42 projecten in de volgende vorm:

- 9 tenders (waarvan 3 gesloten maar nog niet uitgegeven en 6 lopende tenders)
- 17 onderhandse trajecten zonder overeenstemming over de prijs

- 16 afgeronde onderhandse trajecten, met overeenstemming over de prijs maar nog niet uitgegeven.

Omdat de invoering van eeuwigdurende erfpacht een feit kan zijn voordat de contractvorming is afgerond is of voordat de daadwerkelijke uitgifte in erfpacht plaats vindt is de vraag aan de orde hoe de contractvorming wordt afgerond: onder voortdurende of onder eeuwigdurende erfpacht.

a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming

De gemeente kent bij uitgifte in erfpacht verschillende wijzen van contractvorming, zoals bijvoorbeeld door middel van een bouwenvelop- of een optieovereenkomst. In al deze vormen vindt op enig moment contractvorming plaats waarbij onder meer de erfpachtvoorwaarden vastgelegd worden. Bij de verschillende wijzen van contractvorming is het mogelijk dat een partij wordt geselecteerd door middel van een tender. In dat geval is een kavel op een bepaalde wijze en met bepaalde voorwaarden in de markt gezet (waarbij een model erfpachtaanbieding vaak onderdeel van de stukken is). Op basis van deze gegevens schrijven partijen zich in en wordt uiteindelijk één partij geselecteerd.

Vanaf het moment dat de kavel in de markt wordt gezet en de tenderstukken zijn gepubliceerd, is het niet meer mogelijk om hier wijzigingen in aan te brengen. Partijen gaan bij hun inschrijving uit van bepaalde uitgangspunten en hier kan niet tussentijds een wijziging in plaatsvinden. Op basis van andere uitgangspunten hadden partijen namelijk mogelijk een andere inschrijving gedaan. Alle partijen die zich inschrijven moeten van dezelfde uitgangspunten uit kunnen gaan.

Ook na selectie van een partij is het niet meer mogelijk dat de gemeente en de geselecteerde partij overeenkomen om de voorwaarden te wijzigen. Richting de andere inschrijvers is dit niet geoorloofd. De overige inschrijvers kunnen dan immers stellen dat zij op basis van andere voorwaarden een andere, meer concurrerende inschrijving zouden hebben gedaan. Door de voorwaarden te wijzigen na de selectie van een partij, wordt de tender niet correct uitgevoerd en loopt de gemeente het risico dat de andere inschrijvers dit aan de gemeente tegenwerpen.

Dit betekent dat in gevallen dat er sprake is van een tender onder voortdurende erfpacht het niet mogelijk is om de contractvorming voort te zetten onder de condities van eeuwigdurende erfpacht.

Voor contractvorming die onderhands plaats heeft (bijvoorbeeld zelfbouwkavels) kan onder voorwaarden zoals onder 5.2.b. beschreven wel worden besloten om de contractvorming voort te zetten op basis van eeuwigdurende erfpacht.

b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht

Het voorstel is om onderhandse onderhandelingen die zijn gestart op basis van de AB 2000 alleen te wijzigen en voor het vervolg voort te zetten op basis van de AB 2016 indien beide partijen hier mee instemmen, en indien nog geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs. Het bereiken van overeenstemming over de grondprijs kan zowel mondeling als schriftelijk plaatsvinden.

Bij een overeengekomen grondprijs is het niet mogelijk om de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht voort te zetten omdat:

- In de voor voortdurende erfpacht overeengekomen grondprijs elementen zijn overeengekomen op basis van de voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten. Voor

eeuwigdurende erfpacht gelden andere uitgangspunten en daarnaast is het mogelijk dat inmiddels enige tijd is verstreken sinds de onderhandelingen en het overeenkomen van de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. Het is derhalve niet mogelijk om de grondprijs voor voortdurende erfpacht één-op-één om te wisselen voor een grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter en gemeente zullen opnieuw in gesprek willen over de prijs en de uitgangspunten.

- Op het moment dat met inachtneming van de grondprijs bij voortdurende erfpacht de contractvorming wordt heropend op basis van eeuwigdurende erfpacht, is de Overstapregeling nog niet bekend. Dat betekent dat er geen heldere systematiek is om te komen tot een aanpassing van de prijs.
- Het opnieuw bereiken van overeenstemming over de grondprijs op basis van eeuwigdurende erfpacht zal waarschijnlijk tot vertraging leiden. Vertraging is zowel bezien vanuit de kosten, opbrengsten als ook de realisatieplanning ongewenst.

c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd

Het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht kan leiden tot vertraging, bijvoorbeeld omdat het bereiken van overeenstemming meer tijd vergt. De gemeente vindt het belangrijk dat de afspraken over de doorlooptijd van het project ongewijzigd kunnen worden voortgezet. In situaties waarin wordt voorzien dat de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht leidt tot vertraging, zal dan ook worden besloten om de contractvorming onder voortdurende erfpacht af te ronden.

d. Gemeente en erfpachter stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht

Zowel de gemeente als ook de wederpartij moeten instemmen met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal daarbij haar instemming alleen onthouden indien gemeente en wederpartij reeds overeenstemming over de grondprijs hebben bereikt of wanneer de wederpartij aangeeft dat de planning zoals voorgenomen niet kan worden gerealiseerd.

Ad 6. Kennis te nemen van het gegeven dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad van september 2016 zal worden voorgelegd

Vanaf 1 juli 2016 kan de contractvorming voor nieuwe uitgiften plaatsvinden onder de AB 2016, in eeuwigdurende erfpacht. Naar verwachting zal dit in 2016 tot een beperkt aantal uitgiften leiden omdat veel van de uitgiften zullen worden afgerond onder voortdurende erfpacht, gezien het feit dat het lopende projecten betreft. Vanaf het moment dat er in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven is het ook mogelijk dat de erfpachter verzoekt het erfpachtcontract te wijzigen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om bestemmings- en bebouwingswijzigingen of splitsingsverzoeken. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente wijzigingenbeleid op. Dit beleid wordt de komende tijd uitgewerkt en zal in september 2016 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Ad 7. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de planning

Ad 7.1. start inspraak: oktober 2016

Ad 7.2. besluitvorming gemeenteraad: maart 2017

In de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt" was als planning voor de Overstapregeling vermeld dat deze in mei/juni 2016 - na de inspraak over de Algemene Bepalingen - voor inspraak door het college zou worden vrijgegeven en in september/oktober 2016 ter besluitvorming zou worden voorgelegd.

Echter uit oogpunt van zorgvuldigheid is ervoor gekozen het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiften en de Overstapregeling nadrukkelijker los van elkaar te positioneren. Na afronding van de inspraak en besluitvorming over het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiften kan uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden. Met vaststelling van het wijzigingenbeleid in september 2016 kunnen ook wijzigingsverzoeken voor eeuwigdurende erfpachtrechten worden uitgevoerd. Door vervolgens te starten met het inspraak- en besluitvormingstraject voor de Overstapregeling, wordt voorkómen dat inhoudelijke issues en te maken keuzes voor het stelsel voor nieuwe uitgiften enerzijds en de Overstapregeling anderzijds door elkaar gaan lopen.

De aanpassing leidt er toe dat de Overstapregeling niet meer in 2016 kan worden vastgesteld. Met de huidige inzichten zal de inspraak starten in oktober 2016 en kan de vaststelling van de Overstapregeling in maart 2017 plaatsvinden.

Ad 8. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 7 worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 1 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze Nota
Afgezien van het gegeven dat de raad wordt gevraagd kennis te nemen van de Nota van Bevindingen, is de formulering van de beslispunten en de bijbehorende onderbouwing in de raadsvoordracht identiek aan de formulering in deze collegevoordracht. Voor het overige is de raadsvoordracht inhoudelijk gelijk aan deze collegevoordracht.

Ad 9. Geheimhouding op te leggen tot 26 mei 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 26 mei 2016 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het college een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd tot 26 mei 2016.

<u>Uitkomsten advies</u>
Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: *wordt nog ingevuld*

Buiten de gemeente: De inspraak over de AB 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid heeft plaatsgevonden van 22 februari tot en met 4 april 2016. Alle inspraakreacties zijn verwerkt in de bijlage bij de Nota van Beantwoording.

<u>Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad</u>
- Raadscommissie RO 15 juni 2016, ter advisering aan de raad.
- Gemeenteraad 22 juni 2016.

Financiële onderbouwing

Effect grondprijzen eeuwigdurend in relatie tot voortdurend: generiek hogere opbrengsten.... Daartegenover staat op de lange termijn het effect van het vervallen van de canonherziening einde tijdvak, waarmee hogere grondprijzen op basis van marktontwikkelingen na 50 jaar en daarna niet meer aan de gemeente toekomen. Dit effect is beschreven in hoofdstuk vijf "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van de Rebel welke op 10 februari aan de gemeenteraad is aangeboden. De hogere grondopbrengsten zullen een positief hebben op de grondexploitaties waar de grond in eeuwigdurend erfpacht zal worden uitgegeven..

Communicatie

Binnen de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:

- Verzending via de dagmail van de raadsvoordracht en bijbehorende bijlagen aan de raadscommissie RO.
- Opnemen in de besluitenlijst.
- Publicatie van de raadsvoordracht en de bijbehorende bijlagen op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:

- Persbericht.
- Publicatie van de raadsvoordracht en de bijbehorende bijlagen op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Nota van Beantwoording Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor nieuwe uitgiften
2. Bijlage bij Nota van Beantwoording: overzicht van alle inspraakreacties
3. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
4. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
5. Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.
6. Concept-raadsvoordracht

Ter inzage gelegd

n.v.t.