Nummer BD2015-
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van
9 februari 2016

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met brief aan de gemeenteraad inzake het eeuwigdurend erfpachtstelsel en met aanpassing in raadsvoordracht uitwerking eeuwigdurend erfpachtstelsel voor de raad van 10 februari 2016

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met bijgaande concept-brief aan de gemeenteraad, naar aanleiding van de raadscommissie RO van 3 februari, met als hoofdpunten:
   a. Reactie op de inbreng van PvdA en GroenLinks om tot een “eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel” te komen
   b. de aanpassing van de raadsvoordracht “Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht”
   c. beantwoording van de door het raadslid Van der Ree gestelde vragen in de raadscommissie RO

2. In te stemmen met de gewijzigde raadsvoordracht “Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht” met als belangrijkste punten:
   a. Het vervallen van beslispunt 3a en de daarbij behorende toelichting uit de oorspronkelijke raadsvoordracht waarin de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes ter vaststelling aan de raad werden voorgelegd
   b. Het verduidelijken van de besluitvorming van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid door het toevoegen van een nieuw beslispunt 3a waarin de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming zijn benoemd
   c. Verschillende redactionele aanpassingen in de raadsvoordracht om de consistentie naar aanleiding van punt 2a en 2b in de raadsvoordracht te borgen

3. In te stemmen met het openbaar maken per 9 februari 2016 van de voordracht en de meegezonden bijlage.

Kernboodschap

De gemeente Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in waardoor erfpachters zekerheid krijgen over de erfpachtkosten.

Wettelijke grondslag

Art. 169 Gemeentewet.

Reden spoed

In de raadscommissie RO van 3 februari is gesproken over de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht". De wethouder Grondzaken heeft naar aanleiding hiervan de raadscommissie toegezegd voorafgaand aan de raadsbehandeling op 10 februari namens het college de raadsvoordracht op een aantal punten te zullen verduidelijken dan wel aan te passen.

Bestuurlijke achtergrond

In de raadscommissie RO van 3 februari is gesproken over de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht". De wethouder Grondzaken heeft naar aanleiding hiervan de raadscommissie toegezegd voorafgaand aan de raadsbehandeling op 10 februari namens het college de raadsvoordracht op een aantal punten te zullen verduidelijken dan wel aan te passen.

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. In te stemmen met bijgaande concept-brief aan de gemeenteraad, naar aanleiding van de raadscommissie RO van 3 februari, met als hoofdpunten:
Ad 1a. Reactie op de inbreng van PvdA en GroenLinks om tot een "eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel" te komen
Het college is blij dat in de raadscommissie RO een groter draagvlak voor de invoering van een eeuwigdurende erfpachtstelsel zichtbaar werd. PvdA en GroenLinks maakten kenbaar dat zij positief stonden tegenover een "*eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel*". Het college is verheugd over deze inzet van PvdA en GroenLinks. Het college streeft naar een erfpachtstelsel dat eeuwigdurend zekerheid geeft en redelijk en billijk is voor erfpachter en gemeente. Het college wisselt de komende tijd graag met de verschillende partijen van gedachten over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het college zal de uitwerking van het stelsel zo ter hand nemen dat in de raad over de verschillende parameters van het eeuwigdurende erfpachtstelsel kan worden gesproken. Uit de bespreking in de raadscommissie RO bleek dat vooral de parameters die betrekking hebben op het canonpercentage en de grondwaardebepaling nog om nadere informatie en afweging vragen.
Ad 2b. de aanpassing van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht"
In de raadscommissie bleek verder behoefte te ontstaan aan een verduidelijking van het besluitvormingsproces. In het in de raadsvoordracht opgenomen beslispunt 3 stelt het college de raad voor om in te stemmen met de uitgangspunten voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

- Om nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht te kunnen laten plaatsvinden moeten de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht door de gemeenteraad worden vastgesteld. De planning voor deze besluitvorming is juni. Dat betekent dat de uitgangspunten zoals in beslispunt 3 zijn opgenomen niet op dit moment ter definitieve besluitvorming worden voorgelegd. Zowel de inspraak als de daaropvolgende behandeling in raadscommissie en raad zullen hierop van invloed zijn.

- Alvorens de gemeenteraad het beleid voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften vast kan stellen zal inspraak over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid plaats vinden. Het college is voornemens om de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid eind februari ter inspraak voor te leggen aan de Amsterdammers. De inspraakdocumenten worden uitgewerkt op basis van de rapportage “Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt” zoals opgenomen bij de raadsvoordracht. Na verwerking van de inspraakreacties zal het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.
- Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het college vindt het belangrijk dat de gemeenteraad tot een goede afweging komt over de verschillende parameters zoals het canonpercentage en zal daar in haar uitwerking en de wijze van besluitvorming rekening mee houden. Het college zal daartoe een onderbouwing verzorgen waarin het verband tussen canon, afkoopsom, hypotheken, de effecten op de gemeenteschuld en risico’s wordt toegelicht. Het grondprijsbeleid zal samen met de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Gezien het bovenstaande en de bespreking in de raadscommissie RO wordt voorgesteld de raadsvoordracht aan te passen op de volgende punten:

- de uitgangspunten voor nieuwe uitgiften worden niet ter vaststelling aan de raad voorgelegd
- de besluitvorming van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid is verduidelijkt

De onderliggende stukken zijn ongewijzigd gebleven en u wordt verzocht deze in het perspectief van de hierboven genoemde wijzigingen te lezen. In de bijlage treft u de gewijzigde raadsvoordracht aan.

Ad 2c. beantwoording van de door het raadslid Van der Ree gestelde vragen in de raadscommissie RO

In de raadscommissie RO van 3 februari heeft de wethouder toegezegd in te gaan op de vragen van raadslid Van der Ree voorafgaand aan de raadsvergadering van 10 februari. De vragen zijn als bijlage opgenomen en worden hieronder nader beantwoord.

<u>Buurtstraatquote in relatie tot verouderingsaftrek</u>

Het college kiest voor een (buurt)straatquote, omdat hiermee uitschieters binnen een (buurt)straat worden gedempt. Dit systeem is voor de erfpachter praktisch hanteerbaar en daarmee ziet het college het als een verbetering. In de residueel berekende (buurt)straatquote zitten op straatniveau individuele WOZ-waarden, opstalwaarden en verouderingsfactoren van een substantieel aantal woningen binnen de (buurt)straat verwerkt. Al deze waarden zijn genormeerd of modelmatig tot stand gekomen, waarmee een benadering ontstaat die op geaggregeerd niveau nauwkeurig genoeg is om grondwaarden in te schatten. Door te middelen op straatniveau wordt recht gedaan aan verschillen die er zijn tussen straten verspreid in Amsterdam, maar worden uitschieters binnen een straat afgevlakt. In het kader van het grondprijsbeleid zoals dat aan de raad zal worden voorgelegd zal een besluit worden voorgelegd over de wijze van grondprijsbepaling inclusief de (buurt)straatquote waarmee aanpassingen voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten mogelijk worden.

Canonpercentage
Zoals hierboven toegelicht zal het college in het kader van het grondprijsbeleid met de raad van gedachten wisselen over het canonpercentage. Het college zal daartoe de parameters inzichtelijk maken en onderbouwen ten behoeve van de besluitvorming over het grondprijsbeleid. De vragen 2, 3, 4 en 6 van raadslid Van der Ree zullen daarbij worden betrokken.
Ook vraag 5 (of 2,63% het minimale niveau van het index-canonpercentage is) heeft betrekking op het canonpercentage maar is technischer van karakter en beantwoord het college vooruitlopend als volgt. Bij de gehanteerde parameters met een ondergrens van 1% reële rente, een inflatieverwachting van 2% en een risico-opslag van 1,75% is dat inderdaad het geval. Indien de parameters wijzigen kan dit echter in een lager of hoger canonpercentage resulteren. Indien de inflatieverwachting hoger wordt ingeschat, dan daalt het percentage voor de indexcanon. Wordt de inflatieverwachting lager ingeschat, dan stijgt het percentage voor de indexcanon. Wanneer er voor een lagere risico-opslag wordt gekozen, dan valt het canonpercentage lager uit.

Appartementsrechten
Het is mogelijk de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht om te keren naar erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten. Hiervoor is niet alleen de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, maar ook die van (eventuele) hypotheekhouders. Deze oplossingsrichting is daardoor kwetsbaar en arbeidsintensief. In juridische zin zijn de stappen:

- De appartementensplitsing moet worden opgeheven.
- De erfpacht moet worden beëindigd waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.
- De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.
- Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk.
- Het resultaat moet notarieel worden vastgelegd.

Vanaf dit moment kan direct eeuwigdurende erfpacht worden gevestigd. Het is echter ook mogelijk om een voortdurend erfpachtrecht te vestigen dat overeenkomt met de rechten en verplichtingen die al golden tussen de gemeente en de appartementsgerechtigde.

Indien er geen medewerking is van alle appartementsgerechtigden is derhalve een andere oplossing nodig om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken. Zoals toegelicht in de onderliggende stukken bij de raadsvoordracht is de obligatoire overeenkomst hiervoor de meest geëigende vorm. Deze vorm wordt ook in andere steden voor vergelijkbare situaties toegepast. De obligatoire overeenkomst geldt slechts tussen de partijen die de overeenkomst hebben gesloten. Rechtsopvolgers van de partijen zijn hier niet aan zondermeer aan gebonden. De gemeente zal om die reden de obligatoire overeenkomst verzwaren met een kettingbeding en/of een kwalitatieve verplichting. Op deze manier kunnen rechtsopvolgers aan de afspraken worden gebonden. De gemeente zal bij het uitwerken van de Overstapregeling het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting verder uitwerken om een voorstel te kunnen doen voor de wijze waarop individuele appartementsgerechtigden kunnen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel.

Portefeuille 32
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 9 februari 2016

B&W

Ad 2. In te stemmen met de gewijzigde raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" met als belangrijkste punten:

- Ad 2a. Het vervallen van beslispunt 3a en de daarbij behorende toelichting uit de oorspronkelijke raadsvoordracht waarin de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes ter vaststelling aan de raad werden voorgelegd
- Ad 2b. Het verduidelijken van de besluitvorming van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid door het toevoegen van een nieuw beslispunt 3a waarin de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming zijn benoemd
- Ad 2c. Verschillende redactionele aanpassingen in de raadsvoordracht om de consistentie naar aanleiding van punt 2a en 2b in de raadsvoordracht te borgen

Ad 3. In te stemmen met het openbaar maken per 9 februari 2016 van de voordracht en de meegezonden bijlage.
Ten behoeve van de raadsbehandeling op 10 februari wordt deze collegevoordracht inclusief de als bijlage opgenomen aangepaste raadsvoordracht en aanbiedingsbrief aan de gemeente op 9 februari openbaar gemaakt en per dagmail aan de gemeenteraad gezonden.

Financiële onderbouwing

N.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Verzending via de dagmail van de brief aan de gemeenteraad.
- Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

- N.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Concept-brief aan de gemeenteraad
Gewijzigde raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht"

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Behandelaar in 2.0

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