Beantwoording vragen raadslid Boutkan (PvdA)

- *Wanneer komt rapport B&W*

Antwoord: planning is vaststelling door het college in de vergadering van 14 december waarna het aan de raad wordt gezonden ter bespreking in januari 2022

- *Wanneer komt uitwerking spijtoptantenregeling?*

Antwoord: De gemeente is bezig met het opstellen van een plan van aanpak om de Spijtoptantenregeling zo snel mogelijk nader uit te werken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Naar verwachting zal de regeling over enige maanden worden vastgesteld. Tevens zal naar verwachting enige maanden later het Overstapportaal geschikt zijn gemaakt voor spijtoptanten om een aanvraag in te dienen.

De gemeente zal erfpachtbelangenorganisaties en ketenpartners zoals notarissen en makelaars bij de uitwerking betrekken in het kader van de participatie vooraf (een van de aanbevelingen van Berenschot en voorlopige uitkomst van ons eigen onderzoek). We denken nog na over hoe deze participatie het beste en meest efficiënt kan plaatsvinden.

Berenschot aanvullende annotatie algemeen

- Het college gaat graag het gesprek aan met de raad over verdere verbeteringen van het erfpachtstelsel. Het Berenschotonderzoek en het collegeonderzoek lenen zich daar uitstekend voor. Het college zou dan ook graag het Berenschot rapport in samenhang met het knel- en verbeterpuntenonderzoek van het college bespreken in de commissie en raad van januari 2022; er is op onderdelen overlap en/of samenhang
- Het Berenschotonderzoek is (slechts) gericht op de consumentenbescherming. Het erfpachtstelsel is echter veel breder. Het collegeonderzoek ziet om die reden naast consumenten en hun woningen ook op sociaal maatschappelijke en commerciële partijen en bestemmingen.
- Het doorvoeren van verbeterpunten in het voortdurende en/of het eeuwigdurende erfpachtstelsel luistert nauw. Eventuele moties met betrekking tot aanpassingen van het erfpachtstelsel moeten om die reden niet alleen op basis van Berenschot (uit het oogpunt van de consument) worden aangenomen. Het beleid en Algemene Bepalingen gelden immers voor alle bestemmingen. Het erfpachtstelsel moet dus al geheel worden bezien.
- Algemene wijzigingen (naar aanleiding van gesignaleerde knel- en verbeterpunten) moeten slechts worden doorgevoerd als die voor alle groepen erfpachters een verbetering betekenen, waarbij randvoorwaarde is dat het stelsel niet complexer wordt en de wijzigingen goed uitvoerbaar zijn. Te snel of lichtvaardig doorgevoerde wijzigingen kunnen later tot nieuwe ingewikkelde (uitvoerings-)vraagstukken leiden.
- Overigens ligt het voor de hand om definitieve besluiten over de aanbevelingen van Berenschot en/of het knel- en verbeterpuntenonderzoek aan een nieuwe raad en een nieuw college te laten

Berenschot specifiek op punten waar het college over twijfelt:

- De meeste aanbevelingen van Berenschot kunnen niet heel veel "kwaad" als de raad er nu onverkort mee zou instemmen. Een paar uitgezonderd maar die worden hierna expliciet even besproken. Maar nogmaals, bespreking van de aanbevelingen van Berenschot in samenhang met de resultaten van het collegeonderzoek ligt voor de hand.
- Vraag is overigens wat dit instemmen door deze raad met de conclusies en aanbevelingen van Berenschot nu precies impliceert. Hoe ziet de raad dat zelf? Uitwerken en

besluitvorming is naar het oordeel van het college niet meer haalbaar in deze collegeperiode omdat het zorgvuldig en participatief moet. Het stelsel in het geheel bezien is complex. Te snel of lichtvaardig doorgevoerde wijzigingen kunnen later tot nieuwe ingewikkelde (uitvoerings-) vraagstukken leiden.

- **Algemene Beginselen van Goed Bestuur nu onverkort als uitgangspunt nemen is onverstandig (punt 1 raadsvoordracht).** Dit moet eerst goed nader worden onderzocht en besproken met de raad omdat het geen "harde" of vast omlijnde begrippen zijn. Er is geen consensus over de inhoud of invulling van de begrippen. Ze kunnen uiteraard wel betrokken worden bij het gesprek over de verdere verbetering van het erfpachtstelsel maar ze als onverkort uitgangspunt nemen is onverstandig. Ook de experts in de expertsessie (5.1.2e en 5.1.2e) leken verschillend te denken over het antwoord op de vraag of deze beginselen geschikt zijn om onverkort als uitgangspunt te nemen.
- **Het normenkader van de AFM voor complexe financiële producten als leidraad nemen voor het normenkader waar erfpachtbeleid aan moet voldoen en kan worden getoetst is onverstandig (punt 4 raadsvoordracht).** Erfpacht is geen complex financieel product. De normen uit de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn toegesneden op financiële producten en verschillen per financieel product. Aangezien erfpacht geen financieel product is, zijn de normen uit de Wet op het financieel toezicht niet geschikt om (vrijwillig) toe te passen op erfpacht.
  De minister van BiZa heeft in haar brief van 12 november jl. aangegeven:
  > *"Erfpacht is geen financieel product maar ik zal bezien in hoeverre er regels voor financiële producten zijn, die ook kunnen helpen om de rechten van erfpachters te beschermen. Daarbij zal ik de kennis en ervaring van de Autoriteit Financiële Markten bij het toezicht op financiële producten benutten, ook al is zij geen toezichthouder op erfpacht. Tevens zal ik bezien of er verbetering van de rechten van erfpachters mogelijk is mocht deze onvoldoende zijn gebleken op basis van dit onderzoek."*

  Het college wacht de uitkomsten van dit onderzoek af.
- **In het kader van checks and balances de taxatie en waardebepaling van erfpachtrechten bij een andere afdeling te beleggen, zodat de verschillende zaken van beleidsvoorbereiding, taxatie, waardebepaling, uitvoering en beheer niet langer bij dezelfde afdeling zijn ondergebracht (punt 13 raadsvoordracht)**
  Dit is al het geval maar er kan worden bekeken hoe dit verder kan worden verbeterd/beter kan worden geborgd. Deze splitsing is al deels aangebracht met de instelling en bevoegdheden van de afdeling Grondprijsadvisering die onafhankelijk is van de afdeling Erfpacht & Uitgifte. Grondprijsadvisering opereert autonoom en hanteert binnen het systeem marktwaarden en door onafhankelijke partijen opgestelde genormeerde (her)bouwkosten. De uitkomsten (BSQ) worden voor bestaande erfpachtrechten ook nog eens door externe onafhankelijke partijen (SEO/de Groot) getoetst.
- **De uitvoering van het erfpachtbeleid door een visitatiecommissie periodiek (elke drie tot vier jaar) te laten toetsen aan de vastgestelde kaders en normen, en ook te toetsen of deskundigen daadwerkelijk onafhankelijk optreden. (punt 15 raadsvoordracht).** Dit lijkt het college niet nodig omdat er al veel waarborgen zijn
  - Klachtmogelijkheid voor erfpachters bij de gemeente zelf
  - Controle door de raad door middel van rapportage en het verstrekken van informatie
  - Controle door de Rekenkamer en Ombudsman
  - Toetsing door de rechter
  - Externe, dubbele controle op de berekening van de BSQ

Maar er kan worden bekeken hoe dit verder kan worden verbeterd/beter kan worden geborgd

- **Het college vindt het niet nodig om de doelstellingen achter het instrument erfpacht voor woningen en opnieuw te bezien en vast te stellen. (Punt 16 raadsvoordracht)** Het college is van mening dat het erfpachtstelsel van onverminderde waarde is voor de stad. Ook bij woningen kan erfpacht als instrument relevant zijn (ook bij eeuwigdurende erfpacht) bijvoorbeeld als het gaat om erfpachtrechten die in handen zijn van beleggers en die willen gaan transformeren/herontwikkelen.