Nummer BD2015-012599
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
6 oktober 2015

Kabinet

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

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op motie1262 inzake het concept-Startdocument eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie)

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 d.d. 17 december 2014 bij het concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht (geen speculatie), zoals opgenomen in bijgaande concept-brief aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Hoofdpunten zijn:
   1.1. Toelichting op speculatie en op huidige maatregelen en instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om speculatie tegen te gaan.
   1.2. Invoering van de volgende maatregelen om speculatie in het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht tegen te gaan:
      a. de erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;
      b. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;
      c. het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
      d. de erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van B&W;
      e. het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven;
      f. een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht;
      g. bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil;
      h. bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil;
      i. bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is het uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend;
      j. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de

(economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken;

k. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken;

l. opnemen van een heldere afscheidsregeling indien de ontwikkelaar niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen.

1.3. Opnemen van de in beslispunt 1.2 genoemde maatregelen in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) of aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, die aan de gemeenteraad ter vaststelling zullen worden voorgelegd.

2. Motie 1262 met bovengenoemd besluit als afgedaan te beschouwen.

3. Geheimhouding op te leggen tot 8 oktober 2015 op deze voordracht en de meegezonden bijlage nr. 1 op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

4. In te stemmen met het openbaar maken per 8 oktober 2015 van deze voordracht en de meegezonden bijlage nr. 1.

Bestuurlijke achtergrond

In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat bij de vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht een uitgewerkt voorstel komt om speculatie tegen te gaan.
De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) kennisgenomen van het concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht, waarin de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing zijn opgenomen, en daarbij motie 1262 van de raadsleden de heer Nuijens (GroenLinks) en mevrouw Moorman (PvdA) aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

Onderbouwing besluit

Voor veel gemeenten, zo ook Amsterdam, waren de belangrijkste redenen om erfpacht in te voeren het ten goede laten komen van grondwaardestijgingen aan de gemeenschap, het invloed houden op het gebruik van de grond en het voorkomen van speculatie. Het afromen van grondwaardestijgingen maakt speculatie minder interessant. Ook door het bepalen van de toegestane bebouwing, de bestemming en het gebruik wordt speculeren op bestemmingswijziging of verruiming van de bebouwingsmogelijkheden tegengegaan. Erfpacht is daarmee op zichzelf al een belangrijke anti-speculatiemaatregel en de wijze waarop erfpacht in Amsterdam tot nu toe is toegepast heeft de speculatiemogelijkheden fors beperkt. Met de vernieuwing naar een eeuwigdurend stelsel vervalt het afromen van grondwaardestijgingen die optreden door het verstrijken van de tijd en wijzigen ook andere aspecten.

Ad 1.1. Toelichting op speculatie en huidige maatregelen en instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om speculatie tegen te gaan.

Toelichting op speculatie

Speculatie kan worden gedefinieerd als een transactie die bedoeld is om er winst mee te maken door het goed later weer te verkopen of terug te kopen. Hiermee wordt geprofiteerd van in de tijd optredende prijsverschillen[1]. Het bijzondere van speculeren is dat de speculant winst hoopt te maken zonder daar "iets" voor te doen; hij/zij voegt in de tussentijd geen waarde toe. Een waardeverandering[2] van grond en/of vastgoed kan worden veroorzaakt door (een combinatie van) de volgende aspecten:

- het verstrijken van de tijd: in de tijd kan de waarde veranderen door bijvoorbeeld een aantrekkende economie, inflatie, imagoverandering van een buurt/stad;
- het aantrekken van de vraag: de waarde kan veranderen door een toenemende vraag als gevolg van demografische groei en/of groei van bedrijvigheid. Grond zal schaars worden, waardoor de prijs wordt opgedreven;
- investeringen in de (directe) omgeving: de waarde kan veranderen door de komst van voorzieningen en (publieke) investeringen in de (directe) omgeving;
- een bestemmingsplanwijziging: de waarde kan veranderen doordat de aanwendingsmogelijkheden van de grond verruimd worden (meer vloeroppervlak mogelijk) of gewijzigd worden naar een hoogwaardiger functie;
- specifieke maatregelen: de waarde kan veranderen door specifieke maatregelen, zoals belastingvoordeel voor grond- en/of vastgoedeigenaren en gunstige voorwaarden voor aantrekken van vreemd vermogen.

Hoewel in de vakliteratuur het begrip speculatie vrij eenduidig is gedefinieerd, blijkt in de praktijk de afbakening van speculatie niet altijd helder te zijn. Wat de een ziet als speculatie, ziet de ander als slim ondernemen of anticiperen. Wat voor de één een speculatieobject is, is voor de ander een vastgoedbelegging.

Speculatie kan grofweg onderverdeeld worden in speculatie op onbebouwde grond en speculatie op bebouwde grond. Voor beide vormen geldt dat ze zowel kunnen plaatsvinden op eigen grond als op erfpacht. Hieronder wordt voor beide vormen een korte beschrijving gegeven, aangevuld met voorbeelden.

1. *Speculatie op onbebouwde grond (Amsterdam: nieuwe uitgiften)*
   Partijen kunnen speculeren met grondposities voorafgaand aan of tijdens de idee- en ontwikkelfase van de kavel/locatie. Het gaat hierbij om onbebouwde grond die door de tijd of een bestemmingswijziging in waarde stijgt zonder dat hier door de eigenaar vastgoed op gerealiseerd is (dus waarde aan toegevoegd is). Voorbeeld hiervan is de aankoop van landbouwgronden door partijen anticiperend op de ontwikkeling van nieuwbouwwijken (Vinex). Deze veel voorkomende vorm van speculatie is Amsterdam bespaard gebleven, mede vanwege erfpacht.
2. *Speculatie op bebouwde grond (Amsterdam: bestaande erfpachtrechten)*

a. Bij onveranderd gebruik: tijdens de beleggings-/exploitatie-/gebruiksfase kan de waarde van de grond (met daarop de opstallen) stijgen, veroorzaakt door b.v. verstrijken van de tijd of aantrekken van de vraag. Hierop kan worden gespeculeerd, door anticiperende aankopen te doen in opkomende gebieden met het oog deze met winst te verkopen.

b. Bij veranderd gebruik: tijdens de beleggings-/exploitatie-/gebruiksfase kan de waarde van de grond (met daarop de opstallen) stijgen door een bestemmingsplanwijziging. Partijen doen bijvoorbeeld anticiperende aankopen in transformatiegebieden en verkopen het vastgoed na de bestemmingswijziging

[1] Bron: http://www.financielebegrippen.com/speculatie d.d. 26 september 2014.

[2] Bij speculatie met grond en/of vastgoed wordt doorgaans geanticipeerd op een waardestijging.

met winst, zonder dat zij het vastgoed ook werkelijk herontwikkeld hebben.

Ontduikingsmogelijkheden
Partijen kunnen anticiperen op financieel voordeel door slim om te gaan met de regels binnen het erfpachtstelsel of in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels/beleid. Een voorbeeld is eerst zonder canonverhoging de woning uitbreiden en dan pas splitsen van het erfpachtrecht. Een ander voorbeeld is bij aanvang kleinere woningen bouwen tegen een verhoudingsgewijs lage canon en deze na eerste ingebruikneming zonder canonverhoging uitbreiden. In deze gevallen is sprake van ontduiking in plaats van speculatie.

Anti-speculatiemaatregelen in het huidige voortdurende erfpachtstelsel
Maatregelen tegengaan speculatie op onbebouwde grond
Het innemen van onbebouwde grondposities anticiperend op een bestemmingswijziging is in Amsterdam nauwelijks aan de orde, omdat de gemeente eigenaar is van circa 80% van de grond en de grond pas uitgeeft als de toekomstige bestemming bekend is en juridisch-planologisch mogelijk is. De erfpachtwaarde is hierbij afgestemd op de toegestane bebouwing, bestemming en gebruik. Het onbenut laten van een grondpositie kan anticiperend op een waardestijging wel aan de orde zijn, maar de gemeente probeert via de volgende maatregelen deze vorm onmogelijk, danwel onaantrekkelijk, te maken:

- De bouw- en gebruiksverplichting, die bepaalt dat de erfpachter na uitgifte verplicht is de grond binnen een bepaalde periode te bebouwen en in gebruik te nemen en zonder toestemming van B&W niet bevoegd is zijn erfpachtrecht aan een derde over te dragen zolang hij niet heeft voldaan aan deze verplichting.
- Financiële prikkels die vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. Dit betreft de zogenoemde reserveringsvergoeding en de mogelijkheid de grondwaarde en canon aan te passen aan het actuele grondprijspeil.
- Financiële prikkels die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. Dit betreft de bevoegdheid de grondwaarde en canons aan te passen aan het actuele grondprijspeil zolang de akte niet is gepasseerd.
- Prikkel verlies van positie: met optieovereenkomsten verplicht een ontwikkelaar zich tegen betaling van een vergoeding en voor een fatale datum een bouwplan te ontwikkelen en daarop een omgevingsvergunning aan te vragen alvorens hij zijn optie (de erfpachtovereenkomst) kan verzilveren. Niet voldoen aan deze verplichting of het niet lichten van de optie leidt tot verlies van de ontwikkelpositie zonder dat de gemeente tot enige compensatie gehouden is.

Maatregelen tegengaan speculatie op bebouwde grond

- Ook vastgoedspeculatie met bestaande erfpachtrechten wordt tegengegaan, door bij aanvang van een nieuw tijdvak de canon aan te passen aan de actuele (gestegen) grondwaarde. Waardeveranderingen van het erfpachtrecht gedurende het lopende tijdvak worden niet afgeroomd zolang de toegestane bebouwing, bestemming en gebruik niet wijzigen of de erfpacht wordt gesplitst.
- De gebruiksverplichting in de Algemene Bepalingen (AB) houdt in dat de erfpachter het vastgoed niet leeg mag laten staan, om te voorkomen dat een eigenaar zijn object leeg laat staan in afwachting van een huurder/koper die een hoger bedrag wil betalen.

- Bestemmings-, gebruiks- en vloeroppervlakwijzigingen worden verrekend door de meerwaarde van de grond in de vorm van een canonverhoging bij de erfpachter in rekening te brengen. Speculeren op een (toekomstige) bestemmingsplanwijziging is daarmee onaantrekkelijk gemaakt.
- Bij splitsing van een tot huurwoning bestemd erfpachtrecht is uitgangspunt dat de bestemming wordt gewijzigd naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend.

Anti-speculatie instrumenten buiten het erfpachtstelsel
Naast maatregelen binnen het erfpachtstelsel heeft de gemeente andere instrumenten ter beschikking om speculatie te voorkomen. Deze zijn:

- De gemeente kan bij te verwerven grond en/of vastgoed gebruik maken van de *Wet Voorkeursrecht Gemeenten*, zodat de eigenaar alleen aan de gemeente kan verkopen. Dit voorkomt speculatie en ongewenste doorverkoop aan een derde.
- De gemeente kan bij koopovereenkomsten van nieuwbouwwoningen een *anti-speculatiebeding* eisen, bedoeld om speculatie met nieuwbouwwoningen en misbruik van kortingsregelingen tegen te gaan (b.v. bij doelgroepwoningen).
- *Kostenverhaal*: op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening en grondexploitatiewet kan de gemeente, indien zij niet (geheel) de grondeigenaar in een gebied is dat ontwikkeld wordt, de kosten van de aanleg van openbare voorzieningen verhalen op de andere grondeigena(a)r(en).
- *Integriteitsbeleid / antecedentenonderzoek:* de gemeente heeft de mogelijkheid om partijen waarmee zij een contract aangaat te screenen en op basis daarvan al dan niet te besluiten met een partij in zee te gaan.
- De gemeente heeft de mogelijkheid om via de *Leegstandswet en –verordening* ongerechtvaardigde leegstand van woningen en andere gebouwen te bestrijden. De *Huisvestingswet* ziet toe op het gebruik van woningen.

Ad 1.2. Anti-speculatiemaatregelen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel
De huidige maatregelen tegen speculatie zijn uitvoerig en hebben ertoe geleid dat in Amsterdam niet tot nauwelijks speculatie plaatsvindt. Ze zullen ook in het nieuwe stelsel een belangrijk deel van de maatregelen vormen. Dit betreft o.m. het opnemen van een bouw- en gebruiksverplichting, verrekenen van meerwaarde bij bestemmings-, gebruiks- en vloeroppervlakwijziging (m.u.v. vloeroppervlak particuliere koopwoningen) en het niet toestaan van ondererfpacht.
In beeld is gebracht welke (nieuwe/andere) vormen van speculatie mogelijk zijn binnen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en hoe deze vormen voorkomen kunnen worden. Hierbij is het uitgangspunt dat de te nemen maatregelen effectief, uitvoerbaar en handhaafbaar zijn. Voorgesteld wordt om de volgende maatregelen om speculatie tegen te gaan in het eeuwigdurend stelsel op te nemen:

a. *De erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen*
   De erfpachter is verplicht het perceel binnen een in de erfpachtakte bepaalde termijn te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd en in gebruik te nemen. Ook wordt het de erfpachter verboden zijn erfpachtrecht aan derden te vervreemden voor hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsplicht heeft voldaan. Met deze maatregel wordt voorkomen dat de erfpachter de kavel braak laat liggen speculerend op doorverkoop met winst.

b. *De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik*

Hiermee wordt voorkomen dat de erfpachter de bestemming of het gebruik van het vastgoed wijzigt en zonder canonverhoging (dus met winst) doorverkoopt.

c. *Het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken*
Hiermee wordt voorkomen dat de erfpachter het vastgoed om speculatieve redenen leeg laat staan in afwachting van een huurder/koper die een hoger bedrag wil betalen, terwijl er in de tussentijd altijd een gebruiker te vinden is die voor een lager bedrag het object wil gebruiken.

d. *De erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van B&W*
Deze maatregel geldt ook voor het vestigen van een beperkt recht waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat de erfpachter om speculatieve redenen niet tot bebouwing overgaat.

e. *Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht[3]uit te geven*
Met deze maatregel wordt voorkomen dat de erfpachter kan handelen in ondererfpachtrechten en/of een hogere canon aan de gebruiker kan vragen.

f. *Een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht*
Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter bij uitgifte een gering vloeroppervlak voor een woning afrekent en daarna direct zonder canonverhoging zijn woning uitbreidt en daardoor met veel winst kan verkopen. De maatregel weerhoudt erfpachters er niet van binnen vier jaar uit te breiden, maar indien hiervan sprake is zal hiervoor een canonverhoging verschuldigd zijn.

g. *Bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil*
Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder bijbetaling uitbreidt, daarna splitst zonder canonverhoging en vervolgens de extra woningen met winst kan verkopen. Door de uitbreiding alsnog af te rekenen wordt voorkomen dat er “gratis” extra woningen gerealiseerd kunnen worden, maar kan de erfpachter wel profiteren van vrijgestelde vloeroppervlakwijziging zolang sprake blijft van één woning (conform het uitgangspunt in het Startdocument).

h. *Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woon- naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak bij start erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil*
Hiermee wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder

[3] In het aan het bestuur ter besluitvorming voor te leggen aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht zal de mogelijkheid worden opgenomen om voor specifieke gevallen ondererfpacht toe te staan (bijvoorbeeld voor zonnepanelen), waaraan specifieke financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

canonverhoging uitbreidt en daarna een hoogwaardiger bestemming realiseert, waarbij de canonverhoging uitsluitend wordt gebaseerd op de bestemmingswijziging en de (kort daarvoor) gerealiseerde uitbreiding van het vloeroppervlak buiten beschouwing blijft.

i. *Bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is het uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend*
Met deze maatregel wordt voorkomen dat "huisjesmelkers" bij uitponden winsten toucheren waartegen de gemeente na splitsing onvoldoende mogelijkheden heeft om uitponden zonder bestemmingswijziging tegen te gaan.

j. *Opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken*
Dit betreft de zogenoemde reserveringsvergoeding en de mogelijkheid de grondwaarde en canon te herzien / aan te passen aan het actuele grondprijspeil.

k. *Opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken*
Dit betreft de bevoegdheid van de gemeente de grondwaarde en canon aan te passen aan het actuele grondprijspeil zolang de akte niet is gepasseerd.

l. *Opnemen van een heldere afscheidsregeling indien de ontwikkelaar niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen*
In gebiedsovereenkomsten (zoals optieovereenkomsten) wordt aandacht besteed aan het opnemen van een heldere afscheidsregeling. Dit betekent dat de ontwikkelaar zijn ontwikkelpositie verliest als hij niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen.

Speculatie is nooit volledig uit te sluiten, maar met genoemde maatregelen wordt speculatie als gevolg van de invoering van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht tot een minimum beperkt.

Veel van bovengenoemde maatregelen hebben enkel kracht bij het tegengaan van speculatie als door de gemeente gehandhaafd en zonodig gesanctioneerd wordt. In het huidige erfpachtstelsel vormt de canonherziening einde tijdvak een natuurlijk ijkmoment, waarop gecontroleerd wordt of het daadwerkelijke gebruik, de bestemming en het oppervlak in overeenstemming zijn met de erfpachtakte. Dit ijkmoment valt in het nieuwe erfpachtstelsel weg, waardoor het noodzakelijk is om de handhavingscapaciteit te verhogen. Hiervoor zal op een later moment in het proces van inrichting van het nieuwe erfpachtstelsel een voorstel gedaan worden. De sanctiemogelijkheden van de gemeente komen er kort gezegd op neer dat de gemeente de erfpachter verzoekt afwijkend gebruik, bestemming en/of oppervlak in overeenstemming te brengen met wat er in akte staat, danwel het waardeverschil door middel van een canonverhoging aan de gemeente te voldoen. Indien de

erfpachter beide weigert, vormt contractontbinding het uiterste sanctiemiddel.

Ad 1.3 Opnemen van de maatregelen in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) of aanvullend beleid
De voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB2016 of aanvullend beleid, die na inspraak ter bestuurlijke besluitvorming worden voorgelegd. De regeling voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt zo ingericht dat speculatie voorafgaand of tijdens de overstap eveneens zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook de overstapregeling wordt, na inspraak, aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Bestuursadvisering: akkoord.
Directie Juridische Zaken: akkoord.
Directie Middelen en Control: akkoord.

Buiten de gemeente

In overleg met experts uit de vastgoedwereld is in beeld gebracht welke (nieuwe/andere) vormen van speculatie mogelijk zijn binnen het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De uitkomsten zijn verwerkt in het hier voorliggende voorstel.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

Raadscommissie RO 28 oktober 2015, ter bespreking en kennisneming. Tevens verzending van de brief per dagmail aan de raadscommissie RO direct na opheffing embargo.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

Op deze voordracht en bijlage nr. 1 wordt tot 8 oktober 2015 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 het college over de opheffing van de geheimhouding heeft beslist en de definitieve stukken gereed zijn voor verzending op 8 oktober a.s. aan de raadscommissie RO en publicatie.

Voorlichting en communicatie

Portefeuille 32
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 6 oktober 2015

B&W

Binnen de gemeente

Na opheffing embargo:
- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie van de brief met de bestuurlijke reactie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na opheffing embargo:
- Publicatie van de brief met de bestuurlijke reactie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht
- Verzenden persbericht

Stukken

Meegestuurd

1. Concept-brief aan de raadscommissie RO met bestuurlijke reactie op motie 1262
2. Motie 1262.14 concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie)

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders