Nota van Beantwoording **TO DO**

Na BT 21/4/16

Samenvatting: is dit nodig/Wenselijk? Checken bij (10)(2e) wat de eisen zijn voor wat betreft bestuur	
Check individuele reacties goed geïnterpreteerd	
Wettelijke rente 6% eruit halen/anders verwoorden	
Nota aanpassen aan alle genomen beslissingen BT 21/4	
Hoofdstuk 2: toevoegen welke aanpassingen we in de AB 2016 hebben opgenomen nav de inspraakreacties	
Mogelijkheid vaste canon aanpassen na BT 21/4	
Aanpassen na BT ivm verplichte afkoop na BT 21/4	

TO DO

Bestemmingscatalogus -> (10)(2e) check hoe dit zit. Voor nu van belang, maar ook later voor beheer	
check door (10)(2e) en (10)(2e): onderstaande reacties laten checken door (10)(2e) en/of (10)(2e): zijn er nog meer? Dan doen we alles in 1 x. in ieder geval F	
Methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld -> goeie verwijzing maken	
Hoofdstuk 2: Aantallen toevoegen in hoofdstuk 2 (hoeveel insprekers wat hebben gezegd)	
Hoofdstuk 3: aantallen noemen	
Reactie SEBA 4.2.16 artikel 20: geven we op alle opmerkingen antwoord? -> nog goed checken.	
Reactie SEBA 4.2.25: ondererfpacht -> nu geknipt geplakt uit startdocument. Checken of dit klopt.	
Reactie SEBA 4.2.30: klopt laatste zin van onze reactie? .	
Inspraakreacie over periodiek vastgesteld/in beginsel jaarlijks nog verwerken in nota	
Iom (10)(2e) wie is en wie moet nog individueel beantwoord worden	
Check door communicatie	
Geschillencie uit ab-> seba gelijk geven	
Punten (10)(2e) aanpassen	
Punten (10)(2e) aanpassen	
Punten (10)(2e) aanpassen	
Inspr. 49, Griffioen , nog verwerken in nota.	

Check NAUTA

Artikel 29 lid 4 sub B-> voorleggen aan Nauta	
Check door Nauta	

Gereed

(10)(2e): is deze al gecheckt? 'Voorstel om ook in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht bijvoorbeeld 50 jarig tijdvak in te bouwen 1.11.8' opmerking (10)(2e)' Ik check deze nog, want volgens mij is meer gezegd dat AB2016 met de nodige aanpassingen ook geschikt kunnen worden gemaakt voor voortdurende erfpacht'	
FHG bank toevoegen	
inhoudsopgave	
Artikel 7 lid 5 goeie ver wijziging maken	
Vragen, opmerkingen omtrent keuzes betalingsvormen en beantwoording van (10)(2e) moet nog een plek krijgen in nota.	
Hoofdstuk 2: keuze betalingsvormen reacties tellen	
Hoofdstuk 2: keuze betalingsvormen: toevoegen: beperkt aantal en 'blind' zonder dat men wist wat het zou gaan kosten	
SEBA: even goed controleren of de samenvatting die wij gemaakt hebben klopt/er geen punten missen.	
(10)(2e) wil je dit nog even checken? SEBA reactie: Artikel 9 lid 5 klopt niet volgens (10)(2e)	
Inspr. 19, term "bugettaire neutraliteit" eventueel nog verwerken in nota	
Inspr 20, reactie van (10)(2e) nog plek geven in Nota	
INspr 44 voor de zekerheid nog even nalopen of alle punten zijn meegenomen, ook in inspraakdocument nummering goed meegeven	
Check door WG juridische effecten	
Insrp 54, reactie Elof/Michiel nog verwerken.	
Inspr 46 verwerken. Onderbrengen bij keuzes voor betalingsvorm? Ik denk van wel. Zie mijn mail.	
Check benoeming categorie in nota, in verband met wijzigingen die er zijn geweest in de nota	

Aanpassingen in de AB 2016 **TO DO**

Wettelijke rente	
Definitie afkoop anders?	
Artikel 7 lid 5	
Artikel 7 lid 4 'de canon wordt jaarlijks aan de.....(zie art 7 lid 2 AB 2000)...(indexeren)	
Artikel 19: 'de gemeente zal niet tot herstel als bedoeld in lid 1 overgaan nadat de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend	
Artikel beëindiging wegens algemeen belang- *De bank heeft op heeft hier een goed punt. Dank hiervoor. Abusievelijk staat de tekst "de opbrengst van de verkoop" in artikel 27 lid 6. Dit moet inderdaad zijn de tekst "vergoeding aan de erfpachter". De bepaling wordt op dit punt aangepast.*	
Het college heeft besloten artikel 9 lid 2 sub b laten vervallen.	
Geschillencie uit ab	
Hoe kunnen we de rente zo beschrijven dat we handelsrente voor bedrijven kunnen invoeren en consumentenrente voor consumenten	

Check (10)(2e) "

Waarom staat er geen canonpercentage in de Algemene Bepalingen?

Een aantal insprekers geeft aan dat het wenselijk is om de formule van het canonpercentage en meer parameters in de AB 2016 op te nemen en/of bijvoorbeeld het canonpercentage.

Reactie:
Het college heeft er bewust voor gekozen om dit niet in de Algemene Bepalingen op te nemen. Het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) is van belang bij de eerste uitgifte en op het moment dat een erfpachter verzoekt om het erfpachtcontract aan te passen. Bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen. De Algemene Bepalingen zijn eeuwigdurend van kracht op een erfpachtrecht terwijl het niet uit te sluiten is dat in de (verre) toekomst paramaters van het canonpercentage zullen wijzigen. Als de canonformule inclusief de toelichting op de parameters in de Algemene Bepalingen op zouden worden genomen bestaat het risico dat deze op enig moment in de tijd niet meer aansluiten bij de realiteit. Voor de inflatie gaat de gemeente nu uit van doelinflatie maar het zou kunnen dat deze op enig moment in de tijd niet meer wordt bepaald. Om die reden legt de gemeente het canonpercentage (formule en parameters) ieder jaar vast in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Belangrijk voor de erfpachter is dat op het moment van uitgifte en bij wijzigingen het canonpercentage wordt gebruikt om de canon vast te stellen. Toekomstige wijzigingen van het canonpercentage zijn op dat canonbedrag niet van invloed.

1.1.1. Artikel 7 AB2016, waarom inflatiecorrectie?

Een inspreker vraagt zich af waarom er sprake is van inflatiecorrectie van de canon. Hiermee is toch rekening gehouden bij het vaststellen van het canonpercentage?

Reactie:
Het canonbedrag wordt bepaald op basis van het canonpercentage. Bij indexcanon wordt dit canonpercentage vervolgens jaarlijks geïndexeerd.
Het canonpercentage wordt juist berekend op deze manier zodat inflatie niet zowel in het canonpercentage als jaar op jaar berekend wordt. Om de inflatie uit het canonpercentage te halen is een inschatting van de toekomstige inflatie noodzakelijk.
De werkelijke inflatie van de afgelopen 20 jaar hoeft niet gelijk te zijn aan de marktverwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie. Daarom heeft het bestuur gekozen de doelinflatie van de ECB te gebruiken.

Artikel 20 lid 4 wijze van canonberekening bij wijzigingen erfpachtrecht.

Bij door de erfpachter verzochte wijzigingen van het erfpachtrecht wordt niet alleen het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming maar ook de waardestijging van de grond betrokken. Inspreker is van mening dat de waardestijging van de grond niet zou moeten worden betrokken bij het bepalen van het waardeverschil.

Reactie:
De gemeente vergelijkt bij een bestemmingswijziging het actuele waardeverschil tussen de oude en de nieuwe bestemming. Dit is altijd een feitelijke vergelijking tussen bestemmingen. Er wordt geen vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke grondwaarde en de actuele grondwaarde.

1.1.2. Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik

Onvoldoende duidelijk is wat het onderscheid is tussen de bestemming en het toegestane gebruik.

a. Doorkruist de gemeente met deze bepaling een publiekrechtelijke regeling?
b. Heeft de wetgever wel het oog heeft gehad op het zakenrechtelijk beperken van het toegestane gebruik, anders dan middels vaststelling van de bestemming.
c. is het toegestane gebruik, in combinatie met verbod het erfpachtrecht langer dan een jaar niet te gebruiken, een onontkoombare verplichting die in strijd is met de basisbeginselen van onze samenleving.
d. Door het ontbreken van definities kan een (er al zeer snel sprake kan zijn van een mogelijkheid tot aanpassing van de canon. Dit is zeer ongewenst en een limitatieve lijst van verschillende mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik dienen in de definities opgenomen te worden.

Reactie:
De bestemmingen zoals opgenomen in de erfpachtakte zijn altijd de privaatrechtelijke bestemmingen. Er is dus geen sprake van een doorkruising van de publiekrechtelijke regeling. Het gebruik kan samenvallen met een bestemming of een nadere invulling daarvan zijn dan wel een inperking daarop zijn om een bepaald doel te dienen.

Wat de bestemming en het toegestane gebruik is volgt uit de bijzondere bepalingen die zijn opgenomen in de erfpachtakte. Daarvoor is het voor de erfpachter, maar ook de opvolgende

erfpachter duidelijk welke bestemming en toegestane gebruik op het erfpachtrecht rust. Deze afspraken liggen daarna eeuwigdurend vast.

In de Algemene Bepalingen staan algemene regels die voor alle erfpachtrechten gelden. Het is niet mogelijk en wenselijk om hier alle mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik in op te nemen, te meer omdat deze algemene bepalingen eeuwigdurend meegaan. Het is niet op voorhand te zeggen welke bestemmingen en toegestane gebruik wenselijk en mogelijk zijn in de toekomst.
In het grondprijsbeleid worden jaarlijks de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen vastgelegd.

3.1.1. Bij de hoogte van het canonpercentage gaat de gemeente uit van een aanzienlijke risico opslag

De gemeente maakt niet duidelijk welk risico zij, als blote eigenaar van de grond, loopt. Wat voor financieel risico veroorzaakt een erfpachter voor de gemeente, waarvoor de erfpachter een opslag moet betalen?

Reactie:
De toelichting op het canonpercentage waaronder de onderbouwing van het risicopercentage maakt onderdeel uit van het grondprijsbeleid. Het risicopercentage is vooral van belang om het risico dat de gemeente loopt bij toekomstige rentestijgingen compenseren. De Grondwaardecommissie heeft de gemeente geadviseerd dit risicopercentage vast te stellen tussen de 1,5% en de 2%.

3.1.1. Herziening bij wijziging

In artikel 20 van de concept AB-2016 staat dat de gemeente de canon of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, kan herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van wijzigingen. Investeerders willen de zekerheid hebben dat bij toekomstige wijziging in het gebruik of herontwikkeling met dezelfde rekenmethoden en parameters wordt gewerkt als bij uitgifte. Ten tweede gaan wij ervan uit dat een splitsing van het erfpachtrecht of ondererfpacht tot de toegestane mogelijkheden van de investeerder behoren, wat niet zou moeten leiden tot een herziening. Tot slot merken wij op dat bij transformatie naar een 'laagwaardiger' functie de canon echter neerwaarts moeten kunnen worden bijgesteld.

Reactie College:
Hierbij wordt verwezen naar de reactie bij 3.11.7.
Daarnaast heeft de gemeente in artikel 20 lid 5 aangegeven dat in die situatie dat de gemeente de 'laagwaardigere' functie ondersteunt de mogelijkheid om de canon naar beneden toe bij te stellen.
De gemeente wil ten principale het waarde risico van de erfpachter niet overnemen.