nummer BD2013-001674
contactpersoon directie ob
Dienst oga
ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
19 maart 2013

KABINET

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd: **Onderwerp**

Het vaststellen van de concept-hoofdlijnen van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht en het afstemmen van de concept-hoofdlijnen met de voor uitwerking noodzakelijk betrokken maatschappelijke partners.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd: **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. De directeur OGA opdracht te geven om de concept-hoofdlijnen van de nieuwe erfpachtbepalingen (hierna te noemen: AB2013) op te stellen voor voortdurende erfpacht voor particuliere koopwoningen, binnen de navolgende kaders:
   a. Voor particuliere koopwoningen wordt de canon bij iedere woningoverdracht herzien op basis van een in de AB2013 op te nemen formule, waardoor de hoogte van de canon wordt ontkoppeld aan de transactieprijs waarvoor de woning wordt overgedragen;
   b. Voor andere bestemmingen (niet zijnde particuliere koopwoningen of sociale huurwoningen) blijft de duur van het tijdvak 50 jaar;
   c. De AB2013 kent een jaarlijks te indexeren canon volgens de @@@@@@@ (dus geen 10- en 25-jaar vaste canon meer); de canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage;
   d. Het canonpercentage wordt jaarlijks bepaald op basis van: @@@@@;
   e. De canon wordt in maandelijkse termijnen geïnd;
   f. In de AB2013 wordt opgenomen dat B&W in een aanvullende instructie bepalen, in hoeverre de canon door vooruitbetaling (afkoop dan wel in bewaring geven) kan worden voldaan;
2. De voorgenomen nieuwe erfpachtbepalingen in vertrouwen af te stemmen met de voor uitwerking noodzakelijk betrokken maatschappelijke partners zijnde het notariaat, de banken en de fiscus, en het resultaat hiervan aan het College van B&W voor te leggen op 16 april 2013;
3. De directeur OGA opdracht te geven:
   a. gelijktijdig met de ontwikkeling van de AB2013, beleid voor te bereiden voor het converteren van bestaande erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen naar de AB2013;
   b. een heldere definitie van het moment van woningoverdracht te formuleren waarop de onder f.a. genoemde formule van toepassing is;
   c. voor de andere bestemmingen (niet zijnde particuliere koopwoningen of sociale huurwoningen) een procedure op te stellen voor de canonherziening;
4. Kennis te nemen van:
   a. De voortgang ten aanzien van de in gang gezette verbeteringen

aangaande de uitvoering van en de communicatie en dienstverlening rond het erfpachtstelsel;

b. De mogelijkheden die het erfpachtstelsel biedt voor het bereiken van beleidsdoelen zoals klimaatneutraal bouwen, transformatie en particulier opdrachtgeverschap te bevorderen;

5. Voor de zomer 2013 kennis te nemen van de invoerkosten voor de implementatie van de AB2013, inclusief de daarbij behorende investeringen;

Bestuurlijke achtergrond

Op 14 maart 2012 heeft de Gemeenteraad de uitgangspunten van het erfpachtstelsel herbevestigd (Gemeenteblad 16 maart 2012, afd. 3A, nr. 20/74) en heeft de Raad het College van B&W opdracht gegeven tot onderzoek naar actualisatie van het Amsterdamse erfpachtstelsel (Gemeenteblad 16 maart 2012, afd. 3A, nr. 21/73). Hierin heeft het College van B&W de opdracht gekregen om:

- te onderzoeken en aan de gemeenteraad te rapporteren:
  a. op welke wijze de uitvoering van het erfpachtstelsel kan worden verbeterd;
  b. hoe de hoogte van toekomstige canons voor zowel erfpachters, als verstrekkers van hypothecaire financieringen beter voorspelbaar kan worden;
  c. of het wenselijk is voor nieuwe erfpachtuitgiften en voor nieuwe tijdvakken van bestaande erfpachtrechten nieuwe algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht op te stellen;
  d. of het mogelijk is voor bestaande erfpachtrechten voor woningen te komen tot geactualiseerde algemene bepalingen teneinde de hypotheekverstrekking te vereenvoudigen;
  e. op welke wijze het erfpachtstelsel kan worden ingezet om beleidsdoelen zoals klimaatneutraal bouwen, transformatie en particulier opdrachtgeverschap te bevorderen;
- de communicatie rond het erfpachtstelsel te verbeteren.

Onderbouwing besluit

Aanleiding
Het erfpachtstelsel in Amsterdam bestaat sinds 1896. Hierdoor is de gemeente in staat om grip op het grondgebruik te houden en om de waardeontwikkeling van de grond in te zetten voor het algemeen belang van de stad. Sinds 1896 zijn er meerdere Algemene Bepalingen (ABs) vastgesteld, laatstelijk in 2000 (de AB2000). Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zijn er enkele knelpunten rond het erfpachtstelsel ontstaan rondom de canonherziening einde tijdvak.

Het Gemeentebestuur wil deze knelpunten oplossen.
Daarom worden nieuwe Algemene Bepalingen ontwikkeld met de volgende effecten voor de erfpachter van een koopwoning:

- Tijdens de woonduur geen canonherziening einde tijdvak meer
- canonherziening op het moment van woningaankoop, met een snelle, objectieve en voorspelbare berekening van de canonhoogte
- één overzichtelijke canonsoort, gebaseerd op een voorspelbaar, voor ieder herleidbaar en stabiel canonpercentage
- transparantie voor erfpachters, woningkopers en hypothecaire financiers

Ad 1. De inhoud van de AB2013
Uit de op 14 maart 2012 door uw vergadering vastgestelde onderzoeksopdracht

kwam reeds naar voren dat de financiële systematiek van de AB2000 (de tot nu toe meest recente algemene bepalingen) niet klantvriendelijk genoeg is. De in de huidige algemene bepalingen vastgelegde wijze van canonherziening leidt bij erfpachters (en hun hypothecaire financiers) tot onzekerheid over de hoogte van de toekomstige canon.
Uit onderzoek door het Ontwikkelingsbedrijf is naar voren gekomen, dat deze knelpunten niet kunnen worden opgelost binnen de kaders van de huidige algemene bepalingen. Daarom is het wenselijk dat het College van B&W nieuwe algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (werknaam: AB2013) opstelt ten behoeve van nieuwe tijdvakken van alle rechten waarvoor niet de AB1998 bedoeld zijn (de AB1998 zijn van toepassing voor sociale woningbouw door toegelaten instellingen).

Ad 1a.: de canonherziening einde tijdvak voor erfpachtrechten met een particuliere (koop)woonbestemming
In haar recente rapport heeft de Rekenkamer Amsterdam aangegeven dat de huidige wijze van canonherziening, met twee verschillende waarderingsmethoden naast elkaar (gemeentelijk en deskundigen) niet wenselijk is. Ook de banken geven aan dat de huidige werkwijze tot onzekerheid leidt m.b.t. de toekomstige woonlasten gedurende de woon- resp. hypotheekperiode van hun cliënten.

Daarom wordt in de AB2013 *voor particuliere woningen* de canon op een andere wijze vastgesteld: de canon wordt niet meer eens in de 50 jaar, maar bij iedere woningoverdracht herzien op basis van een in de AB2013 op te nemen formule, de hoogte van de canon wordt onlosmakelijk aan de transactieprijs waarvoor de woning wordt overgedragen. Op het moment van woningaankoop is duidelijk hoe hoog de canon is gedurende de gehele toekomstige woonduur, de koper kan hiermee rekening houden bij de bepaling van de woonlasten ten behoeve van zijn financiering.

Deze formule is als volgt opgebouwd:

- De canon is gelijk aan de actuele grondwaarde per vierkante meter gebruiksoppervlak (gbo, dit is het woonoppervlak), vermenigvuldigd de woonoppervlakte en met het actuele canonpercentage
- De actuele grondwaarde per m2 woonoppervlak is gelijk aan de transactieprijs (incl. de grondwaarde, corresponderend met de nieuwe canon) per vierkante meter, vermenigvuldigd met de grondaandeelsfactor
- De grondaandeelsfactor is, voorzover de transactieprijs per m2 lager is dan de drempelwaarde, gelijk aan 5/95
- Voor het deel van de transactieprijs per m2 dat zich boven de drempelwaarde bevindt, is de grondaandeelsfactor gelijk aan 7/3
- De drempelwaarde voor eengezinswoningen bedraagt in 2013 € 1.425 per m2 woonoppervlak
- De drempelwaarde voor gestapelde woningen bedraagt in 2013 € 1.900 per m2 woonoppervlak
- De twee genoemde drempelwaarden worden jaarlijks geïndexeerd met de door BDB gepubliceerde jaarlijkse bouwkostenindex (of, indien de index in de toekomst niet meer zou bestaan, de meest vergelijkbare index)

Op de website www.amsterdam.nl/erfpacht zal een overzichtelijk rekenmodule komen, waarmee de erfpachter, de makelaar, de woningkoper en de hypotheekadviseur de nieuwe canon kunnen berekenen.

Ad 1b.: de canonherziening einde tijdvak voor rechten met een andere bestemming

dan particuliere koopwoning
Voor overige bestemmingen (niet zijnde particuliere koopwoningen en sociale huurwoningen) blijft de duur van het tijdvak 50 jaar. De procedure rondom canonherziening zal ook voor deze bestemmingen nader worden onderzocht en aan het college worden voorgelegd.

Ad 1c, d.: de canon, canonpercentage en de indexering
In de AB2000 heeft de erfpachter bij begin van het tijdvak de keuze uit vier betaalwijzen: jaarlijks geïndexeerde canon, afkoop voor 50 jaar, 10-jaar vaste en 25-jaar vaste canon. Deze laatste twee worden weinig gebruikt want zij leiden tot onduidelijkheid voor de erfpachter en de banken, omdat de mutatie om de 10 respectievelijk 25 jaar moeilijk voorspelbaar is.
De canonpercentages in de AB2000 worden ieder kwartaal vastgesteld op basis van een momentopname van het rendement op langlopende staatsleningen. Dit leidt tot vier verschillende canons voor één perceel in een jaar, afhankelijk van het kwartaal van uitgifte.
Daarom zal de AB2013 één canonvorm kennen, een jaarlijks geïndexeerde canon, die wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage dat jaarlijks wordt bepaald op basis van @@@@@@@. Het canonpercentage wordt minimaal zes maanden voor ingang van het nieuwe jaar bekend gemaakt.

Hiermee wordt beoogd dat de hoogte van de canon bij uitgifte en herziening stabieler en beter voorspelbaar wordt, en dat de onduidelijkheid van de 10- en 25-jaar vaste canon verdwijnt.

De jaarlijks geïndexeerde canon wordt onder de AB2000 gematigd geïndexeerd met "inflatie -/- 1%" per jaar. Reden voor deze matiging was onder andere het voorkomen van de forse indexaties die zich in de jaren '80 en '90 onder de AB1966 voordeden. De matiging met 1% per jaar leidt echter in tijden met hoge inflatie tot een zeer beperkte matiging (van bijv. 9% naar 8%) en in tijden met lage inflatie tot een relatief sterke matiging (van bijv. 1,5% naar 0,5%). Deze vorm van matiging is in de praktijk niet doelmatig gebleken.
De canonindexatie in de AB2013 zal daarom plaatsvinden op basis van @@@@@??

Ad 1e.: de betaling van de canon
De canon voor rechten met de AB2000 wordt halfjaarlijks voldaan. Zeker bij hogere canons blijken erfpachters echter een voorkeur te hebben voor maandelijkse betaling, omdat dat beter aansluit op hun budgettaire patroon. Daarom wordt de canon in de AB2013 niet halfjaarlijks, maar maandelijks (mogelijk per automatische incasso) geïnd. Maandelijkse betaling leidt voor de erfpachter niet alleen tot een betere spreiding van zijn woonlasten, maar ook tot een rentevoordeel over gemiddeld 2,5 maand per jaar.

Ad 1f.: vooruitbetaling van de canon
In de meeste bestaande algemene bepalingen is opgenomen, dat de erfpachter de mogelijkheid heeft de canon bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop) tot het einde van het tijdvak.
Afkoop heeft voor de gemeente het voordeel dat de gemeente in één keer een bedrag ontvangt (dit is gunstig voor de gemeentelijke balans), maar heeft als nadeel dat de erfpachter geen erfpacht meer "ervaart" (zeker wanneer de woning binnen een tijdvak meerdere keren aan een koper wordt overgedragen), waardoor de canonherziening tot een schok in de woonlasten leidt. Met een jaarlijks geïndexeerde

canon is de schok in woonlasten als gevolg van de canonherziening veel beperkter, hetgeen de waarde van het te kopen erfpachtrecht voor woningkopers ook inzichtelijker maakt. Daarom hebben de banken ook een voorkeur uitgesproken voor canonbetalende erfpacht boven afgekochte erfpacht. Met de onder punt f. toegelichte werkwijze voor canonherziening wordt dit probleem overigens grotendeels voorkomen.
Bij meer canonbetalende erfpachten stijgt het vreemd vermogen op de gemeentebalans en daarmee de leenbehoefte. Er zijn diverse redenen om dit effect beperkt te houden (balanssturing, rentenisico, wet HOF). Daarom is het voorstel dat in de AB2013 wordt opgenomen dat B&W in een aanvullende instructie bepalen, in hoeverre de canon middels vooruitbetaling (afkoop) kan worden voldaan. Dit biedt de gemeente flexibiliteit en hiermee kan het gemeentebestuur naar bevind van zaken handelen, met inachtneming van de mogelijke consequenties van de wet HOF, balanssturing en de door de banken uitgesproken voorkeur voor canonbetaling. Consequentie hiervan is dat niet (zoals in de AB2000) bij uitgifte afkoop de standaard is, en dat canonbetaling daarnaast als optie wordt aangeboden, maar dat voor woningen canonbetaling de standaard wordt en dat het College bepaalt, in hoeverre vooruitbetaling als alternatief daarvoor wordt aangeboden.

Ad 2. Procedure voor vaststelling van de AB2013
Na uw besluit inzake deze voordracht zal OGA de inhoud ervan afstemmen met vertegenwoordigers van:

- Het Amsterdamse notariaat
- De Nederlandse hypotheekbanken
- De fiscus

Hiermee wordt beoogd de systematiek van de AB2013 te toetsen op inpasbaarheid binnen fiscale, juridische en bancaire regelgeving. Tevens wordt beoogd dat de AB2013 voldoen aan de criteria voor hypotheekverstrekking, die de Nederlandse banken de afgelopen jaren hebben ontwikkeld.

Na deze afstemmingsronde ontvangt u een voordracht waarin u gevraagd wordt, de hoofdlijnen van de AB2013 vast te stellen. Dit besluit zal ter inspraak worden voorgelegd conform de gemeentelijke inspraakprocedure. Na verwerking van de inspraakreacties wordt het besluit aan de Gemeenteraad voorgelegd.
Na besluit van de Gemeenteraad worden de teksten voor de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2013 opgesteld. Beoogd wordt dat deze na het zomerreces aan het College voorgelegd worden, met het voorstel, ook de AB2013 en het aanpalende beleid voor inspraak vrij te geven conform de gemeentelijke inspraakprocedure.
Na verwerking van de uitkomst van de inspraakprocedure wordt uw College de (aangepaste) AB2013 voorgelegd, waarna deze ter vaststelling aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. Beoogd wordt, dat de AB2013 eind 2013 ter vaststelling aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

Ad 3. Opdrachten directeur OGA
Ad 3a. Conversiebeleid
Aanvullend op de AB2013 wordt er, conversiebeleid geformuleerd waardoor erfpachters met oudere algemene bepalingen, desgewenst, vroegtijdig kunnen converteren naar de AB2013 en de werking van de AB2013 te vergroten. Het moment van de eerstvolgende woningoverdracht na vaststelling van de AB2013 lijkt hiervoor het meest logische moment. Welke optie uiteindelijk zal worden aangeboden aan erfpachters hangt af van de nadere uitwerking en van de juridische en financiële

haalbaarheid van de opties.

Ad 3b.,c. definitie overdracht en CHET bij andere bestemmingen
Wordt nader uitgewerkt. ©©©©©©©©©©

Ad 4a. Communicatie en dienstverlening.
De gemeente werkt al ruim anderhalf jaar aan de uitvoering van de verbetering van de uitvoering en de communicatie rond het erfpachtstelsel. Voor de communicatie wordt uitvoering gegeven aan het Communicatieplan Bureau Erfpacht. Aandacht wordt onder andere gegeven aan de inhoud van de website www.amsterdam.nl/erfpacht alsmede aan de standaarddocumenten voor de correspondentie met erfpachters. Ook wordt gewerkt aan het verkorten van doorlooptijden van het verwerken van aanvragen.

Ad 4b. Erfpacht en beleidsdoelen
Het Ontwikkelingsbedrijf heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het erfpachtstelsel biedt het bereiken van beleidsdoelen zoals klimaatneutraal bouwen, transformatie en particulier opdrachtgeverschap (CPO) te bevorderen.
De algemene conclusie is:

- het erfpachtstelsel staat deze doelen in zijn algemeenheid niet in de weg;
  - de implementatie van bijv. de EPC-normen ondervindt geen nadeel van het erfpachtstelsel;
  - erfpacht biedt zelfbouwers en CPO-ers de mogelijkheid van gespreide betaling van de grond, hetgeen door hen veelal als een voordeel wordt ervaren; tevens biedt het erfpachtcontract mogelijkheden om bijzondere bepalingen ten aanzien van de bouw vast te leggen;
  - transformatie is binnen het erfpachtstelsel mogelijk, mede doordat het stelsel de potentie heeft gewijzigde bestemmingen op perceelniveau vast te leggen en de mogelijkheid biedt transformatie te bevorderen via bijvoorbeeld nieuwe tijdvakken (toepassing van de Experimentenregeling in combinatie met de regeling Vervroegde Herziening).
- het is niet wenselijk deze beleidsdoelen vast te leggen in de AB2013, omdat
  - de intentie is dat de AB2013 voor vele decennia toepasbaar zijn;
  - op dit moment is voor de genoemde beleidsdoelen slechts de beleidsmatige stand van zaken anno 2013 bekend, terwijl de genoemde beleidsterreinen volop in beweging zijn; dit betekent dat vastlegging in de AB's per definitie niet de actuele beleidsmatige behoefte voor bijvoorbeeld 2020 kan beantwoorden;
  - de ervaringen rond transformatie tonen aan, dat het erfpachtstelsel de ruimte biedt om, via aanvullend beleid, in te spelen op de te zijner tijd actuele behoeften;
  - vastlegging van beleidsdoelen maakt de AB2013 gecompliceerder, wat niet bijdraagt aan de door erfpachters en hypothecaire financiers gewenste transparantie en vereenvoudiging.

Om deze redenen zullen deze beleidsthema's niet worden vastgelegd in de AB2013. Wel zal bij het opstellen van de AB2013 rekening worden gehouden met de mogelijkheden om deze (en andere) beleidsmatige thema's in de toekomst middels aanvullend beleid te kunnen behartigen.

Ad 5. Invoering en apparaatskosten
Integraal onderdeel van de modernisering van het erfpachtstelsel is een verbetering

van communicatie en dienstverlening aan de burgersen bedrijven in Amsterdam. Een investering in ICT middelen die sinds 2006 niet heeft plaatsgevonden is daarvoor noodzakelijk. Daarnaast zal de introductie van nieuwe Algemene Bepalingen tot een eenmalige extra investering in ICT en in een tijdelijke aanpassing van de apparaatskosten voor erfpacht leiden.
Voor de zomer van 2013 zal een en ander in kaart worden gebracht en aan het gemeentebestuur voorgelegd worden.(zie ook financiële paragraaf)

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: SB / DMC
Communicatie

Buiten de gemeente: n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Na uw besluit wordt de inhoud van deze voordracht, conform beslispunt 2, afgestemd met beroepsgroepen en belangenverenigingen.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Het erfpachtstelsel leidt jaarlijks tot een erfpachtresultaat van circa € 70 à 80 mln, waarvan gemiddeld € 40 à 50 mln ten goede komt van de algemene middelen en € 20 à 30 mln ten goede komt aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Bij ongewijzigd beleid wordt verwacht, dat het erfpachtresultaat tot 2035 min of meer stabiel blijft, en daarna aanzienlijk zal stijgen vanwege het grote aantal geplande canonherzieningen na 2035.
De financiele consequenties van de AB2013 zijn door OGA en DMC/Treasury in kaart gebracht.
De verwachting is dat door de invoering van de AB2013 het erfpachtresultaat, gemiddeld genomen, gelijk zal blijven ten opzichte van deze raming.
Indien gekozen wordt voor canonaanpassing bij conversie (beslispunt 4), zal de erfpachter voor de canonstijging worden gecompenseerd. In dat geval zullen de canoninkomsten toenemen, maar de rentelasten (over de uit te betalen compensatiebedragen) eveneens.
Wel wordt verwacht, dat door de invoering van de AB2013, door de kortere tijdvakken, schommelingen op de woningmarkt zich sneller vertalen in het erfpachtresultaat dan onder het huidige stelsel met 50-jarige tijdvakken. Overigens moet hierbij bedacht worden, dat dit alleen voor particuliere woningen geldt. Voor overige bestemmingen (in aantal weliswaar veel kleiner dan het aantal woningen, maar in financiële omvang groter) blijft het huidige stelsel grotendeels ongewijzigd.
Door de voorgestelde werkwijze voor canonpercentages en canonindexatie wordt het erfpachtresultaat overigens weer minder gevoelig voor schommelingen op financiële markten.
Voor de volgende financiële risico's moeten beheersmaatregelen worden uitgewerkt:

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 12 maart 2013

B&W

- ontduikconstructies voor het overdrachtsmoment (zoals lidmaatschapsrechten)
- neerwaartse manipulatie van de canonformule door een niet geheel correcte oppervlakte in te voeren
- het risico dat canons bij de eerstvolgende overdracht na eerste uitgifte fors dalen (waardoor een dekkingsprobleem ontstaat, omdat bij de uitgifte de grondwaarde met vreemd vermogen is gefinancierd)

De kosten van het project Modernisering Erfpachtstelsel Amsterdam zijn opgenomen in de gemeentebegroting die voor 2013 door u is vastgesteld. Hieruit wordt de inhuur gedekt van gemeentelijke (programmamanagement, communicatieadvies) en van externe (financieel en juridische) expertise. Voor de Kadernota 2014 wordt opnieuw uitgegaan van de inhuur van deze expertise.
Daarnaast bevat de actualisering van het erfpachtstelsel een aanpassing van de ICT systemen (zie punt 5a), die gepland is voor de jaren 2013 - 2016 en de tijdelijke inzet van een conversieteam om de overgang van oude AB's naar de nieuwe AB sneller en soepeler te laten verlopen. De hiermee gemoeide uitgaven worden separaat aan het Gemeentebestuur voorgelegd in een kredietaanvraag.

Behoudens de bovengenoemde eenmalige kosten vloeien er geen structurele kosten voort uit de ontwikkeling van de AB2013. Wel zal de modernisering van het erfpachtstelsel op de lange termijn leiden tot vermindering van de proceskosten, doordat (met name) de canonherziening meer gestandaardiseerd kan worden. De mate waarin deze besparing gerealiseerd kan worden, is mede afhankelijk van de uit te werken ICT-aanpassing, en wordt becijferd in het kader van de genoemde kredietaanvraag.

Geheimhouding

Deze voordracht bevat ambtelijke beleidsvoornemens

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente: Bij de uitwerking van de AB2013 zal de gemeente inhoudelijk overleggen met vertegenwoordigers van consumentenorganisaties, het notariaat, de makelaardij, hypotheekbanken en externe deskundigen met een wetenschappelijke achtergrond.

Stukken:

Meegestuurd: notitie "Erfpacht in beweging, werken aan een helder erfpachtstelsel"
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], OGA, tel. [redacted] @oga.amsterdam.nl
[redacted], OGA, tel. [redacted] @oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders