Technische vragen PvdA over bestuurlijke reactie afhandeling motie 1262 (Geen speculatie)

Er wordt een opsomming gegeven van speculatiemogelijkheden bij bebouwde en onbebouwde grond, die zowel in een eigendomssituatie als bij uitgifte in erfpacht kunnen plaatsvinden.
Er wordt niet ingegaan op het gescheiden vervreemden en aankopen of bezwaren van de verschillende rechten

1. Vraag: Welke definitie hanteert het college? Of waarvan moet sprake zijn voordat naar de mening van het college sprake is van object en/of grondspeculatie?

Het college schrijft dat ondererfpacht wordt uitgesloten (maatregel E). Een verkenning van de mogelijkheden om aan het erfpachtrecht verbonden rechten te vestigen of af te splitsen en deze wel te verhandelen ontbreekt.

2. Vraag: Is het mogelijk een erfpachtrecht te bezwaren, bijvoorbeeld met een pandrecht, en dit los van het erfpachtrecht te vervreemden?

3. Vraag: Is het mogelijk om het recht van opstal af te scheiden van het erfpachtrecht en dit te vervreemden of te bezwaren?

4. Vraag: Is er een ander mogelijkheid om een recht af te splitsen (bijvoorbeeld het recht van opstal) dan wel te vestigen en dit op een zodanige wijze te koppelen aan het erfpachtrecht dat daarmee een verhandelbaar recht ontstaat?

In de brief worden een aantal voorbeelden gegeven hoe speculanten *'kunnen anticiperen op financieel gewin door slim om te gaan met de regels binnen het erfpachtstelsel (bijvoorbeeld het op een slimme manier volgtijdelijk uitvoeren van stappen) of listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels.'*

5. Vraag: Is het mogelijk een rekenvoorbeeld te krijgen van de toepassing zoals in de brief omschreven waarbij *'eerst zonder canonverhoging de woning wordt uitgebreid en laten pas gesplitst van het erfpachtrecht.'*

6. Vraag: Wat wordt bedoeld met *'listig in te spelen op de gemeentelijke uitvoering en toepassing van de regels'?*

Veel van de maatregelen die het college voorstelt en ook in het huidig systeem onderdeel uitmaken van de erfpachtvoorwaarden zien op de bouw en gebruiksplicht, al dan niet binnen een bepaalde periode. In de praktijk is er echter een onderscheid (bij nieuwe uitgiftes) in het beleid en de toepassing bij particulieren en bij grotere partijen (professionele partijen) zoals corporaties en ontwikkelaars.

7 Vraag: Hoe vaak is een ontwikkelpositie terug genomen de laatste 5 jaar? Graag uitgesplitst naar particulieren en professionele partijen.

8 Vraag: Zal er een verschil zijn in de toepassing van de bouwverplichting tussen particulieren en professionele partijen in de toepassing van de AB2016?

9 Vraag: Indien dit voor professionele partijen een probleem is voor de financierbaarheid van ontwikkeling, zal het college, net als de huidige praktijk, de bouwplicht laten vervallen of niet handhaven?

De huidige duur van de verplichte ingebruikname bij particulieren bedraagt 1 dag (zelfbouwers).

10 Vraag: Hoe lang zal de verplichting gelden voor het zelf in gebruik nemen voor particulieren in de AB 2016?

11 Vraag: (Maatregel K) Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat de financiële prikkel (Boete) voor het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering zo onaantrekkelijk wordt dat het een eventueel speculatievoordeel te niet doet of overtreft?

Het college schrijft dat de uitbreiding van een particuliere woning, die eenmalig met maximaal l00% van het in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlak uitgebreid kan worden zonder dat hiervoor direct een canonverhoging is verbonden.

12 Vraag: Wat wordt hier bedoeld met particuliere woning? Zijn dit ook verhuurde woningen, waaronder corporatiewoningen, of enkel woningen in eigendom van particuliere?

College schrijft dat 'bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht het uitgangspunt is dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend. Achtergrond van dit beleid is, dat met uitponden grote belangen gemoeid zijn en dat de gemeente na splitsing onvoldoende mogelijkheden heeft om uitponden zonder bestemmingswijziging tegen te gaan.'

13 Vraag: Waarom wordt hier gesproken over uitgangspunt? Wordt dit nog verwerkt in de AB of wil het college hier beleidsvrijheid?

Anders dan in de commissie door de PvdA gesteld is met experts uit de vastgoedwereld wel degelijk in beeld gebracht welke (nieuwe/andere) vormen van speculatie mogelijk zijn binnen het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.

14 Vraag: is het college bereid de uitkomsten hiervan vertrouwelijk delen met de commissie?

Het college schrijft dat voor de herzieningen de CHET het natuurlijke ijkmoment is.

15. Vraag: Wat zal voor erfpachters die wensen over te stappen het ijkmoment worden om de waarde van het object en het erfpachtrecht te bepalen?

Een afdwingen van gebruik of ontbinding van de erfpachtovereenkomst zal langs privaatrechtelijke weg verlopen.

16. Vraag: Hoe lang duurt een gemiddeld sanctietraject waarbij in de gemeente de erfpachter verzoekt het gebruik in overeenstemming te brengen met de erfpachtakte?

17. Vraag: Hoe groot is het procesrisico bij het vorderen van waardeverschil door middel van een canonverhoging indien een erfpachter een ander gebruik geeft dan in de overeenkomst is opgenomen?

18. Vraag: Hoe lang duurt een juridische procedure gemiddeld bij contractontbinding van een erfpachtovereenkomst? Hoe vaak is dit gedaan de laatste 10 jaar?

19. Vraag: Heeft het college een analyse gemaakt van de benodigde handhavingscapaciteit of wordt dit nog gedaan vooraf aan het voorleggen van het anti-speculatiebeleid en de concept AB2016?