Nummer BD2015-
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van
9 februari 2016

KABINET

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

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met brief aan de gemeenteraad inzake het eeuwigdurende erfpachtstelsel en met aanpassing in raadsvoordracht uitwerking eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de raad van 10 februari 2016

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met bijgaande concept-brief aan de gemeenteraad, naar aanleiding van bespreking van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari 2016, met als hoofdpunten:
   a. Reactie op de inbreng van PvdA en GroenLinks om tot een "eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel" te komen.
   b. de aanpassing van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht".
   c. beantwoording van de door raadslid Van der Ree gestelde vragen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari 2016.

2. In te stemmen met de gewijzigde raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" met als belangrijkste punten:
   a. Het vervallen van beslispunt 3a en de daarbij behorende toelichting uit de oorspronkelijke raadsvoordracht waarin de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes ter instemming aan de raad werden voorgelegd.
   b. Het verduidelijken van de besluitvorming over de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid door het toevoegen van een nieuw beslispunt 3a waarin de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming zijn benoemd.
   c. Verschillende redactionele aanpassingen in de raadsvoordracht om de consistentie naar aanleiding van bovenstaande punten 2a en 2b in de raadsvoordracht te borgen.

3. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen tot 9 februari 2016.

4. In te stemmen met het openbaar maken per 9 februari 2016 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Het college heeft het advies van de

Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt en besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari. Deze uitwerking maakt inzichtelijk op welke wijze het college de Algemene Bepalingen, het Grondprijsbeleid en de overstapregeling wil uitwerken. Het college stelt, mede naar aanleiding van de bespreking in de raadscommissie RO van 3 februari 2016, de gemeenteraad voor kennis te nemen van deze uitwerking en opdracht te de Algemene Bepalingen uit te werken en vervolgens vrij te geven voor inspraak.

Wettelijke grondslag

Art. 169 Gemeentewet.

Reden spoed

In de raadscommissie RO van 3 februari jl. is gesproken over de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht". De wethouder Grondzaken heeft naar aanleiding van deze bespreking de raadscommissie toegezegd voorafgaand aan de raadsbehandeling op 10 februari het college voor te stellen de raadsvoordracht op een aantal punten te zullen verduidelijken dan wel aan te passen..

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 19 januari 2016 ingestemd met de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht". Deze raadsvoordracht is besproken in de raadscommissie RO van 3 februari jl. . De wethouder Grondzaken heeft in deze bespreking de raadscommissie toegezegd om, voorafgaand aan de raadsbehandeling op 10 februari. het college voor te stellen de raadsvoordracht op een aantal punten te verduidelijken danwel aan te passen en daarbij de ook de beantwoording van vragen van het raadslid Van der Ree in de raadscommissie van 3 februari voor te leggen.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met bijgaande concept-brief aan de gemeenteraad, naar aanleiding van bespreking van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari 2016, met als hoofdpunten:

Ad 1a. Reactie op de inbreng van PvdA en GroenLinks om tot een "eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel" te komen

Het college is blij dat in de raadscommissie RO een groter draagvlak voor de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel zichtbaar werd. PvdA en GroenLinks maakten kenbaar dat zij positief staan tegenover een "*eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel*". Het college is verheugd over deze inzet van PvdA en GroenLinks. Het college streeft naar een erfpachtstelsel dat eeuwigdurend zekerheid geeft en financieel redelijk en billijk is voor erfpachter en gemeente. Het college wisselt de komende tijd graag met de verschillende partijen van gedachten over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het college zal de uitwerking van het stelsel zo ter hand nemen dat in de raad over de

verschillende parameters van het eeuwigdurende erfpachtstelsel kan worden gesproken. Uit de bespreking in de raadscommissie RO bleek dat vooral de parameters die betrekking hebben op het canonpercentage en de grondwaardebepaling nog om nadere informatie en afweging vragen.

Ad 1b. de aanpassing van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht"

In de raadscommissie bleek verder behoefte te bestaan aan een verduidelijking van het besluitvormingsproces. In raadsvoordracht (zoals vastgesteld door het college op 19 januari en geagendeerd in de raadscommissie) stelt het college de raad voor om in te stemmen met de uitgangspunten voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

- Om nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht te kunnen laten plaatsvinden moeten de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht door de gemeenteraad worden vastgesteld. De planning voor deze besluitvorming is juni. Dat betekent dat de uitgangspunten zoals in beslispunt 3 zijn opgenomen niet op dit moment ter definitieve besluitvorming worden voorgelegd. Zowel de inspraak als de daaropvolgende behandeling in raadscommissie en raad zullen hierop van invloed zijn.
- Alvorens de gemeenteraad het beleid voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften vast kan stellen zal inspraak over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid plaats vinden. Het college is voornemens om de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid eind februari ter inspraak voor te leggen aan de Amsterdammers. De inspraakdocumenten worden uitgewerkt op basis van de rapportage "Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt" zoals opgenomen bij de raadsvoordracht. Na verwerking van de inspraakreacties zal het college de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.
- Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het college vindt het belangrijk dat de gemeenteraad tot een goede afweging komt over de verschillende parameters zoals het canonpercentage en zal daar in haar uitwerking en de wijze van besluitvorming rekening mee houden. Het college zal daartoe een onderbouwing verzorgen waarin het verband tussen canon, afkoopsom, hypotheken, de effecten op de gemeenteschuld en risico's wordt toegelicht. Het grondprijsbeleid zal tegelijk met de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Gezien het bovenstaande en de bespreking in de raadscommissie RO wordt voorgesteld de raadsvoordracht aan te passen op de volgende punten:

- de uitgangspunten voor nieuwe uitgiften worden niet ter vaststelling aan de raad voorgelegd;
- de besluitvorming van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid is verduidelijkt.

De onderliggende stukken bij de raadsvoordracht (vastgesteld in college van 19 januari 2016) zijn ongewijzigd gebleven en u wordt verzocht deze in het perspectief van de hierboven genoemde wijzigingen te lezen. In de bijlage treft u de gewijzigde raadsvoordracht aan.

Ad 1c. beantwoording van de door het raadslid Van der Ree gestelde vragen in de raadscommissie RO

In de raadscommissie RO van 3 februari heeft de wethouder toegezegd in te gaan op de vragen van raadslid Van der Ree voorafgaand aan de raadsvergadering van 10 februari. De vragen zijn als bijlage opgenomen en worden hieronder nader beantwoord.

Buurtstraatquote in relatie tot verouderingsaftrek:
Het college kiest voor een (buurt)straatquote, omdat hiermee uitschieters binnen een (buurt)straat worden gedempt. Dit systeem is voor de erfpachter praktisch hanteerbaar en daarmee ziet het college het als een verbetering. In de residueel berekende (buurt)straatquote zitten op straatniveau individuele WOZ-waarden, opstalwaarden en verouderingsfactoren van een substantieel aantal woningen binnen de (buurt)straat verwerkt. Al deze waarden zijn genormeerd of modelmatig tot stand gekomen, waarmee een benadering ontstaat die op geaggregeerd niveau nauwkeurig genoeg is om grondwaarden in te schatten. Door te middelen op straatniveau wordt recht gedaan aan verschillen die er zijn tussen straten verspreid in Amsterdam, maar worden uitschieters binnen een straat afgevlakt. In het kader van het grondprijsbeleid zoals dat aan de raad zal worden voorgelegd zal een besluit worden voorgelegd over de wijze van grondprijsbepaling inclusief de (buurt)straatquote waarmee aanpassingen voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten mogelijk worden.

Canonpercentage:
Zoals hierboven toegelicht zal het college in het kader van het grondprijsbeleid met de raad van gedachten wisselen over het canonpercentage. Het college zal daartoe de parameters inzichtelijk maken en onderbouwen ten behoeve van de besluitvorming over het grondprijsbeleid. De vragen 2, 3, 4 en 6 van raadslid Van der Ree zullen daarbij worden betrokken.
Ook de vraag of 2,63% het minimale niveau van het index-canonpercentage is (vraag 5) heeft betrekking op het canonpercentage maar is technischer van karakter en beantwoord het college vooruitlopend als volgt. Bij de gehanteerde parameters met een ondergrens van 1% reële rente, een inflatieverwachting van 2% en een risico-opslag van 1,75% is dat inderdaad het geval. Indien de parameters wijzigen kan dit echter in een lager of hoger canonpercentage resulteren. Indien de inflatieverwachting hoger wordt ingeschat, dan daalt het percentage voor de indexcanon. Wordt de inflatieverwachting lager ingeschat, dan stijgt het percentage voor de indexcanon. Wanneer er voor een lagere risico-opslag wordt gekozen, dan valt het canonpercentage lager uit.

Appartementsrechten:
Het is mogelijk de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht om te keren naar erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten. Hiervoor is niet alleen de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, maar ook die van (eventuele) hypotheekhouders. Deze oplossingsrichting is daardoor kwetsbaar en arbeidsintensief. In juridische zin zijn de stappen:

- De appartementensplitsing moet worden opgeheven.
- De erfpacht moet worden beëindigd waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.
- De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.
- Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk.
- Het resultaat moet notarieel worden vastgelegd.

Vanaf dit moment kan direct eeuwigdurende erfpacht worden gevestigd. Het is echter ook mogelijk om een voortdurend erfpachtrecht te vestigen dat overeenkomt met de rechten en verplichtingen die al golden tussen de gemeente en de appartementsgerechtigde.

Indien er geen medewerking is van alle appartementsgerechtigden is derhalve een andere oplossing nodig om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken. Zoals toegelicht in de onderliggende stukken bij de raadsvoordracht is de obligatoire overeenkomst hiervoor de meest geëigende vorm. Deze vorm wordt ook in andere steden voor vergelijkbare situaties toegepast. De obligatoire overeenkomst geldt slechts tussen de partijen die de overeenkomst hebben gesloten. Rechtsopvolgers van de partijen zijn hier niet aan zondermeer aan gebonden. De gemeente zal om die reden de obligatoire overeenkomst verzwaren met een kettingbeding en/of een kwalitatieve verplichting. Op deze manier kunnen rechtsopvolgers aan de afspraken worden gebonden. De gemeente zal bij het uitwerken van de Overstapregeling het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting verder uitwerken om een voorstel te kunnen doen voor de wijze waarop individuele appartementsgerechtigden kunnen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel.

Ad 2. In te stemmen met de gewijzigde raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" met als belangrijkste punten:

- **Ad 2a. Het vervallen van beslispunt 3a en de daarbij behorende toelichting uit de oorspronkelijke raadsvoordracht waarin de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes ter vaststelling aan de raad werden voorgelegd.**
- **Ad 2b. Het verduidelijken van de besluitvorming van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid door het toevoegen van een nieuw beslispunt 3a waarin de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming zijn benoemd.**
- **Ad 2c. Verschillende redactionele aanpassingen in de raadsvoordracht om de consistentie naar aanleiding van bovenstaande punten 2a en 2b in de raadsvoordracht te borgen.**

Onderstaand volgt een toelichting op de voorgestelde aanpassing van de beslispunten in de raadsvoordracht.

In de raadsvoordracht zoals vastgesteld door het college op 19 januari en besproken in de commissie RO van 3 februari was beslispunt 1 als volgt geformuleerd:

1. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:
   a. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
   b. de uit te werken punten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling;
      i. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Grondprijsbeleid en Overstapregeling;

In bijgaande aangepaste raadsvoordracht is beslispunt 1 als volgt geformuleerd:

1. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:
   a. de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
   b. de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling;

In de raadsvoordracht zoals vastgesteld door het college op 19 januari en besproken in de commissie RO van 3 februari was beslispunt 3 als volgt geformuleerd:

3. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften:
   a. in te stemmen de in de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" opgenomen uitgangspunten voor nieuwe uitgiften ten aanzien van:
      i. Wijze van grondwaardebepaling
      ii. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
      iii. Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom
      iv. De afslag op de grondwaarde wegens bestemmingsbeperkingen
      v. De wijze van bepaling van canon en afkoopsom
      vi. De methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten
      vii. De financiële effecten voor erfpachter en gemeente.
   b. Het college opdracht te geven de uitgangspunten als genoemd onder beslispunt 3.a. op te nemen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid.
   c. De Algemene Bepalingen in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen:
      i. Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
      ii. De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften.
   d. Aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.

In bijgaande aangepaste raadsvoordracht is beslispunt 3 als volgt geformuleerd:

3. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften:
   a. Kennis te nemen van de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming waarbij:
      i. In deze raadsvoordacht de voortgang van de uitwerking van het erfpachtstelsel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd
      ii. de volgende stap de inspraak over de Algemene Bepalingen is
      iii. na de inspraak de besluitvorming over de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en grondprijsbeleid in de gemeenteraad zal plaatsvinden.
   b. Het college opdracht te geven de Algemene Bepalingen uit te werken en in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen:
      i. Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
      ii. De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften.
   c. Het college opdracht te geven het Grondprijsbeleid nieuwe uitgiften uit te werken waarbij de totstandkoming van het canonpercentage en de keuze van de daarbij te hanteren parameters zal worden onderbouwd zodat de raad de parameters van het canonpercentage kan vaststellen als onderdeel van het Grondprijsbeleid.
   d. Aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.

Ad 3 Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen tot 9 februari 2016

Portefeuille 32
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 9 februari 2016

B&W

Ad 4. In te stemmen met het openbaar maken per 9 februari 2016 van de voordracht en de meegezonden bijlagen.
Ten behoeve van de raadsbehandeling op 10 februari wordt deze collegevoordracht inclusief de als bijlage opgenomen aangepaste raadsvoordracht en aanbiedingsbrief aan de gemeenteraad op 9 februari openbaar gemaakt en per dagmail aan de gemeenteraad gezonden.

Financiële onderbouwing

N.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Verzending via de dagmail van de brief met gewijzigde raadsvoordracht aan de gemeenteraad.
- Opnemen in de besluitenlijst.
- Publicatie van de brief aan de raad en de gewijzigde raadsvoordracht op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Publicatie van de brief aan de raad en de gewijzigde raadsvoordracht op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Concept-brief aan de gemeenteraad
2. Gewijzigde raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht"

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Behandelaar in 2.0

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