Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening

Datum 26 februari 2016 concept
Ons kenmerk
Behandeld door [redacted] @amsterdam.nl , tel. [redacted]

Onderwerp Beantwoording vragen leden van de raadscommissie RO Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie)

Geachte leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening,

De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 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.

In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 heeft het college aangegeven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan deze motie. Hierin wordt een twaalftal maatregelen genoemd, die beogen speculatie als gevolg van de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel tot een minimum te beperken. De in de bestuurlijke reactie voorgestelde maatregelen zullen worden verwerkt in de AB2016 of aanvullend beleid, die ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De regeling voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt zo ingericht dat speculatie voorafgaand of tijdens de overstap eveneens zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook de definitieve overstapregeling wordt, na inspraak, aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Bij de behandeling van de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 in de Raadscommissie RO van 18 november 2015 heb ik de raadscommissieleden Nuijens en Abid in de gelegenheid gesteld om aanvullende vragen te stellen. Hiervan is ruimschoots gebruik gemaakt, waardoor de beantwoording meer tijd heeft gevergd dan vooraf was voorzien. De antwoorden op de door hen gestelde vragen vindt u in de bijlage bij deze brief. In zijn algemeenheid wil *ik/het college* aangeven dat de gemeente met de voorgestelde anti-speculatiemaatregelen beoogt een basis te leggen waarop naar behoefte gehandhaafd kan worden. Speculatie is niet geheel te voorkomen maar de maatregelen bieden grond om te sanctioneren bij ongewenste uitwassen op

het gebied van speculatie. Veel van de maatregelen zijn staande praktijk en blijven in het eeuwigdurende stelsel overeind, omdat de gemeente van mening is dat ze al-dan-niet preventief hun dienst bewezen hebben, zonder dat dit altijd even goed aantoonbaar te maken is.

Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Het inzetten van handhavingscapaciteit kost geld, maar zal in de praktijk ook extra erfpachtopbrengsten genereren. Nametingen hebben bijvoorbeeld in het verleiden geleid tot extra erfpachtopbrengsten.

Op dit moment is er geen afzonderlijke handhavingseenheid ingericht. De handhaving vindt plaats op verschillende plekken binnen Grond & Ontwikkeling.

1. In de ontwikkelingsfase tot en met de oplevering van de bebouwing ziet de projectorganisatie toe op tijdige oplevering en ingebruikname van opstallen volgens de erfpachtvoorwaarden. En voorts dat bij commercieel vastgoed de overeengekomen vloeroppervlakte wordt nagemeten en een eventuele verhoging van canon of afkoopsom in rekening wordt gebracht
2. De afdeling Erfpacht & Uitgifte voert erfpachtcontroles uit overeenkomstig het door B&W op 8 april 1999 vastgestelde beleid en medewerkers van dezelfde afdeling doen op grond van de gemeentelijke lijst van omgevingsvergunningen herziene erfpachtaanbiedingen als een verleende vergunning daartoe aanleiding geeft.
3. Tot slot vindt er bij wijzigingen in het erfpachtrecht (als gevolg van bestemmingswijzigingen, Canonherzieningen einde tijdvak en dergelijke) een verificatie van gegevens plaats. Als op grond van die verificatie daartoe aanleiding is, wordt
    a. of een aanbieding gedaan om het erfpachtrecht in overeenstemming met de feitelijke toestand te brengen.
    b. Of gevorderd dat hetgeen in strijd met de erfpachtvoorwaarden is gewijzigd wordt hersteld als de gemeente aanpassing van het erfpachtrecht onwenselijk acht (bijvoorbeeld gebruik in strijd met erfpachtvoorwaarden èn bestemmingsplan).

Overigens blijkt in de huidige praktijk, blijkt dat vrijwel alle erfpachters (ontwikkelaars en individuele) er op zijn gericht om de ontwikkeling van het uitgegeven perceel zoals overeengekomen ter hand te nemen door de opstallen tijdig op te leveren en in gebruik te nemen. Ook bij afloop van het tijdvak (CHET) van 50 of 75 jaar blijkt dat de feitelijke situatie. in de regel in overeenstemming is met het erfpachtvoorwaarden. Momenteel wordt bekeken of er aanleiding is om de handhaving te intensiveren op het moment dat eeuwigdurende erfpacht geïntroduceerd wordt. Zoals toegezegd komt het college in het voorjaar van 2016 met een voorstel voor een handhavingsbeleid.

Ik / het college vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Bijlage: Beantwoording vragen raadscommissieleden Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie)

Vragen van raadslid Nuijens (Groen Links)

Vraag 1:

De beantwoordingsbrief maakt een opsomming van –mogelijke- maatregelen om speculatie bij eeuwigdurende erfpacht te voorkomen. De gebruikte formuleringen maken echter niet (altijd) inzichtelijk of het college ook de keuze maakt de beschreven maatregel(en) te nemen, en of dit in alle gevallen zal zijn. Wij zouden daar graag meer inzicht in krijgen.

Antwoord vraag 1:

Opname van verplichtingen en verboden in de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden is een vereiste om speculatie tegen te kunnen gaan. Ook met het oog op de invoering van eeuwigdurende erfpacht zijn in Algemene bepalingen 2016 [1)] aangescherpt ten aanzien van het mogelijk aan afwijking daarvan te verbinden gevolg.

Hoewel erfpachtvoorwaarden zeker kunnen worden ingezet om speculatie tegen te gaan, zijn ze daar niet primair voor geschreven. De erfpachtvoorwaarden betreffen primair de vastlegging van hetgeen partijen bij uitgifte overeengekomen zijn en secundair de vastlegging van hoe partijen omgaan met door de erfpachter gewenste wijzigingen daarin. Uitgangspunt is dat zowel bij uitgifte als bij veranderingen nadien steeds sprake is van een marktconform evenwicht tussen de rechten en verplichtingen (o.a. bouwplicht, bestemming, gebruik, bebouwing en canon). Bij een door een erfpachter gewenste afwijking, maakt de gemeente binnen het terzake door haar vastgestelde beleid steeds een belangenafweging, waardoor erfpachters niet onnodig in hun beschikkingsmacht worden beperkt en het genot van een erfpachtrecht afgestemd blijft met de canon.

Alleen al dit afsprakenkader maakt speculeren vaak onaantrekkelijk omdat aan afwijking een canonherziening kan worden verbonden, die de speculatiewinst voor tenminste het grondaandeel doet verdampen.

In het verlengde hiervan zullen niet alle maatregelen zullen altijd gehandhaafd hoeven worden. Sommige zullen alleen gehandhaafd worden als daarvoor een concrete aanleiding bestaat. De gemeente zal niet handhaven op zeer summier voorkomende gevallen, maar zodra sprake is van substantiële en onwenselijke vormen van speculatie kan en zal gemeente handhaven.

Vraag 2:

De beantwoordingsbrief noemt een aantal maatregelen die een novum lijken te beschrijven, of de indruk wekken dat hier een nooit of zeer zelden geeffectueerde maatregel wordt

1 Waar in deze bijlage gesproken wordt over Algemene Bepalingen 2016 (AB2016) wordt gedoeld op de AB2016 die nu in de inspraak voor liggen. Na verwerking van de inspraakresultaten zullen de AB2016 ter vaststelling voorgelegd worden in de gemeenteraad.

gebruikt, waarvan de juridische houdbaarheid (op grond van het vertrouwensbeginsel bijvoorbeeld) im frage is, of in ieder geval im frage lijkt (zie specifiekere vragen, ter voorbeeld: gebruiksplicht). Wij zouden graag aanvullend inzicht krijgen in de juridische houdbaarheid van de maatregelen.

Antwoord vraag 2:

De maatregelen die opgenomen zijn in de Algemene Bepalingen 2016zijn getoetst op juridische houdbaarheid door NautaDutilh. NautaDutilh acht deze juridisch houdbaar.

wordt evt nog aangevuld

Vraag 3:

In de brief wordt melding gemaakt van het voornemen de handhavingscapaciteit te verhogen, wat nodig is wanneer voortdurende erfpacht afgeschaft wordt.
3.a. Kan inzichtelijk worden gemaakt welke kosten hier bij komen kijken?
3.b. Ongeacht of er een beeld is van deze kosten, hoe worden deze gedekt?
3.c. Zeker wanneer er afgekocht kan worden, zijn dit op termijn dan enkel kosten?
3.d. Kunnen hier ook aanvullende geldelijke boetes voor komen?
3.e. Hoe is het mogelijk die te verhogen als reeds vastgestelde algemene bepalingen een eeuwigdurende geldigheid hebben?

Antwoord vraag 3:

Eeuwigdurende erfpachtrechten komen tot stand door uitgifte of overstap van een bestaand tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht. Doordat bij eeuwigdurende erfpachtrechten geen sprake meer is van een 50-jaarlijks ijk-/toetsmoment [2)], wordt het –als aangegeven in de bestuurlijke reactie van het college van 6 oktober 2015– noodzakelijk om de handhavingscapaciteit te verhogen. Bij de totstandkoming van een eeuwigdurend erfpachtrecht zullen wel alle parameters in de erfpachtvoorwaarden worden benoemd, die voor een eenduidige handhaving van de overeenkomst en het tegengaan van speculatie vereist zijn. Dit betekent een aanscherping van de voorwaarden bij zowel de eerste uitgifte als bij de overstap (schoon over de drempel).Het vervallen van de CHET procedure zal leiden tot vrijval van capaciteit die vervolgens voor een deel zou kunnen worden ingezet voor het eventueel periodiek verifiëren van gegevens van eeuwigdurende erfpachtrechten. De kosten die dan per saldo worden gemaakt zullen op een later moment inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Overigens blijkt in de huidige praktijk dat vrijwel alle erfpachters (ontwikkelaars en individuele) er op zijn gericht om de ontwikkeling van het uitgegeven perceel zoals overeengekomen ter hand te nemen door de opstallen tijdig op te leveren en in gebruik te nemen. Ook bij afloop van het tijdvak

2) Toets of het feitelijk gebruik van het perceel overeenkomt met de erfpachtvoorwaarden. Voor zover dat niet het geval is, worden bij CHET in de regel de erfpachtvoorwaarden met het feitelijk gebruik in lijn gebracht en wordt de canon voor het opvolgende tijdvak herzien op basis van de aangepaste erfpachtvoorwaarden. Geen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden vindt plaats als het feitelijk gebruik niet past binnen het geldende publiekrechtelijk kader of een dringend gemeentelijk belang zichdaartegen verzet. De erfpachter is dan gehouden het afwijkend feitelijk gebruik te staken en de geldende erfpachtvoorwaarden na te komen

(CHET) van 50 of 75 jaar blijkt dat het erfpachtrecht in de regel in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

Vraag 4:

4.a. Hoe kan binnen eeuwigdurende erfpachtrechten een evt. nu nog niet bekend zijnde, maar later door partijen ontdekte speculatiemethode voorkomen worden?
4.b. Hoe is het mogelijk die te verhogen als reeds vastgestelde algemene bepalingen een eeuwigdurende geldigheid hebben?

Antwoord vraag 4:

Als onder 1 gesteld zijn in de AB2016 met het oog op de invoering van eeuwigdurende erfpacht een aantal algemene bepalingen aangescherpt. De voorgenomen maatregelen hebben alle betrekking op situaties waarin de afgelopen decennia is geconstateerd dat meerwaarde kan ontstaan en zijn erop gericht aan de toegang tot die meerwaarde te ontzeggen door daaraan toestemming of vrijstelling te verbinden. Als de gemeente bereid is toestemming of vrijstelling te verlenen, dan kan zij daaraan voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon.

Op dit moment zijn geen mogelijkheden tot speculeren voorzien, die in het geheel niet te vatten zijn onder de werking van de nu opgestelde AB2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. Dat geeft voor de toekomst geen 100% zekerheid.

Algemene bepalingen van reeds gevestigde rechten kunnen niet meer aangepast worden. Dit betekent dat nieuwe vormen van speculatie niet geheel uitgesloten kunnen worden. Daarvoor geldt, dat de gemeente voorwaarden van eenmaal gevestigde erfpachtrechten niet eenzijdig aan kan passen.

Enige nuancering is hierbij echter op zijn plaats:

1. Ook bij voortdurende erfpachtrechten zijn de mogelijkheden tot reparatie beperkt tot de voor een opvolgend tijdvak van toepassing te verklaren nieuwe Algemene bepalingen. Dat wil zeggen dat:
   a. reparatie gedurende een lopend erfpachttijdvak niet mogelijk is en
   b. geen reparatie mogelijk is met betrekking tot de bijzondere erfpachtvoorwaarden, die in opvolgende tijdvakken ongewijzigd van toepassing blijven
2. Reparatie is ongeacht het stelsel in zekere mate wel mogelijk als een erfpachter de gemeente om toestemming of vrijstelling van een in de erfpachtvoorwaarden opgenomen verplichting of verbod vraagt. De gemeente kan aan het verlenen van haar toestemming of vrijstelling voorwaarden verbinden, mits er een voldoende causaal verband is en de voorwaarde proportioneel. De Algemene bepalingen en het daarover geformuleerde beleid hebben steeds als uitgangspunt het wegnemen van eventuele speculatiewinsten doordat de canonherziening gekoppeld is aan de (grond)waardeontwikkeling die door een wijziging/afwijking tot stand komt.

Vraag 5:

Klopt de aanname, dat het toevoegen van nieuwe maatregelen, of het verhogen van de

sancties die gekoppeld zijn aan bepaalde maatregelen, niet mogelijk zal zijn voor kavels die reeds zijn uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht, en dat verbeteringen in het anti-speculatie beleid naar aanleiding van evaluatie alleen kunnen worden geimplementeerd in nieuwe algemene bepalingen, die alleen zullen gelden voor nieuw uit te geven kavels die uitgegeven worden na de ingangsdatum van deze nieuwe (naar aanleiding van evaluatie verbeterde) algemene bepalingen?

Antwoord vraag 5:

Dit klopt. Als de AB2016 er geen grond voor geven, kunnen niet naderhand extra regels opgelegd worden. Indien de Algemene Bepalingen er – globaal omschreven – wel grond voor geven, kan de gemeente handhaven. Bij de kantorenleegstand in de afgelopen jaren kon er bijvoorbeeld worden teruggegrepen op een artikel in bestaande Algemene Bepalingen dat het perceel conform bestemming moest worden gebruikt.

Ten aanzien van sancties geldt eveneens dat de gemeente zich moet beperken tot hetgeen als sancties in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen en sancties niet kan verhogen. Daarbij passen de kanttekeningen, dat:

- sancties er op gericht zijn nakoming af te dwingen
- met het opleggen van sancties afwijkingen van de erfpachtvoorwaarden niet worden gelegaliseerd of het voorbestaan daarvan getolereerd moet worden en
- als ultiem remedium de beëindiging van een erfpachtrecht op grond van de AB2016 mogelijk is.

Vraag 6:

6.a. Kan het college (desnoods kabinet) iets zeggen over het maximale speculatiepotentieel versus de verwachte handhavingscapaciteit, de verhouding tussen beiden, en de prioritering in de handhaving?
6.b. Ligt de prioriteit van het college in de bestrijding van leegstand? In het controleren van functie en gebruik?
6.c. In het meten van vloeroppervlak en het voorkomen van ontduiking?

Antwoord vraag 6:

Het benoemen van het speculatiepotentieel zou inhouden, dat de gemeente een volledig inzicht zou hebben in de totale waardeontwikkeling en waardelatenties van alle Amsterdamse erfpachtrechten indien daarop geen erfpachtvoorwaarden van toepassing zouden zijn. Los van de vraag dat een dergelijke opname sterk momentbepaald is, bestaat dat inzicht niet.

De prioriteit en inzet zullen per tijdsmoment en segment verschillen. Deze is afhankelijk van de omvang van de waargenomen speculatie en het maatschappelijk effect dat er van uitgaat.

Met betrekking tot de vloeroppervlakten is de nameting (en afrekening van een eventueel surplus) bij nieuwe uitgiften voor wat betreft commercieel vastgoed al geruime tijd de uitvoeringspraktijk Bij de omzetting van voortdurende erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpachtrechten is de inzet

voor zover nodig de erfpachtvoorwaarden op het feitelijk gebruik aan te laten sluiten of afwijkingen van de erfpachtvoorwaarden te herstellen (schoon over de drempel).

Vraag 7:

7.a. Hoe groot schat het college, afhankelijk van het antwoord op vraag 6, de 'pakkans' bij evidente overtreding van de algemene bepalingen?
7.b. Hoe groot bij minder evidente, maar vermoedde overtreding?
7.c. Is dit een capaciteitsvraagstuk bij handhaving?
7.d. Is men van plan steeksproefgewijs te handhaven, of informatie gestuurd?

Antwoord vraag 7:

Evident niet nakomen van de met erfpachters overeengekomen voorwaarden wordt in de regel geconstateerd. In de ontwikkelingsfase wordt erop toegezien dat opstallen tijdig worden opgeleverd en in gebruik genomen waar bij commercieel vastgoed wordt nagemeten. In de beheerfase is er, op basis van de stedelijke lijst verleende omgevingsvergunningen, een goed zicht op grote wijzigingen in gebruik en omvang van in erfpacht uitgegeven percelen.

Op dit moment worden bestaande erfpachtrechten overeenkomstig het op 8 april 1999 vastgestelde beleid steekproefsgewijs gecontroleerd maar ook afzonderlijke signalen die wijzen op overtreding van de voorwaarden worden in behandeling genomen. Daarnaast wordt ook bij verzoeken om toestemming of ontheffing van de erfpachtvoorwaarden gecontroleerd.

Vraag 8:

8.a. Als het college alle speculatiegevoelige kavels een bepaald aantal keer zou willen controleren, bijvoorbeeld 1x per jaar, hoe veel handhavingscapaciteit zou ze dan nodig hebben?
8.b. Hoe vaak is men van plan te controleren?
8.c. Hoeveel capaciteit wordt gezien de antwoorden op vraag 6, 7 en 8 dan wenselijk geacht?
8.d. Hoe groot is bij die capaciteit de slagkracht van de gemeente?
8.e. Hoe verhoudt zich die slagkracht tot het potentieel aan speculatiegevoelige kavels?

Antwoord vraag 8:

Ook hier moet een onderscheid gemaakt worden naar de contractfase. Het risico op speculatie is in theorie het grootst en lucratiefst in de ontwerpfase; de gemaakte investering is dan relatief gering, ten opzichte waarvan de speculatiewinst in geen verhouding staat. Als hiervoor gesteld wordt deze fase door de projectorganisaties tot en met de oplevering van de bebouwing nauwlettend gevolgd.

In verband met de mogelijke onwenselijke gevolgen van speculatie, leegstand van terreinen en gebouwen en achterstallig onderhoud wordt voldoende intensief toezicht gehouden door G&O, Wonen en Bouw & Woningtoezicht.

Vraag 9:

9.a. Zijn ook vergelijkingen gemaakt met andere steden met eeuwigdurende erfpacht?
9.b. Zo ja, welke?

9.c. Zijn er maatregelen die in die steden ingezet zijn, waar het college in Amsterdam niet voor kiest?
9.d. Zo ja, welke?
9.e. Zijn er maatregelen die het college voor wil stellen, die in andere steden nog niet eerder zijn gebruikt?
9.f. Zo ja, welke?
9.g. Hoe beoordeeld het college (desondanks?) de juridische houdbaarheid van die maatregelen?

Antwoord vraag 9:

Er is gekeken naar Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen, Vlaardingen, Zaanstad en Schiedam. De meeste andere erfpachtsteden verplichten bebouwing en ingebruikneming en gebruik cf. de erfpachtakte. Ook verbieden ze – zonder gemeentelijke toestemming – een wijziging van gebruik, bebouwing, een splitsing / samenvoeging of andere handelingen die tot een meerwaarde kunnen leiden. Ook wordt de vestiging van andere beperkte rechten soms aan gemeentelijke toestemming gebonden. Vaak is expliciet vastgelegd dat de gemeente aan een toestemming tot afwijking een canonverhoging kan verbinden.

Vraag 10:

"De erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen In de AB2016 zal ten aanzien van de bebouwing opgenomen worden dat de erfpachter verplicht is het perceel binnen een in de erfpachtakte bepaalde termijn te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd en in gebruik te nemen."
10.a. Kan het college (desnoods kabinet) aangeven wanneer voor het laatst gebruik is gemaakt van een –harde- bouwplicht, en dit met succes (bij gemengde bouw) hard is gemaakt?
10.b. Hoe groot schat het college de kans dat de rechter –altijd of met regelmaat- negatief zal oordelen over het effectueren van deze clausule, omdat de gemeente dat al zo lang niet of nauwelijks heeft gedaan?

Antwoord vraag 10:

<u>Inzet bouwplicht</u>

De gemeente voert een actief grondbeleid om optimale sturing te kunnen geven aan haar ruimtelijke ambities en doelen. De gemeente heeft bij de feitelijke bouw naast een financieel belang als grondexploitantt dan ook het belang om ambities en doelen ook werkelijk te realiseren. Het streven van de gemeente in het gehele grondproductie en uitgifteproces s dan ook te verzekeren dat binnen de planning ontwikkeld en gebouwd wordt.

Als de gemeente met de door haar geselecteerde partij een ontwikkel- en bouwplicht overeenkomt en bebouwing is objectief gezien mogelijk, dan dient zij een legitiem doel en is de geselecteerde partij gehouden na te komen. Als een geselecteerde partij niet nakomt, dan kan de gemeente zo nodig in rechte nakoming afdwingen en/of de tussen partijen in contract-/erfpachtvoorwaarden overeengekomen sancties opleggen.

Met het oog op de ontwikkeling en bebouwing is –enkele uitzonderingen daargelaten– in alle bouwenvelop- en erfpachtovereenkomsten een ontwikkel- en bouwplicht opgenomen. Aan niet-nakoming zijn sancties verbonden zoals:

1. vorderen reserveringsvergoeding ter compensatie van gederfde canoninkomsten van de gemeente,
2. aanpassing van de grondwaarde en canon aan het actueel prijspeil om de grondwaardeontwikkeling ten gevolge van een vertraging te kunnen incasseren
3. opzegging of ontbinding van de bouwenvelop-/erfpachtovereenkomst ,
4. oplegging boetes / vervallen waarborgsom
5. beëindiging van het erfpachtrecht en
6. vorderen schadeloosstelling

Het ontbinden van overeenkomsten geeft weliswaar duidelijkheid, maar leidt niet tot bouwen. Voor een opvolgende ontwikkelaar tot realisering van zijn bouwplan over kan gaan vergt in de regel een aanzienlijke tijd. Dat geldt à fortiori als sprake is van een reeds gevestigd erfpachtrecht waarvan de erfpachter niet tot bouwen overgaat. Het uitgiftebeleid is er dan ook op gericht,:

1. dat de voortgang nauwlettend gemonitord en wordt zo snel mogelijk in overleg getreden als stagnatie van ontwikkeling en/of bouw dreigen. In deregelijke gevallen wordt de oorzaak van stagnatie gezocht en zo mogelijk weggenomen. Onderdeel daravan kan zijn, dat een nieuw evenwicht wordt gezocht naar de bouwopgave en de vereisten daarvoor. In deze gevallen wordt een project nauwgezet beoordeeld en bestaat geen ruimte voor speculatie en
2. dat uitgifte eerst plaats vindt als de ontwikkelaar werkelijk met de bouw kan beginnen (omgevingsvergunning, vastgestelde datum 1e paal). Op dat moment zijn zijn voorinvestering en het potentiële verlies bij ontbinding immers het hoogst.

Als –zoals in de afgelopen crisisperiode– de ruimte ontbreekt om tot bouw te komen, wordt in de regel vóór het moment van uitgifte met enige regelmaat onderhandelt over de voorwaarden waaronder een ontwikkelaar afstand van zijn ontwikkelrecht doet.

Handhaafbaarheid

Terecht is in de vraag veronderstelt, dat als het handhavingsbeleid niet stelselmatig zal worden uitgevoerd, het moeilijk zal zijn nakoming van de bouwplicht in individuele gevallen af te dwingen. Hoewel het IKON-arrest voor de gemeente nadelig was, blijkt er ook uit, dat handhaving van erfpachtvoorwaarden ook bij een rechterlijke toetst stand houdt als de gemeente beleid terzake heeft geformuleerd en dat beleid ook uitvoert. De erfpachtcontroles die worden uitgevoerd volgens het door B&W op 8 april 1999 vastgestelde beleid bieden een voldoende kader voor handhaving.

Vraag 11:

11.a. Het lijkt, dat een harde bouwplicht een grote wijziging zal zijn van de omstandigheden waaronder ontwikkelaars financieren, en de financierbaarheid van de grond hierdoor kan worden verminderd?
11.b. Hoe gaat het college hiermee om?

Antwoord vraag 11:

Ook thans is al sprake van een harde bouwplicht. Enkele uitzonderingen daargelaten is in alle bouwenvelop- en erfpachtovereenkomsten een bouwplicht opgenomen. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht is er geen grond te veronderstellen, dat de omstandigheden voor projectfinanciering en financierbaarheid wezenlijk zal wijzigen. Zo al sprake is geweest van een verminderde financierbaarheid in de afgelopen jaren, is dat eerder te wijten geweest aan de terughoudender opstelling van financiers dan aan de voorliggende ontwikkel- en bouwopgaven.

Vraag 12:

"De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik."
12.a. Is er zekerheid dat de gemeente ook telkens bij functiewijziging naar een 'duurdere' functie de nieuwe residuele grondprijs (of althans het verschil met die onder de vorige functie) kan innen?
12.b. Wat als deze zekerheid er niet is?
12.c. Is het tot die tijd niet risiscovol om de onomkeerbare stap naar eeuwigdurend te maken?

Antwoord vraag 12:

Uitgangspunten voor de erfpachtvoorwaarden waren en blijven,:

1. dat de erfpachter voor een wijziging of afwijking daarvan de voorafgaande toestemming of ontheffing van burgemeester en wethouders behoeft (initiatief en verantwoordelijkheid bij erfpachter) en,
2. dat burgemeester en wethouders:
   a. toestemming/ontheffing zullen onthouden als verlening zich niet verhoudt met het geldend publiekrecht (dat van erfpacht onafhankelijke mogelijkheden tot handhaving en herstel kent),
   b. toestemming/ontheffing kunnen onthouden als zich daartegen geen ander gemeentelijk belang verzet
   c. aan het verlenen van toestemming of ontheffing voorwaarden kunnen verbinden waaronder een canonherziening.
3. dat de gemeente van een erfpachter kan vorderen dat een zonder toestemming/ontheffing tot stand gebrachte wijziging of afwijking van de erfpachtvoorwaarden wordt hersteld op straffe van uiteindelijk beëindiging van het erfpachtrecht bij blijvend uitblijven van herstel, en
4. dat ook opvolgende erfpachters aan de in de erfpachtakte vastgelegde erfpachtvoorwaarden gebonden zijn en de gemeente nakoming/herstel ook jegens rechtsopvolgers kan vorderen.

De belangrijkste verschillen met de huidige praktijk zullen zijn, dat

1. er bij eeuwigdurende erfpachtrechten geen sprake meer is van een "automatische" 50-jaarlijks ijk-/toetsmoment en
2. het concept van de AB2016 en het daarop aan te passen uitvoeringsbeleid van die bepalingen daarvoor met het oog daarop zijn / zullen worden aangescherpt, zodat voor alle eeuwigdurende erfpachtrechten een feitelijke afwijking van de erfpachtvoorwaarden altijd kan worden geconstateerd en met het daaraan in de AB2016 en uitvoeringsbeleid beoogde gevolg

kan worden gehandhaafd (herstel dan wel toestemming op achterhand met ondermeer canonherziening)

3. het controle- en handhavingsbeleid ten opzichte de situatie bij voortdurende erfpachtrechten geïntensiveerd moet worden. Daarvoor is het niet noodzakelijk één stadsbreed dekkend stelsel op te zetten, maar kan ook gedacht worden aan uitbreiding van de huidige gebiedsgerichte controles al-dan-niet in samenhang met thematische controles. Hierdoor kan de aandacht op die aspecten gelegd worden, waar handhaving van belang wordt geacht.

Vraag 13:

Hoe verhoudt een en ander zich tot de zaak omtrent het 'Renaultgebouw'?

Antwoord vraag 13:

Daar was de oude bestemming niet duidelijk gedefinieerd, waardoor wel de waarde van de nieuwe bestemming, maar niet het waardeverschil ten opzichte van. de oude bestemming, eenduidig kon worden vastgesteld. In de redactie van de AB2016 is tegen de achtergrond van die ervaring veel aandacht besteed aan de in de erfpachtakte op te nemen gegevens. Ook is bij overstap schoon over de drempel uitgangspunt.

Vraag 14:

"Het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken." Dit lijkt een ineffectieve maatregel: niet alleen ontbreekt de handhavingscapaciteit, maar het is algemeen bekend dat de gemeente te weinig instrumenten in handen heeft om leegstand te bestrijden, en dat de sancties te laag zijn en niet opwegen tegen de (potentiele) winst/kostenbesparing voor eigenaars. Welke maximale sanctie mag het college opleggen bij leegstand?

Antwoord vraag 14:

Op grond van de oude en nieuwe algemene bepalingen geldt naast de maximale boete van 10 x de geldende jaarcanon een extra dagboete van 3% van de geldende jaarcanon voor elke dag dat het verzuim voortduurt. Het voldoen van de boete legaliseert de afwijking overigens niet en laat alle andere sanctiemogelijkheden van de gemeente onverlet, met beëindiging van het erfpachtrecht als uiterste sanctie.

In de praktijk van de kantorenaanpak in de afgelopen jaren heeft de gemeente niet ingezet op juridische handhaving, maar op stimulering van transformatie, o.a. via kantorenloods en via experimentenregeling.

Vraag 15:

Hoe ziet de opbouw van zo'n (progressief/cumulatief?) sanctie-regime eruit?

Antwoord vraag 15:

Onverminderd de in de wet opgenomen sanctiemogelijkheden kan de gemeente op basis van de in de AB2016 opgenomen mogelijkheden bij afwijking van de erfpachtvoorwaarde naast elkaar of

volgtijdelijk de volgende sanctie worden opgelegd:

- boete van ten hoogste 10 x geldende jaarcanon
- extra dagboete van 3% van de geldende jaarcanon bij voortduring van de afwijking
- herstel door de gemeente op kosten erfpachter (voor zover de afwijking zich daar voor leent)
- beëindiging erfpachtrecht wegens ernstige tekortkoming

Voorwaarde is uiteraard, dat de sanctie in verhouding moet staan tot de afwijking van de erfpachtvoorwaarden (proportionaliteit). Door de gemeente opgelegde sancties kunnen door de rechter gematigd worden.

Vraag 16:

Hoe verhouden de verwachte (maximum) sancties zich tot de potentiele (maximale) winst die een eigenaar kan maken, of de kosten die deze kan besparen door vastgoed leeg te laten staan?

Antwoord vraag 16:

Verschilt sterk per leegstands-casus. Hangt in de praktijk o.a. af van aard van belegger (pensioenfonds, statuten van fonds), financiële situatie (hypotheekbank) en fiscale regime *wordt nog aangevuld*

Overigens is het de vraag of nog sprake is van speculatiewinst in het geval de afwijking zo ernstig is, dat deze beëindiging rechtvaardigt. De gemeente veilt na de beëindiging dan een gelijkluidend erfpachtrecht (d.w.z. zonder afwijkingen op grond waarvan is beëindigd en zonder eventueel door de erfpachter in strijd met de erfpachtvoorwaarden aangebrachte uitbreidingen e.d.). De gemeente keert de veilingopbrengst aan de erfpachter uit na aftrek wat de gemeente van de erfpachter te vorderen heeft (boeten, kosten etc) en na aftrek van wat een hypotheekhouder toekomt.

Vraag 17:

17.a. Wordt in alle gevallen de maximale sanctie opgelegd?
17.b. Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 17:

Het boete artikel in de Algemene Bepalingen heeft betrekking op overtreding van alle verplichtingen en geeft daarbij een algemeen maximum. De hoogte van een sanctie zal in alle gevallen afhankelijk zijn van de ernst van de afwijking en de verdere feiten en omstandigheden die zich in een specifieke situatie voordoen.

Vraag 18:

"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 BenW."
18.a. Betreft het hier een novum of gebeurt dit elders?

18.b. Heeft het college zicht op de juridische houdbaarheid?

Antwoord vraag 18:

Een artikel van soortgelijke strekking is ook opgenomen in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Tal van gemeenten hebben bedingen van een vergelijkbare strekking in hun verkoop-/erfpachtvoorwaarden opgenomen en handhaven deze ook. Ook blijkens jurisprudentie is handhaving goed mogelijk.

De ervaring is dat ook het Amsterdamse notariaat aan handhaving bijdraagt en om ontheffing vraagt waar dat aan de orde is.

Vraag 19:

"Een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht. " Als er geen nieuwe tijdvakken meer ingaan, dan betekent dit dus ook dat er voor een nagenoeg verdubbeling van de oorspronkelijk (geplande) bebouwing (vijf jaar na ingang van het eeuwigdurende erfpachtrecht) door particuliere woningeigenaren nooit hoeft te worden afgerekend?

Antwoord vraag 19:

Dit is een juiste constatering.

Vraag 20:

En wat als deze woning in handen is van een ander persoon dan de bewoner?

Antwoord vraag 20:

In de Algemene Bepalingen 2016 staat opgenomen dat voor woningen die niet commercieel geëxploiteerd en waarvan het woningaantal niet wijzigt worden een uitbreiding van het vloeroppervlak na vier jaar na de start van het erfpachtrecht niet zal leiden tot een canonverhoging.

Vraag 21:

Wat wordt er nu en straks gedaan om 'ontduiking' te voorkomen? Ontduiking is volgens het college immers de term die wordt gebruikt wanneer een woning direct groter is dan in een erfpachtcontract overeengekomen.

Antwoord vraag 21:

Bij uitgifte in erfpacht vindt er ook bij woningen een controle plaats van het bouwplan en de opgave van projectontwikkelaars van onder meer de vloeroppervlakten op de in de ontwikkelovereenkomsten opgenomen programmatische kaders. Gedurende de bouwfase tot en met de eerste 4 jaar van bewoning is aan bijbouwen een canonverhoging verbonden. Dat geldt thans bijvoorbeeld voor verschillende zelfbouwprojecten waar geconstateerd is, dat het in bouwenvelop en erfpachtovereenkomst opgenomen maximum vloeroppervlak wordt

overschreden door tijdens de bouwfase gebruik te maken van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.

In ons voorbeeld voor ontduiking doelden wij op de situatie dat:

- een woning wordt gerealiseerd op basis van de overeengekomen vloeroppervlakte en de bijbehorende erfpachtgrondwaarde en
- de woning na eerste ingebruikneming (maar feitelijk aansluitend op de bouw) zonder canonverhoging wordt vergroot,
- eventueel in combinatie met splitsing waardoor meer woningen ontstaan of
- wijziging van de woonbestemming naar een economisch hoogwaardiger bestemming.

Bij het opstellen van de AB2016 zijn deze mogelijkheden onderkend en als volgt ondervangen:

- de mogelijkheid tot vergroting zonder canonherziening is pas mogelijk na het 4e jaar van bewoning, waardoor vergroting in één bouwstroom niet mogelijk is. Een woningvergroting in een tweede bouwstroom na 4 jaar is duurder, waardoor vegroting in één bouwstroom mèt canonherziening toch aantrekkelijk kan zijn.
- Bij een woningvergroting die gepaard gaat met een verandering van het woningaantal geldt de vrijstelling van de canonherziening niet.
- Aan een bestemmingswijziging is een canonherziening verbonden. Bij de bepaling van de canonherziening wordt uitgegaan van de initiële, in de erfpachtakte opgenomen vloeroppervlakte van de woning vóór een eventuele, van canonherziening vrijgestelde woningvergroting.

Vraag 22:

"Bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend."
'Is uitgangspunt'. Wat betekent dat dan in de praktijk en hoe wordt dat vertaald in de AB?

Antwoord vraag 22:

Voor splitsing is de toestemming van burgemeester en wethouders vereist. Aan die toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon. Als de splitsing huurwoningen betreft wordt daaraan ook een bestemmingswijziging verbonden van huur- naar koopwoningen over het grondwaardeverschil waarvan een canonverhoging wordt berekend. De in de AB2016 opgenomen tekst en het daarover voorbereide uitvoeringsbeleid vormen een voortzetting van de thans gevoerde praktijk.

Vraag 23:

"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.
23.a. Betreft het hier een novum?
23.b. Waar gebeurt dit elders?

23.c. Heeft het college een beeld bij de potentiele maximale hoogte van de sancties?
23.d. Hoe verhouden deze zich tot potentiele winst uit speculatie?

Antwoord vraag 23:

Ook in de huidige praktijk gelden de volgende prikkels:

1. De erfpachtgrondwaarde wordt aangepast:
   a. op basis van indexering over de periode tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht in geval van een bouwenvelopovereenkomst of
   b. aan het actuele prijspeil bij het verstrijken van de in de (erfpacht)overeenkomst opgenomen datum van prijsgestanddoening is opgenomen.
2. Er is een niet verrekenbare reserveringsvergoeding verschuldigd:
   a. jaarlijks over de periode tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht op basis van de geïndexeerde erfpachtgrondwaarde in geval van een bouwenvelopovereenkomst of
   b. na het verstrijken van de in de (erfpacht)overeenkomst opgenomen datum van prijsgestanddoening op basis van de geactualiseerde erfpachtgrondwaarde.
3. Ontbinding overeenkomst zonder dat gemeente tot enige vergoeding gehouden te zijn; de ontwikkelaar verliest dan naast zijn planontwikkelingskosten tevens de waarborgsom die hij tot zekerheid van nakoming heeft gesteld.
4. Ingeval van optieovereenkomst verliest een ontwikkelaar zijn recht om erfpacht af te nemen als hij niet op een in de optieovereenkomst opgenomen fatale datum heeft aangegeven zijn optie te lichten door op basis van de vooraf vastgestelde erfpachtovereenkomst het erfpachtperceel af te nemen. De ontwikkelaar verliest dan zijn planontwikkelingskosten waaronder de optievergoeding die hij voor de verwerving van de optieovereenkomst heeft voldaan. De gemeente is niet tot enige vergoeding gehouden.

Vraag 24:

" 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." Zie de vragen onder 21.

Antwoord vraag 24:

Naast de mogelijkheid een boete op te leggen bieden de erfpachtvoorwaarden de gemeente de mogelijkheid om:

1. zolang het erfpachtrecht nog niet is gevestigd naar haar keuze:
   a. de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage aan het dan geldende prijspeil aan te passen dan wel
   b. de erfpachtovereenkomst te ontbinden
2. als het erfpachtrecht is gevestigd het erfpachtrecht te beëindigen op basis van de AB2016

Vragen raadslid Abid (PvdA)

Vraag 1:

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

Antwoord vraag 1:

In de brief van het college aan de raadscommissie van 6 oktober 2015 staat onder ad a. beschreven wat het college onder speculatie verstaat. Hier staat ook bij benoemd dat in de praktijk een helder afbakening van speculatie niet altijd te maken is. Om in de praktijk te bepalen wanneer sprake is van ongewenste speculatie spelen de omvang van objecten of locaties waar mogelijk mee gespeculeerd wordt en het maatschappelijk effect daarvan een belangrijke rol.

Vraag 2:

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

Antwoord vraag 2:

Nee, het is is niet mogelijk zonder toestemming van burgemeester en wethouders andere zakelijke gebruiksrechten te vestigen. Onder het verbod tot splitsing van een erfpachtrecht vallen ook andere handelingen / transacties die leiden tot lidmaatschapsrechten, deelnemingen en participaties en rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen.

Vraag 3:

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

Antwoord vraag 3:

Nee, dit is niet mogelijk. Een opstalrecht is een eigendomsrecht. De erfpachter kan niet meer rechten geven dan hem op grond van de erfpacht toekomen (nemo plus beginsel). Voor de vestiging van een opstalrecht is daarom altijd de medewerking van de gemeente vereist als (bloot) eigenaar van de onroerende zaak vereist.

Vraag 4:

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?

Antwoord vraag 4:

Nee, zoals onder de vragen 2 en 3 uiteengezet is niet mogelijk.

Vraag 5:

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.*'
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.*'

Antwoord vraag 5:
Stel:

- een woning wordt uitgegeven voor 100 m², tegen een canon van € 1.000 per jaar.
- na 10 jaar vergroot de erfpachter de woning tot met 900 m² tot 1.000 m² (nog steeds als één woning). Dit mag hij zonder canonherziening. Deze vergroting wordt niet in een (aanvullende) erfpachtakte vastgelegd. . Het erfpachtrecht staat nog steeds te boek als 1 woning van 100 m².
- vervolgens wil hij splitsen in 10 appartementsrechten, elk van 100 m².

Dan geldt dat de erfpachter voor die splitsing de toestemming van de gemeente vereist is. Aan die toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon. De gemeente constateert dat er, t.o.v. de erfpachtakte, 9 nieuwe woningen worden toegevoegd. De splitsing kan pas plaatsvinden nadat de bestemming is gewijzigd van "1 woning" naar "10 woningen". Voor deze bestemmingswijziging rekent de gemeente een canonstijging van (bijvoorbeeld) € 5.000 naar een jaarcanon van € 6.000, die vervolgens wordt verdeeld over de 10 ontstane appartementsrechten.

Vraag 6:

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

Antwoord vraag 6:

Zie het antwoord op vraag 21 van raadslid Nuijens en het voorbeeld bij vraag 5.

Vraag 7:

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

Antwoord vraag 7:

De intentie is doorgaans om er op minnelijke wijze uit te komen, maar indien dit niet lukt dan neemt de gemeente (soms op verzoek van de andere partij) de ontwikkelpositie terug. Dit is de afgelopen vijf jaar enkele keren gebeurd bij marktpartijen en particulieren.

Zie ook het antwoord op vraag 10 van raadslid Nuijens

Vraag 8:

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

Antwoord vraag 8:

Er is en zal ook geen principieel verschil zijn in de handhaving van de bouwplicht. Dat wil niet zeggen, dat er in de praktijk verschillen kunnen bestaan, die samenhangen met de specifieke bouwopgave. Dit is bijvoorbeeld het geval als in een beperkt gebied veel bouwactiviteiten min of meer gelijktijdig worden ontplooid. Dan zal er vanuit de verschillende belangen behoefte zijn aan een strikter coördinatie, de bewaking van bouw-/bouwlogistiek en het gebruik van de beperkt beschikbare werkterreinen.
In de huidige praktijk van zelfbouw geldt dat de gemeente naast haar direct eigen belang ook de belangen van de andere zelfbouwers dient te bewaken, die immers elk belang hebben bij een helder afgescheiden bouwfase, de tijdige aanleg van wegen en ondergrondse infrastructuur en dergelijke. Op grond van deze belangen is een apart boetebeding in de bijzondere erfpachtvoorwaarden opgenomen om een tijdige oplevering effectief af te kunnen dwingen.

Vraag 9:

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?

Antwoord vraag 9:

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 11 van raadslid Nuijens

Vraag 10:

De huidige duur van de verplichte ingebruikname bij particulieren bedraagt 1 dag (zelfbouwers).
Hoe lang zal de verplichting gelden voor het zelf in gebruik nemen voor particulieren in de AB 2016?

Antwoord vraag 10:

wordt nog ingevuld

Vraag 11:

(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?

Antwoord vraag 11:

Zoals ook in het antwoord op vraag 24 van raadslid Nuijens, zijn er meer financiële prikkels dan alleen een boete. Daarenboven legaliseert voldoen van de boete het niet voldoen aan de bouwplicht overigens niet en het laat alle andere sanctiemogelijkheden van de gemeente onverlet.

Vraag 12:

Het college schrijft dat de uitbreiding van een particuliere woning, die eenmalig met maximaal 100% van het in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlak uitgebreid kan worden zonder dat hiervoor direct een canonverhoging is verbonden.
Wat wordt hier bedoeld met particuliere woning? Zijn dit ook verhuurde woningen, waaronder corporatiewoningen, of enkel woningen in eigendom van particuliere?

Antwoord vraag 12:

In de Algemene Bepalingen 2016 staat opgenomen dat dit geldt voor woningen die niet commercieel geëxploiteerd worden.

Vraag 13:

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

Antwoord vraag 13:

In de AB2016 staat dat bij bestemmingswijziging en bij splitsing gemeentelijke toestemming nodig is en dat aan die toestemming een canonaanpassing kan worden verbonden. Dat geldt ook de hiervoor bedoelde bestemmingswijziging, die aan een splitsing verbonden is.
Deze uitgangspunten zijn strikt verwerkt in zowel de AB2016 als het daarop te actualiseren uitvoeringsbeleid. Met uitgangspunten is niet beoogd afwijkingsruimte te creëren. Dat laat overigens onverlet, dat bij markthuurwoningen in de erfpachtvoorwaarden voorzien kan zijn in een exploitatieplicht, waarna omzetting naar koopwoningen mogelijk is zonder dat daaraan een canonherziening zal zijn verbonden. Deze mogelijkheid is dan in de bepaling van de erfpachtgrondwaarde verdisconteerd.

Vraag 14:

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.
Is het college bereid de uitkomsten hiervan vertrouwelijk delen met de commissie?

Antwoord vraag 14:

Deze gesprekken hebben in een vertrouwelijke sfeer met vastgoedexperts plaatsgevonden en de bevindingen uit deze gesprekken zijn meegenomen in de voorgestelde maatregelen.

Vraag 15:

Het college schrijft dat voor de herzieningen de CHET het natuurlijke ijkmoment is.
Wat zal voor erfpachters die wensen over te stappen het ijkmoment worden om de waarde van het object en het erfpachtrecht te bepalen?

Antwoord vraag 15:

Het overstapmoment. Zoals ook onder het antwoord op vraag 7 van raadslid Nuijens aangegeven, is ten aanzien van de inzet voor zover nodig de erfpachtvoorwaarden op het feitelijk gebruik aan te laten sluiten of afwijkingen van de erfpachtvoorwaarden te herstellen (schoon over de drempel).

Vraag 16:

Een afdwingen van gebruik of ontbinding van de erfpachtovereenkomst zal langs privaatrechtelijke weg verlopen.
Hoe lang duurt een gemiddeld sanctietraject waarbij in de gemeente de erfpachter verzoekt het gebruik in overeenstemming te brengen met de erfpachtakte?

Antwoord vraag 16:

Dit verschilt van geval tot geval, maar is doorgaans een langdurig proces dat enkele jaren kan duren. In de AB2016 is wel getracht de procedurestappen zo veel te bekorten als binnen het Burgerlijk Wetboek en gelet op de belangen van derden (o.a. hypotheekhouders) mogelijk en verantwoord is. De erfpachter heeft ook nadat een besluit tot beëindiging is genomen tot het aangezegde moment van beëindiging de mogelijkheid de feitelijke beëindiging te voorkomen, door alsnog ten volle aan zijn verplichtingen te voldoen ie ook het antwoord op vraag

Vraag 17:

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?

Antwoord vraag 17:

Dit verschilt van geval tot geval en is afhankelijk van de omschrijving van de bestemming en het toegestane gebruik in de akte en de discrepantie daarmee van het daadwerkelijke gebruik.

Daarnaast is van belang welke ruimte in het bestemmingsplan opgenomen de omschrijvingen bieden. Indien deze aspecten multi-interpreteerbaar zijn, neemt het procesrisico toe en vice versa.

Zie ook het antwoord op vraag 10 van raadslid Nuijens

Vraag 18:

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

Antwoord vraag 18:

Zie antwoord op vraag 16. Dit is de laatste 10 jaar niet voorgekomen.

Vraag 19:

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?

Antwoord vraag 19:

Op xxxx zal, zoals aangekondigd in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht van 10 februari 2015, een analyse van de beschikbare en noodzakelijke capaciteit als gevolg van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (inclusief de handhaving daarbij) worden gemaakt.