Gemeente Amsterdam

4a. Aanpassingen in de AB 2016 en het uitgiftebeleid ten opzichte van de inspraakversies, de Nota van Beantwoording en in het grondprijsbeleid ten opzichte van het BT 21 april 2016

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen)
Datum	4 mei 2016

Gevraagde beslissingen

Het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht

1. Kennis te nemen van de tekstuele wijzigingen in het uitgiftebeleid ten opzichte van de inspraakversie, waarmee geen inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd:
   a. Artikel 2 lid 2 a: voor de verduidelijking is hier opgenomen 'van het perceel'.
   b. Het verwijderen van artikel 2 lid 2 sub e 4 en 5: in lijn gebracht met de AB 2016 en deze tekst voegt verder niets toe.
   c. Artikel 2 lid 2 i: toevoeging 'sub f van dit artikel'.
   d. Artikel 3 lid 3: toevoeging ter verduidelijking 'werkt de gemeente deze erfpachtaanbieding uit'.
2. Kennis te nemen van het toevoegen van de projectontwikkelaarsregeling waarmee erfpacht-bewoners in de gelegenheid worden gesteld om bij door projectontwikkelaars ontwikkelde woningen te kunnen kiezen voor canon of afkoop.

De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

3. Kennis te nemen van de tekstuele wijzigingen in de AB 2016 ten opzichte van de inspraakversie, waarmee geen inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd:
   a. artikel 2 lid 1 sub d
   b. artikel 3 lid 2 sub c
   c. artikel 3 lid 4 sub a
   d. artikel 3 lid 4 sub b: hier is het woord 'feitelijk' toegevoegd: om misverstanden uit de weg te gaan dat het hier gaat om de feitelijke levering.
   e. Artikel 5 lid 2 en artikel 11 lid 2 'één' ipv 'een'

f. Artikel 7 lid 2 laatste zin is verwijderd: 'dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt' staat namelijk al in de definitie (artikel 2 lid 1 sub f). Is aldus dubbel.
g. Artikel 10 lid 5
h. Artikel 11 lid 1 'wat hiervoor in dit lid' i.p.v. in lid 1 onder a tot en met e'
i. Titel artikel 21 aangepast (voormalig artikel 22) 'uitvoering overeenkomst tot wijziging'
j. Artikel 24 lid 1 en 2: twee toevoegingen zodat duidelijk is dat dit artikel over de gevolgen gaat van artikel 23.
k. Artikel 24 lid 3 toevoeging 'als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.'
l. Artikel 26 lid 2 'zoals bedoeld; toegevoegd'
m. Artikel 26 lid 6 'is ten hoogste gelijk aan, "is gelijk aan, of minder dan'
n. Artikel 26 lid 9 'wat'ipv 'dat'
o. artikel 28 lid 2 'de erfpachter'ipv 'hij' en 'onder' toegevoegd in lid 7.
p. Artikel 31 is tekstueel is aangepast
q. De verwijzing naar de artikelen zijn aangepast

4. Kennis te nemen van de aanpassingen, met wijzigingen bijhouden, zoals die zijn gemaakt n.a.v. de inspraakreacties, zoals voorgelegd tijdens het Bestuurlijk Team d.d. 21 april 2016.

5. Artikel 24 lid 4 is daarnaast nog een toevoeging gedaan. 'Eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten.'

6. Kennis te nemen van het feit dat het artikel 'Geschillencommissie 'toepassing methode canonbepaling ' is geschrapt, zoals tijdens het Bestuurlijk Team d.d. 21 april 2016 mondeling is besproken.

Het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht

7. Kennis te nemen van de wijzigingen in de notitie 'Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht' ten opzichte van de versie die voorlag in het BT van 21 april jl.:
   a. Verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften met een commerciële bestemming is verwerkt.
   b. De vaste canon als betalingsvorm is geschrapt.
   c. De risico-opslag is bepaald op 1,5%.
   d. Enkele tekstuele wijzigingen zijn ter verduidelijking doorgevoerd. De samenvatting is uitgebreid.

De Nota van Beantwoording

8. Kennis te nemen van de wijzigingen in de nota van beantwoording. Hier zijn aanpassingen in gedaan die niet inhoudelijk van aard zijn. Naar aanleiding van het commentaar van NautaDutilh zullen nog een aantal aanpassingen/aanscherping gedaan worden.

Korte toelichting/samenvatting

In de bijlage zijn, met wijzigingen bijhouden, de laatste versies van de AB2016 en het uitgiftebeleid opgenomen. De wijzigingen die zichtbaar zijn, zijn de wijzigingen ten opzichte van de versies die de inspraak in zijn gegaan.

De genoemde wijzigingen zijn een aantal inhoudelijke wijzigingen die geen inhoudelijke wijzigingen beogen. Daarnaast zijn de aanpassingen n.a.v. de inspraakreacties opgenomen zoals besloten door het Bestuurlijk Team d.d. 21 april 2016.

Tijdens het BT van 21 april 2016 is tevens mondeling voorgesteld de geschillencommissie uit de AB 2016 te schrappen. Het BT heeft besloten de geschillencommissie 'toepassing methode canonbepaling ' te schrappen. De achterliggende reden hiervoor is:

- Voor woningen zal bijna nooit gebruik worden gemaakt van deze geschillencommissie (bij bestemmingswijziging wordt het een andere bestemming en uitbreiding is gratis).
- Voor commercieel vastgoed kent het grondprijsbeleid waarschijnlijk geen vaste parameters. Hierdoor zou het erop neerkomen dat de geschillencommissie de prijs zou kunnen berekenen, zoals de deskundigen nu de prijzen bij een CHET berekenen. Het enige wat vast ligt is dat de prijs residueel bepaald moet worden. Dit geeft de geschillencommissie aldus te veel vrijheid.
- Team VES denkt nog wel na over de mogelijkheid van een vast loket bij de Overstapregeling.

De projectontwikkelaarsregeling is opgenomen in het uitgiftebeleid.
De gemeente wil haar erfpachters bij eerste uitgifte een in beginsel bij koopwoningen vrije keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De erfpachter-bewoner is dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de eerste erfpachter-bewoner de woning afneemt van de projectontwikkelaar deze erfpachter-bewoner de keuze kan maken tussen canon en afkoopsom.

NautaDutilh heeft de voorgestelde wijzigingen in de Algemene Bepalingen evenals de beantwoording van de inspraakreactie van SEBA beoordeelt. NautaDutilh kan zich vinden in de lijn van de gemeente. In de nota van beantwoording zullen nog een aantal redactionele aanpassingen gedaan worden nav het commentaar van NautaDutilh.

De notitie 'Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht' is aangepast naar aanleiding van de BT-besluiten van 21 april jl. Tot aan de aanlevering van de definitieve versie voor het college aan de BT-leden zal nog een redactionele slag ter verbetering van de leesbaarheid worden doorgevoerd.