1. Amendement op AB 2016 dat de afkoopsom niet hoger kan zijn dan de (geïndexeerde) erfpachtgrondwaarde bij uitgifte

Het amendement luidt als volgt:

> **Om in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam onder artikel 8 als lid 5 de volgende bepaling toe te voegen:**
> **"5. De afkoopsom kan niet hoger zijn dan de (indien van toepassing met de inflatie gecorrigeerde) erfpachtgrondwaarde bij uitgifte."**

Bij dit amendement heb ik de volgende overwegingen:

- Het college stelt indexcanon voor, het canonbedrag wordt op het moment van uitgifte of overstap jaarlijks aangepast op inflatie. In het voorstel van CDA stijgt de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde ook mee met de inflatie. De verhouding canonbedrag en grondwaarde blijft in dit voorstel door de tijd heen dus ongewijzigd.
- Als het canonpercentage bij uitgifte laag is (lage rente) en op het moment van afkoop hoog (hoge rente) dan zal de afkoopsom in verhouding tot de oorspronkelijke (niet-geïndexeerde) erfpachtgrondwaarde laag zijn, de gemeente begrenst dan echter aan de onderkant want in het grondprijsbeleid is opgenomen dat de afkoopsom nooit lager is dan de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde.
- Als het canonpercentage bij uitgifte hoog is (deze situatie zal zich de komende jaren waarschijnlijk niet voordoen) en bij afkoop laag dan wordt de afkoopsom in verhouding tot de oorspronkelijke (niet-geïndexeerde) erfpachtgrondwaarde hoog. De waarde van de canonverplichtingen is dan door de actuele rentestand toegenomen. Voor die situatie stelt CDA voor om de afkoopsom te begrenzen. De gemeente zou dan niet meer volledig worden gecompenseerd voor de gederfde canoninkomsten. Maar het kan wel door in het grondprijsbeleid toe te voegen dat de afkoopsom ook aan de bovenkant wordt begrensd (door erfpachtgrondwaarde+inflatie door de jaren heen).
- De gemeente loopt extra risico en zal mogelijk financieel nadeel ondervinden van deze maatregel. Als de rente op moment van uitgifte hoger is dan het (begrensde) canonpercentage zijn de financieringskosten van de gemeente hoger dan de canoninkomsten. Dit verlies maakt de gemeente normaal gesproken op de langere termijn goed. Door de begrenzing van de afkoopsom kan het voor erfpachters interessant zijn om bij een lage rentestand af te kopen omdat de afkoopsom wordt begrensd. De gemeente leidt dan financieel nadeel ten opzichte van de te verwachten canoninkomsten. Dit kan ook speculatie op basis van de renteontwikkeling in de hand werken (vooral bij commercieel).
- Voor commercieel vastgoed is het lastig om gedurende de looptijd te weten wat de erfpachtgrondwaarde is omdat commercieel vastgoed veel wijzigingen kent (bestemmingen, transformatie, volume, etc). Een erfpachtgrondwaarde commercieel zou bijvoorbeeld de optelsom kunnen zijn van:
  - GW moment van overstap in 2018 + inflatie sindsdien
  - GW bestemmingswijziging 2020 + inflatie sindsdien
  - GW perceelsuitbreiding 2022 + inflatie sindsdien
  - GW (vermindering) door transformatie 2030+ inflatie sindsdien

  De administratieve vastlegging van deze informatie is kwetsbaar en verhoogt de kans op fouten. Omdat de afkoopsom minder eenduidig herleidbaar is wordt het stelsel ook weer complexer en ondoorzichtiger.
- De begrenzing van de afkoopsom is vastgelegd in het grondprijsbeleid en kan dus jaarlijks door de gemeenteraad worden aangepast, dat geeft wellicht ruimte in de manier waarop je aankijkt tegen het voorstel van het CDA
- Als de raad zou besluiten om in te stemmen met dit amendement dan leidt dat niet tot vertraging voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht omdat er 1 zin wordt toegevoegd in het grondprijsbeleid die de bovengrens beschrijft.

Voorgesteld wordt dit amendement te ontraden omdat de gemeente dan niet meer in alle situaties wordt vergoed voor alle toekomstige canoninkomsten. Mocht er behoefte zijn om in te stemmen met het amendement dan zou ik de volgende uitgangspunten adviseren:

- Opnemen in grondprijsbeleid en niet in de AB2016 net zoals ook dat ook voor de gemeentelijke ondergrens het geval is

- Alleen voor de bestemming wonen, niet voor de bestemming commercieel

2. Amendement over het boetebeding "eerlijke bezwaarprocedures"

Onderstaande tekst is op 20 juni per brief aan de raad gestuurd.
In dit amendement wordt verzocht om aan artikel 27 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam de volgende bepaling 6. toe te voegen: "6. De volgorde geschetst in artikel 5 is niet van toepassing indien de erfpachter schriftelijk bezwaar heeft gemaakt tegen de aan hem opgelegde boete, wel de canon doorbetaalt en zijn betaling omschrijft als canon of afkoopsom. In dat geval wordt de betaling door de gemeente in de eerste plaats aangemerkt als canon of afkoopsom."

Preadvies
De strekking van lid 5 van artikel 27 AB 2016 is gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht op dit punt. Er is dus geen sprake van een verandering in de positie van de erfpachter of de gemeente. Het is aan de erfpachter om de overeengekomen verplichtingen te voldoen. Zowel waar het gaat om eventuele achterstallige canon, boetes, renten als om andere schulden. De erfpachter heeft het derhalve te allen tijde zelf in de hand de beëindiging wegens wanbetaling of wanprestatie te voorkomen. Hierbij kan ook gedacht worden aan het overeenkomen van een betalingsregeling. De rechter zal desgevraagd uitmaken of aan de voorwaarden voor opzegging als bedoeld in artikel 5:87 Burgerlijk Wetboek is voldaan.
Aanneming van dit amendement wordt daarom ontraden.

3. Amendement "meer zekerheid over canon in de AB2016

Voorgesteld wordt in dit amendement om de methode van canonbepaling op te nemen in de Algemene Bepalingen in plaats van in het grondprijsbeleid. Daarnaast wordt voorgesteld om de risico-opslag te verlagen van 1,5% naar 1%:

> **Om in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam bij artikel 7 de volgende bepaling toe te voegen:**
> **"10. Bij de vaststelling van het canonpercentage wordt gerekend met marktconforme rentes op 10-jarige staatsobligaties en een risico-opslag niet hoger dan 1,0 procent."**

We interpreteren dit amendement zo dat wordt bedoeld dat de canonformule ongewijzigd blijft (d-i : 1+i). Het amendement kan ook worden gelezen alsof het canonpercentage wordt bepaald door (staatsrente rente+risico). Daarnaast nemen wij aan dat wordt bedoeld met "**marktconforme rentes op 10-jarige staatsobligaties**" "het effectieve rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar".

Het canonpercentage is alleen van belang voor het bepalen van de canon op grond van de erfpachtgrondwaarde. De erfpachter wordt volledige zekerheid geboden omdat het canonbedrag wordt opgenomen in het erfpachtcontract. De erfpachter krijgt niet meer zekerheid door het opnemen van deze zinssnede in de AB. Bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter kan de erfpachter te maken krijgen met een ander canonpercentage maar de erfpachter kan dan zelf een afweging maken binnen de dan geldende situatie en canonberekening om de wijziging door te zetten. De erfpachter zal nooit in de situatie verkeren dat hij of zij akkoord moet gaan met de nieuwe canon..
Opnemen van de zinsnede in de Algemene Bepalingen beperkt de gemeente bij het marktconform bepalen van de canon voor toekomstige uitgiften. De gemeente is minder vrij in het actueel inspelen op marktontwikkelingen tenzij zij opnieuw AB's vaststelt en dat betekent vertraging in de ontwikkeling van de stad. Het lijkt het college niet verstandig een bepaling op te nemen die de handelsvrijheid van de gemeente beperkt zonder dat de huidige erfpachters of de erfpachter op het moment van het aangaan van het contract meer zekerheid krijgt, terwijl de gemeente haar vrijheid alleen kan terug krijgen met vertraging van de ontwikkeling van de stad tot gevolg.

Het opnemen van het canonpercentage in de algemene bepalingen is ongewenst omdat:

- De AB vormen een overeenkomst tussen gemeente en private erfpachter die tot ontbinding blijven gelden. Voor erfpachter en gemeente is het van belang om daarin helderheid te hebben over de hoogte

van canon. De wijze waarop de canon bepaald wordt is na bekrachtiging van de overeenkomst niet meer van belang maar speelt met name daarvoor, wanneer de potentiële erfpachter zich nog niet op de AB-overeenkomst kan beroepen. De methode zal daarom in algemeen geldend beleid kenbaar gemaakt moeten worden. Het grondprijsbeleid, dat jaarlijks door de raad wordt vastgesteld is de beste vorm.

- Het opnemen van de canonformule in de AB maakt het onmogelijk om de canonformule bij wijzigingen van een erfpachtrecht in de toekomst aan te passen terwijl het juist bij eeuwigdurende erfpacht onzeker is of over 100 jaar de methode nog hanteerbaar is. Dit kan ook in het nadeel van de erfpachter zijn.
- Als de erfpachter op een later moment wil wijzigen zal de hoogte van de canon afhangen van het dan geldende grondprijsbeleid waarbij het dan actuele canonpercentage een rol speelt. De hoogte van de canon kan de erfpachter betrekken bij zijn afweging.

Het verlagen van het risicopercentage naar 1% is ongewenst omdat:

- Het canonpercentage niet meer marktconform is, dat zou 1,3% worden.
- Het verschil met hypothecaire financiering dan te hoog wordt waardoor nauwelijks nog zal worden gekozen voor afkoop omdat de afkoopsom onrealistisch hoog wordt in verhouding tot de canon
- De GWC een bandbreedte van 1,5%-2% heeft geadviseerd als risico opslag
- De door de GWC geadviseerde bandbreedte aansluit bij de risico opslagen die ook door banken worden gehanteerd
- De risico opslag nodig is voor het beheersen van de gemeentelijke risico's. Het risicoprofiel van de gemeente neemt toe op het moment dat het risico percentage naar beneden gaat.
- De gemiddelde leenrente is 2,5%, bij een canonpercentage van 1,3% betekent dit dat de gemeente verlies leidt.

Vereenvoudigen van de canonformule tot 10 jaars staatsobligaties + 1% risico opslag is ongewenst omdat:

- Er bij het bepalen van het canonpercentage dan geen rekening mee wordt gehouden dat de canon wordt geïndexeerd en er dus "dubbele" indexatie plaats vind.
- Het rendement op 10 jaars staatsleningen weerspiegelt niet altijd het actuele beeld van de vastgoedmarkt. Daarom is de reële rente beperkt in een bandbreedte tussen 1% en 3%. Op deze manier wordt een negatief canonpercentage, waarbij de gemeente geld toe moet leggen voor het gebruik van de grond, vermeden.
- Canon betalingen vinden zoals gebruikelijk bij vastgoed voorafgaand van de gebruiksperiode plaats, bij de voorgestelde formule (d-i)/(1+d) wordt hier rekening meegehouden.

Voorgesteld wordt dit amendement te ontraden omdat het canonpercentage marktconform zou moeten zijn en dat dit bij een canonpercentage van 1,3% niet meer het geval is.

4. Amendement "termijn niet gebruiken perceel"

Dit amendement stelt voor om de termijn voor leegstand van 1 naar 3 jaar op te hogen:

Om in artikel 9 lid 2 sub a van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam de termijn van "een jaar" te vervangen voor "drie jaar".

Dit om te voorkomen dat een erfpachter die zijn huis niet verkocht krijgt of een belegger die kampt met leegstand al na 1 jaar een boete kan worden opgelegd. Deze korte termijn zou naar de mening van de indiener marktverstorend kunnen werken.

Zoals ook in de raadscommissie van 15 juni aangegeven is het belangrijk dat de termijn voor leegstand op 1 jaar blijft staan. De reden hiervoor is:

- Dit artikel is bedoeld om speculatie tegen te gaan .
- Dit artikel is bedoeld om verloedering en leegstand in de stad tegen te gaan.
- De termijn van 1 jaar staat overigens ook in de AB 1994 en de AB 2000 van de gemeente Amsterdam en in AB's van andere steden.

De erfpachter kan altijd op grond van artikel 9 vrijstelling vragen van het verbod om het perceel langer dan een jaar niet te gebruiken. De gemeente kan dit niet op onredelijke gronden weigeren. De gemeente is immers gehouden de algemene beginselen behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid. Voorgesteld wordt dan ook om dit amendement te ontraden.

5. Amendement om de keuze te bieden voor een vaste canon

In dit amendement wordt voorgesteld om een vaste canon als canonmogelijkheid aan te bieden naast een geïndexeerde canon.

> Artikel 7 Canon van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam als volgt te wijzigen (in **vet** toegevoegd):
> "**Erfpachters kunnen bij het ingaan van het erfpachtrecht kiezen voor een vaste canon of voor een indexcanon.** De **index**canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast (...).

Het college vindt het belangrijk dat het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zo transparant en eenduidig mogelijk is. Veel verschillende betaalvormen doen afbreuk aan die transparantie. Om die reden kiest het college voor 1 canonvorm naast het afkopen. De inspraak gaf geen duidelijk beeld over de canonvorm en om die reden kiest de gemeente voor de canonvorm die voor de erfpachter laag begint en vervolgens de inflatie volgt: indexcanon.

A. Waarom stelt het college indexcanon voor als enige canontype naast de mogelijkheid tot afkoop?

In de raadsvoordracht is het als volgt geformuleerd:
Het college heeft in het inspraakdocument insprekers gevraagd om hun voorkeur voor de betalingswijze van de canon uit te spreken. Het college heeft daarbij aangegeven voorkeur te hebben voor de indexcanon als enige canonsoort.
Op basis van de inspraak kan geen goede conclusie worden getrokken over de gewenste betaalvorm. Het aantal reacties is beperkt en daarnaast zijn de reacties verdeeld.
Door verschillende insprekers wordt aangedrongen op het aanbieden van vaste canon naast afkoopsom en indexcanon om zo erfpachters keuzevrijheid te bieden.
Het college vindt het belangrijk om een zo helder mogelijk erfpachtstelsel in te richten dat ook voor de markt zo transparant mogelijk is. Het aanbieden van veel verschillende betaalvormen doet daaraan afbreuk. Om die reden heeft het college ook overwogen om in bepaalde gevallen afkoop verplicht te stellen, dat zou de transparantie in de markt zo groot mogelijk maken maar heeft vanzelfsprekend ook minder keuzevrijheid voor de erfpachter tot gevolg.
Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (afhankelijk van de inflatie- en rente-ontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden.
De afgelopen decennia, toen er bij ingang van nieuwe 50-jarige tijdvakken de keuze bestond tussen geïndexeerde en vaste canons, heeft de grote meerderheid van de erfpachters gekozen voor een geïndexeerde canon, mede omdat het aanvangsniveau van deze canon doorgaans aanzienlijk lager was dan van een vaste canon.
Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Alles overwegende stelt het college dan ook voor om in de AB 2016 te kiezen voor één canonvorm en wel indexcanon.

Redenen voor één canonsoort:

- Transparantie woningmarkt.
  De vraag is of de woningkopers tijdens het biedproces op woningen zich voldoende bewust zullen zijn van de canonsoort en het verschil voldoende tot uiting komt in de geboden prijs. Gevolg is dat het waardeverschil tussen twee te-koop-staande woningen met AB2016, waarvan de ene een geïndexeerde canon heeft, en de andere een vaste canon beperkt is.
- Op de zeer lange termijn zal de vaste canon (uitgaande van inflatie) steeds lager worden t.o.v. de geïndexeerde canon – en op een gegeven moment nagenoeg zijn waarde verliezen.
- Een vaste canon heeft een hoger aanvangsniveau dan een geïndexeerde canon – waarschijnlijk zullen maar weinig erfpachters kiezen voor een vaste canon.

B. De opties op een rijtje, inhoudelijk met elkaar vergeleken

*Alleen eeuwigdurend geïndexeerde canon, met een canonpercentage **tussen de 2,39 en 4,23%***
Consequenties:

- Er wordt niet tegemoet gekomen aan wensen van insprekers die zoveel mogelijk keuzevrijheid willen;
- Stelsel blijft overzichtelijk en transparant: één canonsoort;
- Relatief lage aanvangscanon;
- De canon blijft waardevast in de tijd
- Werkwijze en uitkomsten van afkoopbeleid en overstapbeleid blijven relatief eenvoudig met één canonsoort.

Zowel indexcanon als ook vaste canon
Consequenties:

- Sluit aan bij de wens van erfpachters (en Grondwaardecommissie) om maximale keuzevrijheid te hebben, de keuze kan overigens alleen bij aanvang van eeuwigdurende erfpacht (nieuwe uitgifte of overstap) worden gemaakt.
- Woningmarkt wordt minder overzichtelijk en transparant met twee canonsoorten, twee canonsoorten zorgen voor een complexere woningmarkt op termijn;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkeld met meerdere canonsoorten. De Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid en afkoopinstructie moeten hierop worden aangepast. De vraag is of dit met een amendement kan, ligt voor de hand dat we dan een raadsvergadering later moeten terugkomen.

Eeuwigdurend geïndexeerde canon als basis opnemen, met als optie (in de AB's vast te leggen) om de canonindexering middels een toeslag op de canon uit te sluiten
Consequenties:

- Sluit aan bij de wens van erfpachters (en grondwaardecommissie) om maximale keuzevrijheid te hebben, de erfpachter kan ook op een later moment, gedurende zijn erfpachtperiode, nog opteren voor het "vastzetten" van de canon (in optie iii kan dat alleen op het moment van uitgifte of van overstap). Dit is een eenmalige keuze, het zou dan niet mogelijk zijn terug te gaan naar een geïndexeerde canon;
- Woningmarkt wordt minder overzichtelijk en transparant met twee canonsoorten;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkelder met meerdere canonsoorten. De Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid, het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie moeten hierop worden aangepast;
    - Maar doordat de indexcanon de basis is voor het stelsel, blijft het stelsel wel eenvoudiger dan in optie optie 2

C. Wat betekent het als de raad kiest voor een vaste canon én indexcanon

Als de raad besluit dat er naast index canon ook een vaste canon moet worden aangeboden dan moeten verschillende artikelen in de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid worden aangepast. De aanpassingen zijn zodanig dat die niet met een amendement kunnen worden afgedaan, de gewijzigde stukken zullen opnieuw aan de raad ter besluitvorming moeten worden voorgelegd.
Het betekent enerzijds dat we capaciteit die nu aan de overstapregeling werkt zullen moeten inzetten voor het invlechten van de vaste canon. Anderzijds betekent het mogelijk vertraging in de besluitvorming door de raad.
Om de schade in doorlooptijd te beperken zou de variant 4, die uitgaat van indexcanon verhoogd met toeslag tot vaste canon dan de next best oplossing zijn om 2 canonsoorten aan te willen bieden.
In alle gevallen geldt dat we deze stap niet overhaast moeten doen maar zorgvuldig zodat we de eventuele aanpassingen ook op de juiste wijze verwerken, het moet eeuwigdurend goed zijn.

Ook kunnen er consequenties voor de Overstapregeling zijn.
De Overstapregeling wordt met 2 canonsoorten ingewikkelder. Meer keuzes, meer rekenvoorbeelden, meer uitleg. De Overstapregeling werken we nu uit op basis van indexcanon, de besluiten die we aan het komende BT voorleggen ten aanzien van de overstapregeling zijn ook op de index canon gebaseerd.
Het betekent ook dat de rekentool die we aan het voorbereiden zijn moet worden aangepast. De rekentool is op basis van het collegebesluit aanbesteed om op tijd klaar te zijn voor de inspraak in oktober. We zullen

als gevolg van de extra mogelijkheid de tool moeten aanpassen en ik weet op dit moment niet zeker of we daarbij vertraging kunnen voorkomen.

6. Amendement "risico op gebreken bij de gemeente"

Dit amendement stelt voor:

> **Artikel 3 'Uitgifte in Erfpacht' van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam te wijzigen door de laatste zin van lid 4 luidend "De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken" geheel te schrappen.**

"De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken" geheel te schrappen" is bij de invoering van de AB1994 voor het eerst opgenomen. Dat wil niet zeggen dat de gemeente ook geen verantwoordelijkheid zou hebben ten aanzien van gebreken die pas na uitgifte aan het licht komen en zodanig zijn de leveringsplicht in retrospectief niet voldaan heeft aan haar leveringsverplichting, die de gemeente op grond van artikel 4 lid 3 heeft. Dit wordt gedekt door het vraagstuk van verborgen gebreken, waaraan lid 4 geen afbreuk doet.

Ten aanzien van de milieuhygiënische gesteldheid van de grond is de positie van de erfpachter in de AB2016 belangrijk verbeterd. Het risico voor bodemverontreinigingen berust op grond van de wetgeving bij de zakelijk gerechtigde. Dat geldt ongeacht de veroorzaker op wie de erfpachter een verhaalsrecht heeft. De erfpachtvoorwaarden sluiten daarop aan, doordat het risico met betrekking tot de onroerende zaak bij erfpacht overgaan op de erfpachter.

Voorgaande algemene erfpachtvoorwaarden gaven wel een inperking op de aansprakelijkheid van de erfpachter, doordat de gemeente in de erfpachtvoorwaarden haar aansprakelijkheid behoudt ten aanzien van bij uitgifte in de bodem aanwezige verontreiniging behoudt; de erfpachter is daardoor materieel slechts aansprakelijk voor de verandering/toename van eventuele bodemverontreiniging, die in de loop van het erfpachtrecht is opgetreden. Met name als een erfpachtrecht al enige tijd bestaat is het moeilijk de herkomst van verontreinigen vast te stellen. Was het reeds bij uitgifte aanwezig en is de gemeente dus aansprakelijk, of is sprake van een nadien ontstane verontreiniging waarvoor de erfpachter verantwoordelijk is. De bewijslast hiervoor ligt bij de erfpachter.

Deze bewijslast is in de praktijk een zware omdat de milieuhygiënische staat van de bodem bij uitgifte niet is vastgelegd. Door aan de erfpachtakte een gedegen bodemonderzoek te hechten (artikel lid 3) is in deze omissie voorzien en is hoeft de erfpachter geen bewijs te leveren van de bij uitgifte reeds aanwezige bodemverontreinigingen.

Op grond van de strekking en de versterking van de positie van de erfpachter bestaat geen aanleiding tot aanpassing van de thans voorliggende AB

Voorgesteld wordt dit amendement te ontraden omdat we de positie van de erfpachter in de AB2016 versterkt hebben middels de nul meting van de bodem en het amendement de positie van de erfpachter niet verder versterkt.