TEKST VOOR ANNOTATIE VOOR VAN DER BURG BIJ RAADSCOMMISSIE RO 18 MEI 2016

Punt 18. Kennisnemen van de beantwoording van de vragen van de leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening de heer Nuijens en de heer Abid inzake de bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie

Ter bespreking en kennisneming.

5. 5.1.2e (tel. 5.1.2e) is bij de vergadering aanwezig ter ondersteuning van de wethouder.

Dit onderwerp was geagendeerd voor de commissie van 13 april jl, maar in die commissie is bespreking uitgesteld naar de vergadering van 18 mei.

1. Het traject

- Met motie 1262 Geen speculatie van de raadsleden Moorman en Nuijens uit december 2014 heeft de raad het college verzocht 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. Met deze maatregelen wordt de basis gelegd waarop naar behoefte van de gemeente gehandhaafd kan worden. Deze basis is belangrijk omdat de Algemene Bepalingen eeuwigdurend zullen gaan gelden.
- Bij de behandeling van de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 in de raadscommissie RO van 18 november 2015 heeft de wethouder de raadscommissieleden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk aanvullende vragen te stellen. Van de raadscommissieleden Nuijens en Abid zijn in totaal 43 vragen ontvangen. De beantwoording is opgenomen in de voor de vergadering van 18 mei geagendeerde brief aan de raadscommissie RO (vastgesteld in college van 22 maart jl.). Hoofdpunten van de brief zijn (kort samengevat):
  - Conclusie is dat de anti-speculatiemaatregelen zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht handhaafbaar zijn en daarmee het tegengaan van speculatie in de toekomst mogelijk zullen maken. Veel van de maatregelen zijn staande praktijk en blijven in het eeuwigdurende stelsel overeind.
  - Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Op dit moment wordt als volgt gehandhaafd:
    - In de ontwikkelingsfase bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt toegezien op tijdige oplevering en ingebruikname van opstallen.
    - Erfpachtcontroles worden uitgevoerd en herziene erfpachtaanbiedingen worden gedaan als een verleende omgevingsvergunning daartoe aanleiding geeft.
    - Bij wijzigingen in het erfpachtrecht vindt verificatie van de gegevens plaats en wordt zonodig een aanbieding gedaan om een erfpachtrecht aan te passen aan de feitelijke situatie of gevorderd de wijziging ongedaan te maken.
  - Een notitie over de handhaving op speculatie is in voorbereiding en zal in het voorjaar van 2016 aan de raadscommissie worden voorgelegd. Hierbij wordt bekeken of intensivering van handhaving nodig is bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

2. Anti-speculatiemaatregelen in de AB 2016

In de vergadering van 23 maart jl. heeft de raadscommissie kennisgenomen (gehamerd) van het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak van de AB2016 en het uitgiftebeleid. Hierin is het volgende opgenomen m.b.t. anti-speculatie:

"Het is belangrijk om die maatregelen op te nemen die handhaving in de toekomst mogelijk maken. Dat betekent dat de maatregelen toepasbaar en juridisch afdwingbaar moeten zijn. De maatregelen spelen om die reden in op mogelijke situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen. Hoewel de

maatregelen op zich geschikt zijn om speculatie tegen te gaan, zijn ze ook van toepassing op situaties waarbij niet op voorhand van speculatie sprake hoeft te zijn. Ook gedragingen, die niet primair speculatief zijn, maar wel onwenselijk geacht worden vallen onder de werking van de maatregelen.

Een aantal van deze maatregelen is nu ook opgenomen in de huidige algemene bepalingen (AB2000). Actieve controle en handhaving op de naleving van een aantal van deze onderdelen vindt beperkt plaats. Voor zover voor de gemeente op basis van transacties waarneembaar is, gaat er kennelijk een voldoende preventieve werking uit van de artikelen en komt speculatie op deze onderdelen weinig voor.
De bepalingen in de AB2016 zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk wordt. Het handhavingsbeleid zelf kan niet met eeuwigdurende werking worden vastgesteld en maakt daarom ook geen onderdeel uit van de AB2016. In de AB2016 zijn de onderstaande randvoorwaarden opgenomen. Het handhavingsbeleid wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO in april/mei 2016.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in de AB 2016 om speculatie tegen te gaan:
- behoudens toestemming van burgemeester en wethouders is:
a. de erfpachter verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in gebruik te nemen. De termijn zelf staat in de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen;
b. de erfpachter verplicht het perceel te gebruiken volgens de in de bijzondere bepalingen aangegeven bestemming en gebruik;
c. het de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken of de opstallen te verwaarlozen[1];
d. de erfpachter niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen;
e. het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven of te splitsen;
f. het de erfpachter niet toegestaan erfpachtrechten samen te voegen;
- aan het verlenen van de hiervoor bedoelde toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon, waardoor de eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-, gebruiks- of een bebouwingswijziging wordt verrekend en niet als (speculatie)winst aan de erfpachter toevloeit;
- een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht .“

Anti-speculatie in relatie tot de overstapregeling
Conform de bestuurlijk reactie van het college op motie 1262 zal de regeling voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zo worden ingericht dat speculatie voorafgaand of tijdens de overstap eveneens zoveel mogelijk wordt voorkomen.

3. Toezeggingen aan de commissie in relatie tot anti-speculatie
a. Toets van experts over invloed maatregelen op de bouw
Bij de bespreking in de commissie op 18 november 2015 van de bestuurlijke reactie op motie 1262 heeft de wethouder aan dhr. Van Osselaer toegezegd “dat er een toets van experts wordt toegevoegd

[1] Op dit moment wordt de Nota van Beantwoording en de collegevoordracht over de verwerking van de inspraak over de AB 2016 voorbereid (besproken in het BT vernieuwing erfpacht van 21 april en 10 mei). Onderdeel daarvan is het, op grond van de inspraakreacties, laten vervallen van het artikel uit de concept-AB 2016 waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. Als het college daarmee instemt komt het onderdeel onder c. “of de opstallen te verwaarlozen” te vervallen.

aan de informatie die aan de leden ter beschikking wordt gesteld, over welke invloed anti-speculatie maatregelen hebben op de bouw in Amsterdam". In de termijnagenda voor de commissie van is bij deze toezegging aangegeven dat de commissie wordt geïnformeerd in het kader van de beantwoording van de vragen van Nuijens en Abid. Deze informatie is opgenomen bij vraag 14 van dhr. Abid in de bijlage bij de brief aan de commissie:

"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. Hierbij is zowel onderzocht welke mogelijke vormen van speculatie zouden kunnen bestaan en welke maatregelen er dan vervolgens voor kunnen worden gehanteerd. Alle inzichten van de vastgoedadviseurs zijn opgenomen in de voorgestelde maatregelen, er zijn geen inzichten buiten beschouwing gelaten. Er is op dit punt dan ook niet meer informatie om met de commissie te delen."

Indien in de commissie gevraagd zou worden naar effecten specifiek op de bouw, kan worden aangegeven dat het beeld van de experts is dat de maatregelen niet leiden tot beperkingen in de gebiedsontwikkeling, anders dan die er nu ook zijn.

b. Notitie handhavingsbeleid niet gereed in voorjaar maar na het zomerreces
In de beantwoording van Nuijens en Abid zoals geagendeerd voor de commissie van 18 mei (zo ook in het collegebesluit tot vrijgave inspraak AB dat geagendeerd was voor de commissie van 23 maart) is gemeld dat een notitie (afd. Erfpacht & Uitgifte) over de handhaving op speculatie in voorbereiding is en in het voorjaar van 2016 respectievelijk april/mei aan de raadscommissie RO wordt voorgelegd. Om een volledig beeld van de huidige en gewenste handhaving te kunnen schetsen, incl. analyse van de vraag of handhaving geïntensiveerd moet worden bij introductie van eeuwigdurende erfpacht, is in de voorbereiding van deze notitie echter gebleken dat het de voorkeur verdient de huidige en de gewenste handhaving in het eeuwigdurende stelsel integraal te beschouwen. Hiervoor is meer tijd nodig waardoor deze notitie niet vóór het zomerreces voor het college kan worden geagendeerd.
Zoals gezegd in de aanbiedingsbrief bij de beantwoording van de vragen vindt de handhaving plaats binnen diverse onderdelen van G en O. Bij de inventarisatie van die handhavingspraktijk is gebleken dat die handhaving op een aantal gebieden - die niet primair speculatief van aard zijn, maar wel onwenselijk geacht worden - verbetering behoeft. Op die onderwerpen, zoals de uitvoering van de periodieke handhaving op grond van het Erfpachtcontrolebeleid dat in 1999 werd vastgesteld door B&W en de handhaving van bijzondere voorwaarden met name in verband met een maximale huurstelling (b.v. bij middeldure huur), zullen voorstellen worden voorbereid en verwerkt in de notitie. Deze notitie zal - na vaststelling in het college zo spoedig mogelijk na het zomerreces - worden verzonden aan de raadscommissie.
Overigens kan nu reeds worden geconcludeerd dat als gevolg van de inzet van de handhavende capaciteit en de rol van het notariaat in het proces van noodzakelijke transacties, speculatie al zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De gemeente gaat ervan uit dat het notariaat acht slaat op de algemene en bijzondere voorwaarden, waarbij de erfpachter onder de in de betreffende bepaling gestelde voorwaarden niet bevoegd is om de transactie te doen, zoals genoemd in de artikelen 5 concept AB2016 (overdracht voor ingebruikname), artikel 11 (splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht) en artikel 12 (ondererfpacht).

Advies:

In de commissievergadering van 18 mei meedelen dat de handhavingsnotitie naar verwachting niet zoals eerder gemeld nog in het voorjaar aan de commissie kan worden voorgelegd, maar - na vaststelling in het college zo spoedig mogelijk na het zomerreces - aan de commissie wordt aangeleverd.