RAADSCOMMISSIE RO 10 DECEMBER
Concept-Startdocument Eeuwigdurende erpacht

Beknopt verslag (voornaamste punten)

Insprekers

5.1.2e

- Positief over eeuwigdurend. Niet akkoord met uitgangspunten overstap.
- Prijzen worden bepaald op basis van grond in eigendom.
- Appartementsrechten: het is niet acceptabel als individuele erfpachters worden gegijzeld door een mede-VVE-lid dat niet wil overstappen.
- Indien er al is afgekocht geldt: niet bijbetalen bij overstappen.
- Erfpachter is in dit proces geen gelijkwaardige partner.
- Vraagt naar herbouwwaarde *(nb heb ik niet kunnen volgen – hs)*

5.1.2e

- Is voorzitter vereniging van vicarie-erfpachters. Vraagt om overstap voor vicarierechten toe te voegen.
- M.b.t. de grondwaardebepaling is het beter in eerste instantie overleg gemeente – erfpachter te voeren, als deze er niet uitkomen kun je naar een commissie.
- Evt. commissie aanvullen met erfpachter en fiscaal econoom.
- Logische partijen om erfpachters te vertegenwoordigen zijn b.v. SEBA, Vicarievereniging, verhuurders, commerciële partijen.
- Bepalen marktwaarde is ondergeschoven kindje in Amsterdam. Lokt nieuwe rechtszaak uit.

5.1.2e**:**

- Kern huidige stelsel is het voorkómen van speculatie. Waardestijging komt niet meer toe aan de gemeenschap. Dit gaat de burger merken, b.v. verhoging OZB en slechtere voorzieningen.
- Private rijkdom versus publieke armoede. Beleggers zijn blij met erfpacht.
- Het is absurd, laf en niet transparant om financiële effecten alleen voor de eerste 10 jaar uit te rekenen.

Raadsleden

Nuijens GrLi

- De liberaal 5.1.2e introduceerde het principe dat waardevermeerdering van de grond ten goede moet komen van de gemeenschap. GrLi is er principieel op tegen dat dit vervalt: Hervormen van het huidige stelsel met behoud van de kern is beter.
- Eeuwigdurend meer waard dan voortdurend: goed dit aan de grondwaardecommissie voor te leggen, gevraagd wordt om breed draagvlak voor de samenstelling van de commissie.
- GrLi staat erop dat financiële effecten op lange termijn in rekening worden gebracht.
- Nu geldt een gebruiksverplichting als enige anti-speculatiemaatregel. Dat is echt te mager.
- Verbazend dat de vernieuwing ook voor commercieel geldt. De onzekerheid van het huidige stelsel geldt eigenlijk alleen wonen.
- Wat merkt het college aan als referendabel moment?
- M.b.t. experts: notariaat etc hebben een eigen belang. GrLi wil toezegging van college om ook de Woonbond te betrekken als expert.

Abid PvdA

- De PvdA is principieel voorstander van het ten goede van de gemeenschap laten komen van de waardestijging; gaat ook speculatie tegen. PvdA wil voorstellen wel constructief beoordelen.
- Dit moet wel in de raad besproken worden, de PvdA wil ook moties indienen.

- Uitgangspunten zijn nogal hybride. Dit geeft risico's: juridisch, fiscaal. Onze zorgen zijn nog niet helemaal weggenomen.
- Aanleiding voor stelselwijziging geldt niet voor commercieel. Waarom dan toch commercieel meenemen, in afwijking van het coalitieakkoord.
- M.b.t. de grondwaardecommissie: is het college ermee eens dat uitgifte tegen reële marktwaarde plaatsvindt?
- Doorrekenen van financiële effecten voor 50 en 100 jaar is noodzakelijk. In vorige periode heeft Rebel toch ook dat soort berekeningen gedaan?
- Bij de stakeholders mist hij de huurders.
- Wat zijn de referendabele momenten?
- Verhoging btw-tarief: waarvoor geldt nu al de 21%?

Van Osselaer D66

- Vernieuwing moet recht doen aan alle Amsterdammers, dus ook niet-erfpachters.
- Het gaat hier om een complexe zaak:
    - alleen beloften doen die we waar kunnen maken
    - probeer proces zoveel mogelijk in behapbare brokken op te delen
    - maak steeds vergelijking met oplossingen in andere steden
    - betrek de stakeholders, inclusief de erfpachters, goed
- M.b.t. financiële effecten wil Van Osselaer zich in eerste instantie houden aan het coalitieakkoord, maar stelt dan toch bereid te zijn voor langer te laten doorrekenen.

Van der Ree VVD

- Dit gaat in principe niet naar de raad. Definitief Startdocument gaat wel naar de raad (…).
- Er moet zoveel mogelijk vrijwillig worden overgestapt, moet wat beter worden omschreven. Op de vraag van 5.1.2e dat overstap pas aantrekkelijk wordt als er een lagere canon komt, antwoordt 5.1.2e 5.1.2e dat de grondwaardecommissie rekening moet houden met de wijze waarop de laatste decennia de grondwaarde is vastgesteld. Op de vraag van 5.1.2e of de gemeente in het verleden dan teveel heeft gevraagd voor de grond antwoordt 5.1.2e 5.1.2e dat je de waarde van de grond niet als eigendom kunt bepalen; dit is echt een vraagstuk voor de grondwaardecommissie.
- Splitsen: probleem is groter dan nu omschreven, het antwoord is nu te summier, hij wil daar zsm meer over horen.
- Past huidige splitsingswijze in het nieuwe stelsel?
- Canonpercentage: wat zou het gewenst rendement zijn? Rendement op grond is anders dan op vastgoed.
- Wat houdt erfpachtpanel precies in?
- 5.1.2e vraagt hoe de VVD zich verhoudt tot het standpunt van SEBA dat alles al afgerekend is. 5.1.2e 5.1.2e antwoordt dat de 36.000 handtekeningen betrekking hadden op de vorige plannen, of die nu nog steeds gelden moeten juristen uitmaken. Klant moet op goede manier worden betrokken.

Boomsma CDA

- Het is niet zo dat er alleen sprake is van een rechtvaardige overheid als de gemeenschap alle grond bezit. Het CDA wil 1. recht op koop, 2. eeuwigdurend met recht op afkoop. 3. overstap onder eerlijker en lagere lasten. Historisch gegroeide situatie meenemen, de gemeente moet niet nog een keer maximaal incasseren. Veel erfpachters hebben al te hoge canon.
- Erfpachters moeten in beroep kunnen gaan tegen een nieuwe aanbieding.
- Financiële effecten: wat wordt precies bedoeld met "korte termijn"?
- Welk percentage erfpachtrechten vallen onder oude voorwaarden (75 jaar)?
- Realistische overstapmogelijkheid moet als uitgangspunt worden toegevoegd.
- De afkoopsom moet in termijnen kunnen worden betaald.
- Erfpachters moeten een duidelijke stem hebben aan de onderhandelingstafel.

5.1.2e ***SP***

- SP was wel graag bij voortdurend gebleven. Compromis in coalitieakkoord: het stelsel moet transparante, sturingsmogelijkheden blijven, speculatie wordt tegengaan
- Huizenbezitter profiteert straks van waardestijging, maar waardedaling gaat niet ten koste van de gemeente.
- Hoe worden kleine kopers beschermd?
- ICT: zie WOZ-drama. SP wil verzekerd worden dat het goed gaat.
- N.a.v. vragen 5.1.2e en 5.1.2e wil 5.1.2e ook nadere uitleg over commercieel vastgoed. 5.1.2e vraagt of het klopt dat de SP zich niet committeert aan commercieel vastgoed, aparte anti-speculatie eisen heeft en inzicht wil in financiële effecten voor langer dan 10 jaar. 5.1.2e antwoordt bevestigend.

Reactie en toezeggingen Van der Burg

- Het Startdocument is ter kennisname voor de raadscommissie. De raad krijgt de voordracht met het raadsbesluit in het voorjaar van 2016.
- Het definitieve Startdocument wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ter bespreking aangeboden aan de raadscommissie. 5.1.2e zal dan waarschijnlijk weer piepen, het college gaat daar dan weer mee aan de gang.
- Coalitie en oppositie zullen elkaar wel niet helemaal kunnen overtuigen. Vd Burg vindt het wel belangrijk dat de oppositie de komende anderhalf jaar een rol in het proces heeft, zodat het proces deugdelijk is.
- Behalve deskundigen als makelaars etc. zijn ook erfpachters belanghebbend. Die worden meegenomen in het klantenpanel. Belangrijk doel is: iedereen moet het snappen. We spreken ook met SEBA.
- Bij een referendum gaat het om de vraag of het nieuwe voorstel van vergelijkbare aard is als het vorige. Die vraag is aan de orde als het definitieve besluit aan de raad wordt voorgelegd.
- M.b.t. speculatie gaan we opknippen:
  1. 1 juli 2016: invoering voor nieuwe erfpachters
  2. corporaties (via Ivens)
  3. bewoners-eigenaren: volumestijging wordt niet afgerekend
  4. bedrijfsleven: er kan sprake zijn van speculatieve verwering. Dit moeten we goed uitwerken; college en oppositie vinden elkaar daarin. Op de vraag van 5.1.2e of Vd Burg toezegt nadere maatregelen uit te werken antwoordt Vd Burg: ja. Alleen gebruikersplicht is niet voldoende.

  Toezegging: uitwerken nadere maatregelen voor het tegengaan van speculatie

  5.1.2e hoopt ook op aanvullende maatregelen
- De grondwaardecommissie heeft geen opdracht gekregen zich te beperken tot 10 jaar. De gw-cie moet onafhankelijk de x en de y bepalen. Daarna gaat de raad op voorstel van het college daar een besluit over nemen. Op de vraag van 5.1.2e of coalitie noch college zich aan het advies van de gw-cie committeren antwoordt Vd Burg dat hij zich niet a priori committeert aan een advies; hij kan een politieke afweging hebben om het er niet mee eens te zijn.
- Op de vraag van 5.1.2e of het college zich committeert aan een reële grondwaarde, antwoordt Vd Burg dat, indien uitgangspunt blijft dat op korte termijn geen nadelige effecten optreden, de raad zou kunnen zeggen dat doen we niet.

  5.1.2e: dus de raad bepaalt in 2016 de grondwaardebepaling.
- ICT: op 1 juli 2016 wordt begonnen met de nieuwe erfpachtuitgiften. Het is niet mogelijk om alle 250.000 contracten in één keer over te zetten. Gaan we iets op verzinnen: behapbare brokken en gelijk aanbod is uitgangspunt.

  Toezegging: uitvoering overstap huidige contracten behapbaar maken en erfpachters gelijk behandelen.

- Indien erfpachters eeuwigdurend niet meteen kunnen afkopen (Boomsma): er wordt iets ingebouwd om eerst canonbetaling te doen en op een later moment te kunnen afkopen. Vd B ziet bij in termijnen afkopen (nu vooruitbetaling, straks echt afkoop) wel problemen, maar wil wel kijken.
  Toezegging: kijken naar mogelijkheden voor:
  - eerst canonbetaling en later afkopen
  - eerst vooruitbetaling, later afkoop.
- V.w.b. belanghebbenden: met VEH is al gesproken, Nederlandse Vereniging van Erfpachters wordt ook meegenomen. Vd Burg ziet niet het nut van betrekken van de Huurdersvereniging. Het college gaat alle reacties meenemen en wegen. Dat wil niet zeggen dat allen die reageren een vergelijkbare positie hebben in dit proces als VEH of SEBA.
- Vd Burg is het niet eens met 5.1.2e bij de stelling dat eeuwigdurend een opwaarts effect heeft op de WOZ-waarde.
- N.a.v. vraag Boomsma dat erfpachters in beroep moeten kunnen gaan tegen nieuwe aanbieding: er kan door erfpachters zeker in beroep worden gegaan, maar niet bij vrijwillige overstap. Vd Burg snapt zijn punt, maar college komt hier nog op terug.
  Toezegging: uitzoeken of en hoe erfpachters in beroep kunnen gaan tegen nieuwe aanbieding.
- Appartementsrechten/VVE is belangrijk uitzoekpunt voor het college. *NB. Op de vraag van* 5.1.2e 5.1.2e *of de huidige splitsingswijze past in het nieuwe stelsel is geen expliciete reactie van Vd Burg gekomen).*
  Toezegging: uitzoeken overstappen bij VVE's.
- M.b.t. financiële effecten doorrekenen voor een langere periode dan 10 jaar is Vd Burg verbaasd over D66. Doorgaans geldt bij nieuw beleid een doorrekening voor 10 jaar. Vd Burg geeft nadrukkelijk aan dat hij wens van de meerderheid van de raad (m.b.t. doorrekenen langer dan 10 jaar) heeft gehoord.