Gemeenteraad Amsterdam

Commissie Ruimtelijke Ordening 4 maart 2015

Agendapunt 11 Vaststellen definitief Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Vragen CDA fractie:

1. Kan de wethouder bij de nadere uitwerking van het nieuwe Erfpachtstelsel aangeven wat volgens het College het rendement zou moeten zijn dat de gemeente in het nieuwe erfpachtstelsel haalt op de uitgifte van grond (rekening houdend met het gegeven dat de gemeente de grondprijzen nu differentieert naar gebruiksfunctie en locatie)?
   Antwoord:
   De gemeente heeft geen rendementseisen ten aanzien van gronduitgiftes, maar hanteert bij uitgifte marktconforme grondprijzen.

2. De commissie Grondwaardebepaling wordt gevraagd om haar advies binnen een aantal kaders uit te werken. Een van die kaders is als volgt geformuleerd:
   "Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten in de stad zoals ook nu in het Grondprijsbeleid."
   Antwoord:
   Dit is juist. Zie het antwoord op vraag 3.

3. Om dat als het kader op te nemen waarbinnen de commissie moet werken, lijkt het CDA niet verstandig – want daarmee wordt al voorgesorteerd op de huidige residuele methode.Daarom vindt het CDA dat dit kader beter kan worden geschrapt uit de opdrachtformulering.
   Antwoord:
   De opdrachtformulering wordt op dit punt niet aangepast. Er wordt met dit kader niet voorgesorteerd op de residuele methode, maar enkel geanticipeerd op waardeverschillen die er verspreid over de stad zijn.

4. In december heeft het CDA de wethouder verzocht om in de verdere uitwerking ook de mogelijkheid mee te nemen om uit te gaan van de bestaande canon, wat wel het 'kapstok – over' principe wordt genoemd. In december bleek tijdens de commissievergadering dat het overgrote deel van de contracten valt onder de Algemene Bepalingen van 2000, 1994, en ook 1966, waarbij de canon al wordt geïndexeerd. Als een manier kan worden uitgewerkt om die als basis te nemen voor de transitie naar eeuwigdurende erfpacht zou dat de gemeente heel veel tijd, geld en moeite kunnen besparen, vergeleken met het opnieuw moeten vaststellen van de waarde van de grond voor elk erfpachtcontract. De wethouder zei in december ook dat het hem een goed idee leek en dat hij het zou opnemen. Vraag is dan ook om deze mogelijkheid toe te voegen aan de opdracht aan de Commissie Grondwaardebepaling, opdat die ook deze mogelijkheid onderzoekt en daarover adviseert.
   Antwoord:

De grondwaardecommissie is gevraagd om aan te geven op welke wijze vanuit de huidige voortdurende contracten kan worden verrekend bij overstap naar eeuwigdurend. De wethouder heeft niet aangegeven dat hij gaat onderzoeken om alle eerder betaalde canon te betrekken bij deze verrekening.

5. Inzake het referendum: op pagina 34 van de Startnotitie staat dat alleen raadsbesluiten over de Vernieuwing referendabel zijn. Het proces van Vernieuwing wordt echter in twee of meerdere delen opgeknipt waarbij verschillende raadsbesluiten komen over de nieuwe algemene bepalingen en de overstapregeling. Gezien de voorgeschiedenis, zou het voor alle duidelijkheid goed zijn als het College bevestigt dat de oorspronkelijke initiatiefnemer van het referendum over *elk* raadsbesluit rondom de Vernieuwing van het erfpachtstelsel een referendum kan houden (Waarbij we uiteraard hopen dat een referendum überhaupt niet nodig zal zijn).

   Antwoord:

   De nieuwe Algemene Bepalingen en de overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht zullen, uitgaande van de kortst mogelijke doorlooptijden, als een apart raadsbesluit worden voorgelegd. Op elk van beide raadsbesluiten kan een referendumverzoek worden ingediend, ook kan dat op 1 van de 2.

   Het oorspronkelijk referendumverzoek had betrekking op het raadsbesluit van 3 juli 2013 inzake de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen (AB's) voor voortdurende erfpacht .. Op dat moment moesten nieuwe AB's en een overstapregeling voor voortdurende erfpacht nog worden opgesteld.

   De referendumcommissie zal bij het indienen van een referendumverzoek van SEBA moeten beoordelen of er sprake is van een 'gelijksoortig' voorstel.