Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
1	Bespreeknotitie "Van Werkdocument naar bestuursopdracht / plan van aanpak voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel"	9/12/2014	1	Uitgangspunten	De in paragraaf 1 van de notitie opgenomen uitgangspunten vast te stellen als vertrekpunt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel en akkoord te gaan met agendering van de uitwerking van de in par. 1.09 genomen nog openstaande vragen in het eerstvolgende BT van 7 oktober a.s..	Akkoord.	9/10/2014	BT	Uitgangspunten in startdocument opgenomen. Nog maals besproken op 7 oktober 2014, zie besluit 25.	(10)(2g)
			2	Bestemmings- en bebouwingswijzigingen	In testemmen met het uitgangspunt dat volume- en bestemmingswijzigingen van commercieel vastgoed ook in het nieuwe erfpachtstelsel leiden tot aanpassing van de prijs (par. 1 van de notitie, punt B).	Staat nog open, wordt later over beslist.				
			3	Betalingsmogelijkheden	M.b.t. canon/afkoop in te stemmen met de volgende uitgangspunten (par. 2, punt D): 1. Switchen van canon naar afkoop kan altijd. 2. Switchen van afkoop naar canon kan niet.	Akkoord. Wel goed onderbouwing nodig om aan te geven dat er keuze vrijheid gegeven wordt.				
			4	Beëindiging	In testemmen met het uitgangspunt dat de erfpachter in het nieuwe stelsel geen recht krijgt op teruglevering van het perceel aan de gemeente en met het uitgangspunt dat in het nieuwe stelsel een mogelijkheid blijft dat gemeente en erfpachter samen overeenkomen om een erfpachtrecht te beëindigen (par. 2, punt E).	Akkoord.				
			5	Communicatie	In testemmen met de voorgestelde communicatielijn die wordt gehanteerd tot het moment dat de definitieve bestuursopdracht / plan van aanpak door het college is vastgesteld (par. 2, punt F).	Akkoord.				
			6	Corporatiewoningen	Akkoord te gaan met het inrichten van een 'eigen' proces voor eeuwigdurende erfpacht voor corporaties en het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel te gebruiken voor de bewaking van de onderlinge afhankelijkheden en kaders (par. 2, punt G).	Akkoord. WH Kock overleg dit goed met DMC.				
			7	Vrijwillige overstap	Akkoord te gaan met het vooralsnog uitgaan van een vrijwillige overstap van erfpachters en in de uitwerking te kijken hoe dit voor erfpachters interessant kan worden gemaakt (par. 2, punt H).	Akkoord, dit gaat wel over de verplichting tijdens het lopende contract. Nog uit te zoeken is de verplichting overte stappen aan het einde van een contract.				
			8	Parkmanagement	In testemmen met het niet opnemen van parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel c.q. nieuwe algemene bepalingen (par. 2, punt I).	Akkoord.				
			9	CHET	Akkoord te gaan met het niet uitstellen van canonherzieningen einde tijdvak die worden gestart vóór implementatie van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (par. 2, punt J).	Akkoord.				
			10	GWC opdracht	Akkoord te gaan met het in het BT van 7 oktober a.s. voorleggen van een concept opdrachtformulering voor de GWC die bestaat uit een uitwerking van de volgende 3 onderdelen (par. 2, punt K): § Bepalen marktconforme waarde voor eeuwigdurende erfpacht § Methode om reeds betaalde canon te kunnen verrekenen bij conversie § Voorstel voor het canonpercentage	Akkoord. WH Kock will in de systematiek van de commissie een heldere structuur zien waarbij naar voren komt dat het eigendomsrecht het meeste waard is, eeuwigdurende erfpacht iets minder waard is en voortdurende erfpacht nog iets minder waard is. Deze indeeling is belangrijk om naar voren te laten komen. Er moet dan wel duidelijk zijn welke keuze er wordt gemaakt ten opzichte van volume- en bestemmingswijzigingen.				
			11	Risicoanalyse / dwarskijksessie	Akkoord te gaan met (par. 2, punt L): 1. het uitvoeren van een dwarskijksessie om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van bestuursopdracht / plan van aanpak 2. in bestuursopdracht / plan van aanpak een voorstel op te nemen voor het te hanteren instrumentarium risicobeheersing inclusief de afweging ten aanzien van de regeling risicovolle projecten	1. Akkoord. 2. Akkoord. WH Kock overleg dit goed met DMC.				
			12	Planning	Akkoord te gaan met het voorleggen van de definitieve bestuursopdracht / plan van aanpak voor de vernieuwing, na akkoord in het BT van 11 november, aan het College van 18november (ter vaststelling) en aan de raadscommissie RO (ter bespreking en kennisneming) van 10 december 2014 of (uiterlijk) 14 januari 2015 (par. 3).	Akkoord				
2	Plan van aanpak vernieuwing erfpachtstelsel	9/30/2014	14	Concept PvA	Aan te geven op welke punten aanpassingen en uitwerkingen in het PVA nodig zijn zodat het PVA op 11 november als collegevoordracht kan worden voorgelegd.	Besproken. Zie verslag voor de benodigde aanpassingen.	10/7/2014	BT	Verslag: (10)(2g)	(10)(2g)
			15	Consultatie PvA	Een standpunt in te nemen over het wel of niet invoegen van een consultatieronde over het PVA. Aan te geven of het Plan van Aanpak gezagendeerd moet worden bij het "bestuurlijk overleg inhoudelijke domeinen".	Onderwerp wordt in afwezigheid van WH Vanderburg besproken. WH Kock en WH Ivens laten deze beslissing aan WH van der Burg over.				
			16	Bestemmings- en bebouwings-wijzigingen	verrekening bij bestemmings- en volumewijzigingen (BT 15 september). Een standpunt in te nemen over de wijze waarop bestemmings- en bebouwingswijzigingen bij commercieel vastgoed moeten worden verrekend.	Akkoord dat volume- en bestemmingswijzigingen bij commercieel vastgoed moeten leiden tot prijsaanpassing. Besluit dat de grens van 100% niet aangehouden hoeft te worden voor individuele woningen. Besluit dat toename van het aantal woningen wordt beschouwd als bestemmingswijziging, die wel moet worden afgerekend.				
			17	Betalingsmogelijkheden	Afkoop en canon: opties om te switchen (BT 15 september): In te stemmen met het voorstel om erfpachters niet in de gelegenheid te stellen om van afkoop terug te switchen naar canon.	Akkoord.				
			18	Planning	Fasering besluitvorming. In te stemmen met het voorstel om de besluitvorming over de AB'sin dit stadium niet los te koppelen van de besluitvorming over de overgangsregeling maar hierover in het voorjaar van 2015 een afweging te maken.	Akkoord.				

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			19	Verplichte overstap bij einde tijdvak	Akkoord te gaan met het uitgangspunt om ook bij het einde tijdvak niet een verplichting tot overstap op te leggen.	Akkoord.				
			20	Speculatie	Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie en in te stemmen met de maatregelen om de ongewenste effecten daarvan tegen te gaan.	Akkoord.				
			21	GWC	In te stemmen met de opdrachtomschrijving aan de commissie en van gedachten te wisselen over de samenstelling van de commissie.	BT vraagt: · Nog een aantal aanpassingen te doen in de opdrachtomschrijving zoals in het verslag beschreven. · Een concreet selectievoorstel met onderbouwing van de leden zodat hier in het volgende BT een besluit over kan worden genomen.			Verslag: 5.1.5	
			22	RRP	Akkoord te gaan met het uitgangspunt dat het project onder de RRP valt en het college voor te stellen om maatwerk toe te passen om de administratieve last en dubbele toetsmomenten te voorkomen.	Akkoord.				
3	Bespreeknotitie bij Plan van aanpak vernieuwing erfpachtstelsel	10/2/2014	23	Corporatiewoningen	Afstemming corporatietraject met vernieuwing erfpachtstelsel: Richting geven aan de mate waarin beide processen in tijd op elkaar af moeten worden gestemd.	De aanpak van wethouder Ivens waar het gaat om het vervolg van Bouwen aan de Stad II wordt afgestemd met de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Eerst in de staf van Ivens en daarna in het BT VES.	10/7/2014	BT		5.1.5
			24	Verplichte overstap bij einde tijdvak	Het BT besluit de SEBA-uitspraak af te wachten maar in de tussentijd de optie op verplichte overstap nog open te houden en daar op een later moment een besluit over te nemen.	Akkoord.				
			25	Planning	Het BT besluit dat in het PVA tevens een ingangsdatum genoemd moet worden, bij voorkeur zo snel mogelijk na de besluitvorming.	Akkoord.				
			26	GWC	Het BT besluit dat de vraag hoe de grondwaarde bij uitgifte tot stand moet komen opgenomen dient te worden in de opdrachtomschrijving van de GWC.	Akkoord.				
			27	GWC	Het BT besluit dat de GWC om advies moet worden gevraagd over de wijze van indexering.	Akkoord.				
	Concept-Startdocument Naar eeuwigdurende erfpacht Informatiebijeenkomst raadscommissie en consultatieronde	10/30/2014			1. Kennis te nemen van de volgende documenten en uw eventuele opmerkingen aan te geven - ten behoeve van het ter vaststelling voorleggen van deze documenten aan het Bestuurlijk Team (BT) van 11 november: · De concept-voordracht voor het college van 18 november. · Het concept-Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel. · De bijlagen bij het Startdocument: · bijlage 1 De planning Vernieuwing Erfpachtstelsel op A3-formaat. · bijlage 2 Het voorstel voor de samenstelling van de grondwaardecommissie (kabinet). · bijlage 3 De risicoanalyse (kabinet). · bijlage 4 Het verslag van de dwarskijksessie van 23 oktober (kabinet). 2. Kennis te nemen van het voornemen dat, aanvullend op de onder beslispunt 1 genoemde documenten, voor het BT van 11 november ook de volgende stukken worden geagendeerd: · Agenda voor BT 11 november en verslag van BT 7 oktober. · Een publieksversie van het Startdocument. · De opzet voor de informatieve bijeenkomst op 2 december met de raadscommissies RO, Financiën en Wonen en een concept-uitnodigingsbrief voor de commissieleden. · Concept-brief aan de Bestuurscommissies met verzoek om advies bij het Startdocument. · De opzet voor de consultatieronde onder stakeholders in december.	Besluit volgt later	10/30/2014	BT (wmap)		5.1.5
4	Concept-Startdocument Naar eeuwigdurende erfpacht	11/11/2014	28	Concept-startdocument	Het concept-Startdocument vast te stellen voor doorgeleiding naar het college van 18 november (aanlevering op 12 november).	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5
5	Concept-collegevoordracht Concept-Startdocument		29	Collegevoordracht	De collegeflap en bijlagen vast te stellen voor doorgeleiding naar het college van 18 november (aanlevering 12 november).	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5
6	Samenstelling grondwaardecommissie	11/6/2014	30	GWC	In te stemmen met de samenstelling van de GWC.	Besproken, nog aan te passen. Het BT besluit dat het van belang is dat een econoom wordt toegevoegd aan de samenstelling van de commissie. 5.1.2e of 5.1.2e 5.1.2e zou hier een goede toevoeging op zijn.	11/11/2014	BT		5.1.5
7	Opdracht grondwaardecommissie	11/6/2014	31	GWC	Kennis te nemen van de toelichting over de rol van de GWC bij bepaling van de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten.	Voor kennisgevind aangenomen.	11/11/2014	BT		5.1.5
8	Kernverhaal (publieksversie van het Startdocument)	11/6/2014	32	Publieksversie Startdocument	In te stemmen met de publieksversie van het Startdocument.	Akkoord, om voor te leggen aan het college.	11/11/2014	BT		5.1.5
9	Consultatie	11/6/2014	33	Consultatie	In te stemmen met de opzet van de consultatieronde.	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5
10	Opzet voor informatieve bijeenkomst raadscommissies Financiën, Wonen, RO op 2 december	11/6/2014	34	Raadscommissie	In te stemmen met het organiseren van een informatieve bespreking met de raadscommissies op 2 december en de opzet voor deze informatieve bespreking.	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5
11	Brief Uitnodiging consultatie concept-Startdocument	11/24/2014	35	Consultatie	In te stemmen met de opzet van de brieven en de wethouder grondzaken te mandateren aanpassingen te doen en de brieven te ondertekenen.	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
12	Brief aan raadscommissies Uitnodiging informatiebijeenkomst 2 december 2014	11/21/2014	36							5.1.5
13	Agenda voor BT 11 november 2014		37	Communicatieplan	In te stemmen met het opstellen van een communicatieplan inclusief begroting dat gericht is op het breed en actief informeren van erfpachters en stakeholders enerzijds en op publiciteit ten aanzien van de stap naar eeuwigdurende erfpacht anderzijds.	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5
14	Planning en proces vernieuwing erfpachtstelsel	11/11/2014	38	Planning	Het BT besluit dat in de stukken voor het college van 18 november expliciet benoemd moet worden dat de mogelijkheden tot het versnellen van het traject onderzocht worden.	Akkoord.	11/11/2014	BT		Planning en proces: 5.1.5
			39	Planning	Het BT besluit dat in het BT Vernieuwing Erfpachtstelsel van 16 december aan de hand van een memo de planning en een eventuele versnelling van het traject besproken zal worden, zodat in het college van januari bij het vaststellen van het Startdocument hierover een besluit kan worden genomen.	Akkoord.	11/11/2014	BT	Zie beslispunt 62 van 16 december 2014	VERSLAG?
			40	Communicatieplan	Het BT besluit om een communicatieplan verder uit te laten werken.	Akkoord.	11/11/2014	BT		VERSLAG?
15	De risicoanalyse Dwarskijken vernieuwing erfpachtstelsel	11/6/2014 10/23/2014	41	Risicoanalyse/dwarskijksessie	Risicoanalyse en dwarskijksessie	Akkoord.	11/11/2014	BT		5.1.5 5.1.5
				Concept-startdocument	Concept-Startdocument College: ZIE WERKBLAD 2	Akkoord.	11/18/2014	College		
				Concept-startdocument	Informatieve bespreking raadscommissie: ZIE WERKBLAD 2	Besproken	12/2/2014	Raadscie RO		
				Concept-startdocument	Concept-startdocument raadscommissie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	12/10/2014	Raadscie RO		
16	Communicatieplan	12/11/2014	42	Communicatieplan	a. Het communicatieplan te bespreken en als uitgangspunt vast te stellen.	Niet akkoord. Opmerkingen zullen verwerkt worden en in het volgende BT opnieuw voorgelegd worden.	12/16/2014	BT		5.1.5
			44	Communicatiekosten	b. Het projectteam VES opdracht te geven om in overleg met DMC en het Communicatiebureau een voorstel uit te werken voor de dekking van de communicatiekosten. c. In het BT van januari het dekkingsvoorstel voor te leggen aan het BT.	Akkoord.				
17	Effecten referendum op proces vernieuwing erfpachtstelsel	12/10/2014	45	Referendum	a. Kennis te nemen van het memo "Effecten van een eventueel referendum op het proces vernieuwing erfpachtstelsel".	VKA	12/16/2014	BT		5.1.5
			46		b. De referendumcommissie de volgende 3 vragen voor te leggen: 1.) Is het Startdocument zoals dat door het college wordt vastgesteld in januari referendabel, ook gezien de eerdere besluitvorming? 2.) Als er een referendum plaats heeft over het Startdocument, is het dan ook mogelijk om vervolgens ook een referendum te voeren over het definitieve besluit of kan dit worden voorkomen? 3.) Kan de gemeente actief een referendum starten over het Startdocument om zo aan de voorkant van het proces de uitkomst van het referendum beschikbaar te hebben voor de verdere uitwerking en zo een referendum te voorkomen na het raadsbesluit over het nieuwe stelsel (2016).	Akkoord.				
18	Voordelen en risico's voor het eerder vaststellen van de Algemene Bepalingen	12/11/2014	47	Planning	a. Kennis te nemen van het memo "De voordelen en risico's van versnelling van besluitvorming voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel".	VKA	12/16/2014	BT		5.1.5
			48		b. In te stemmen met variant C: voorbereiding van de AB, het uitgiftebeleid, de overstapregeling en het aanvullend beleid vindt gelijktijdig plaats en gaat gezamenlijk de inspraak in. Eventueel kan, als de inspraak daar aanleiding toe geeft, de AB versnel worden vastgesteld.	Niet akkoord, het BT heeft besloten op een later moment een keuze te maken tussen variant A en variant B. Hier zal verder over gesproken worden op het moment dat er meer duidelijkheid is over de planning van de GWC.				
19	Switchen tussen canon en afkoop	12/10/2014	49	Betalingsmogelijkheden	Kennis te nemen van het memo "Switchen tussen canon en afkoop".	VKA	12/16/2014	BT		5.1.5
				Concept-startdocument	Concept-Startdocument raad: ZIE WERKBLAD 2	VKA, met aanvulling van 2 moties: motie 1262 en 1263.	12/17/2014	Raad		
20	Nota van Bevindingen Consultatie concept-Startdocument	1/15/2015	50	Nota van Bevindingen	In te stemmen met de Nota van Bevindingen.	Akkoord, mits bovenstaande opmerkingen verwerkt zullen worden. Voor het aanbieden van de stukken aan het College zal de Nota van Bevindingen nogmaals in de Weekendmap worden voorgelegd aan het BT.	1/22/2015	BT		5.1.5
21	Startdocument eeuwigdurende erfpacht	1/15/2015	51	Startdocument	In te stemmen met het Startdocument inclusief aangepaste opdracht voor de GWC en de aangepaste begroting voor de proceskosten.	Akkoord, onder voorbehoud van tekstuele aanpassingen.	1/22/2015	BT	N.a.v. bespreking startdocument	5.1.5
			52	Proceskosten/ communicatie	Een bestuurlijke opdracht te geven aan de rve Communicatie om de mogelijkheden te onderzoeken om door herprioritering in de communicatiebudgetten in de stad te komen tot dekking van de communicatiekosten bij de vernieuwing.	Akkoord.				
			53	Proceskosten	In te stemmen met het voorstel om de gewijzigde proceskostenbegroting, voorzien van een dekkingsvoorstel onderwerp te maken van de voorjaarsnota/4 maands rapportage.	Akkoord.			N.a.v. bespreking startdocument	
			54	Stakeholders	In gesprek te gaan met SEBA voorafgaand aan de besluitvorming in het College.	Niet akkoord, alle stakeholders zullen een gelijke positie krijgen.			N.a.v. bespreking startdocument	

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
22	Nota van Bevindingen Consultatie concept-Startdocument	1/15/2015	55	Advies GWC	Het BT besluit dat het advies van de GWC in haar geheel en ongewijzigd direct zal worden doorgestuurd aan de raadscommissie en stakeholders.	Akkoord.	1/22/2015	BT	Besluit genomen n.a.v. bespreking Nota van Bevindingen.	5.1.5
23	Communicatieplan Eeuwigdurende erfpacht	1/14/2015	56	Voordracht College /Communicatieplan	Het BT besluit dat het communicatieplan en de voordracht voor het College akkoord zijn en aan het College voorgelegd kunnen worden.	Akkoord.	1/22/2015	BT		5.1.5
24	Concept-collegevoordracht Vaststellen definitief Startdocument eeuwigdurende erfpacht		57							5.1.5
	Schema planning en proces en risicoanalyse	1/22/2015			Akkoord te gaan met de volgende bijlagen bij het definitieve Startdocument Eeuwigdurende erfpacht: 1. Het schema Planning en proces vernieuwing erfpachtstelsel (A3-formaat). 2. De risicoanalyse, waarin risico's en beheersmaatregelen voor het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn verwoord.	Akkoord.				
25	Risicoanalyse	1/22/2015	58	Risicoanalyse	Akkoord te gaan met toegezonden Risicoanalyse.	Akkoord.	1/22/2015	BT	Via WM	5.1.5
26	Schema planning en proces	1/22/2015	59	Planning	Akkoord te gaan met toegezonden processchema.	Akkoord.	1/22/2015	BT	Via WM	5.1.5
27	De formele (advies-)bevoegdheden van de bestuurscommissies bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel	1/27/2015	62 65	Bestuurscommissies	1. In te stemmen met de conclusie dat de bestuurscommissies een belang hebben bij de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanwege de verantwoordelijkheden die zij hebben voor gebiedsontwikkelingsprojecten tot 5 miljoen euro. En om die reden: a) de uitwerking van het nieuwe stelsel voor advies voor te leggen aan de bestuurscommissies; b) dit advies in te winnen op het moment dat de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid worden vrijgegeven voor inspraak. 2. Indien u niet instemt met beslispunt 1 te besluiten dat: a) het BT alles overwegende van mening is dat de stadsdelen zich weliswaar zullen moeten verhouden tot het nieuwe erfpachtstelsel maar dat dit niet moet worden gezien als het hebben van een belang zoals bedoeld in de verordening op de bestuurscommissies 2013 (artikel 28 lid 2); b) de onder 2a genoemde redenatie ter besluitvorming aan het college voor te leggen; c) de bestuurscommissies op de hoogte te stellen dat hen niet formeel om advies zal worden gevraagd ten aanzien van de uitwerking van het nieuwe stelsel maar dat zij wel in de gelegenheid zijn om te reageren zoals dat ook ten aanzien van het concept-Startdocument is gebeurd.	1. Niet akkoord. 2. Akkoord.	1/27/2015	BT	Via WM	5.1.5
	Vaststellen definitief Startdocument Eeuwigdurende erfpacht	1/29/2015		Startdocument	Akkoord te gaan met de volgende stukken ten behoeve van agendering voor het college van 10 februari 2015: 1. Collegevoordracht Vaststellen definitief Startdocument. 2. Nota van Bevindingen consultatie concept-Startdocument. 3. Startdocument Eeuwigdurende erfpacht. 4. Schema Planning en proces vernieuwing erfpachtstelsel. 5. Risicoanalyse (kabinet).		1/29/2015	BT	Via WM	o. 20150129 Weekendmapflap Startdocument.pdf 5.1.5 1. 20150129 collegevoordracht definitief Startdocument wm.pdf 5.1.5 2. 20150129 nota van bevindingen def.pdf 5.1.5 3. 20150129 Startdocument voor wm.pdf 5.1.5 4. Schema planning proces vernieuwing erfpacht startdocument definitief.pdf 5.1.5 5. 20150129 KABINET Risico-analyse voor BT in format DEF.pdf 5.1.5
	Risicoanalyse bij Startdocument eeuwigdurende erfpacht (kabinet)	2/2/2015		Risicoanalyse	Akkoord te gaan met bijgaande aangepaste risicoanalyse voor het college van B&W van 10 februari 2015. De aanpassing ten opzichte van de versie uit de weekendmap van 29 januari betreft het toevoegen van een toelichting op de begrippen kans en schade in de risicoanalyse.		2/2/2015	BT	tekenboek	20150202 KABINET Memo aangepaste risicoanalyse voor college.doc 5.1.5 20150202 KABINET Risicoanalyse voor BW in format.doc 5.1.5
				Definitief Startdocument college	Definitief Startdocument College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten	2/10/2015	College		
	Persbericht grondwaardecommissie	2/17/2015		GWC	Instemmen met het persbericht 'Amsterdam benoemt grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht'.		2/17/2015	BT	Via WM en tekenboek	Flap_persbericht grondwaardecommissie.pdf 5.1.5 Persbericht benoeming grondwaardecommissie.pdf 5.1.5
28	Afzien van eenzijdige wijzigingsbevoedgheid gemeente in de AB 2015	2/12/2015	66	Wijziging AB	In te stemmen met het niet terug laten komen van deze eenzijdige wijzigingsbevoegdheid door de gemeente in de AB2015.	Akkoord.	2/18/2015	BT		5.1.5
29	Beëindiging van het erfpachtrecht in de AB2015	2/12/2015	67	Beëindiging erfpachtrecht	1. Kennis te nemen van de huidige vormen van beëindiging van het erfpachtrecht zoals deze nu zijn vastgelegd in de AB2000. Te weten: a) beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang b) beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak c) vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging d) beëindiging wegens tekortkoming erfpachter e) beëindiging wegens wanbetaling van de canon	Akkoord.	2/18/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
					2. In te stemmen met het vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB2015: ad a) beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang; ad b) beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak; ad c) vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging. 3. In te stemmen met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB2015: ad d) beëindiging wegens tekortkoming erfpachter; ad e) beëindiging wegens wanbetaling van de canon. 4. In te stemmen met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet op basis van de wet kan opzeggen.	Voorlopig akkoord, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiek rechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden. Het antwoord hierop zal meegewogen moeten worden in de uitwerkingen en bij de bespreking van de uitwerkingen met het BT nog aan bod komen in september.				
29	Beëindiging van het erfpachtrecht in de AB2015	2/12/2015	69	Beëindiging erfpachtrecht			2/18/2015	BT		5.1.5
30	Al dan niet verplichte overstap bij canonherziening einde tijdvak	2/12/2015	70 71	Al dan niet verplichte overstap bij CHET	1. Kennis te nemen van de uitkomst van de juridische analyse ten aanzien van: a) Het recht van de gemeente om nieuwe Algemene Bepalingen (AB) op te leggen; b) Het recht van de erfpachter om deskundigen in te schakelen om het aanbod van de gemeente te toetsen (en daarmee de canon te laten bepalen) bij de procedure canonherziening einde tijdvak AB2000. 2. Een principe keuze te maken tussen: a) verplichte overstap bij de procedure canonherziening einde tijdvak waarbij de erfpachter kan kiezen om gebruik te maken van de huidige deskundigenprocedure om de eeuwigdurende canon vast te stellen; of b) vrijwillige overstap bij de procedure canonherziening einde tijdvak waarbij de eeuwigdurende canon door de gemeente wordt bepaald (n.a.v. advies GWC) en waarbij de erfpachter ook kan kiezen voor een nieuw 50-jarig voortdurend tijdvak, wat als consequentie heeft dat er twee systemen (voortdurende en eeuwigdurende erfpacht) naast elkaar voort blijven bestaan.	Akkoord. Het BT besluit a) als uitgangspunt te nemen: een verplichte overstap bij de procedure canonherziening einde tijdvak waarbij de erfpachter kan kiezen om gebruik te maken van de huidige deskundigenprocedure om de eeuwigdurende canon vast te stellen.	2/18/2015	BT		5.1.5
31	Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2015	2/12/2015	72 73 74 75 76 77	Deskundigen	1. Kennis te nemen van: a) de huidige wijze van aanwijzen van deskundigen zoals deze nu zijn vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 ("AB2000"), te weten: beide partijen wijzen één deskundige aan en de derde wordt aangewezen door de twee aangewezen deskundigen; en b) de huidige rol van deskundigen zoals deze nu is vastgelegd in de AB2000; 2. In te stemmen met het laten vervallen van: a) het artikel met betrekking tot de deskundigen in het kader van de canonherziening einde tijdvak onder de AB 2015; en b) de mogelijkheid om deskundigen in te schakelen bij het bepalen van te vergoeden kosten wegens herstel door derden; 3. Te beslissen onderzoek te doen naar een eventuele rol van deskundigen voor in ieder geval bestemmings-/bebouwingswijzingen; 4. In te stemmen met deskundigen te laten aanwijzen door de Rechtbank Amsterdam bij de aspecten zoals hierna genoemd onder 6a. t/m 6d. mits de Rechtbank hiermee instemt; 5. In te stemmen met instandhouding van de kostenverdeling van de deskundigen van 50/50 tussen de erfpachter en de gemeente met uitzondering van inschakeling deskundigen bij beëindiging van het erfpachtrecht: - op grond van algemeen belang (ad 6b.), de gemeente betaalt in overeenstemming met onteigeningen 100% van de deskundigen kosten; door wanprestatie of wanbetaling (ad 6d.), de erfpachter betaalt 100% van de deskundigenkosten; 6. In te stemmen met het voorstel om deskundigen, wanneer partijen geen overeenstemming bereiken, een rol te laten behouden onder de AB2015 in de volgende gevallen: a) Bepalen van de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse (nuts)objecten; b) Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang; c) Bepalen hoogte van te vergoeden kosten wegens herstel door gemeente; en d) Bepalen vergoeding in geval van beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling door erfpachter met inachtneming van een inkadering zodat de gemeente geen betaling verschuldigd is bij een negatieve waarde van het perceel.	Akkoord. Akkoord. Akkoord. Akkoord. Akkoord. Akkoord.	2/18/2015	BT		5.1.5
32	Rol en standpuntbepaling Belastingdienst bij de vernieuwing erfpachtstelsel	2/12/2015	79	Fiscaliteit	1. Kennis te nemen van a) de rol van de Belastingdienst en de beoordelingstermijn van 3 maanden; b) de geopperde onzekerheden ten aanzien van de aftrekbaarheid van financieringskosten van afkoopsommen.	Akkoord, het BT wil hier wel graag goed op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen op dit gebied.	2/18/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			80		In te stemmen met de aanpak waarbij de Belastingdienst in de inspraakperiode over de Algemene Bepalingen om een oordeel zal worden gevraagd.	Akkoord, het BT wil hier wel graag goed op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen op dit gebied. Daarnaast wil het BT graag dat er verder uitgezocht wordt hoe andere steden (Den Haag, Rotterdam, Utrecht) hiermee omgegaan zijn.				
32	Rol en standpuntbepaling Belastingdienst bij de vernieuwing erfpachtstelsel	2/12/2015	81	Fiscaliteit	In te stemmen met het opdracht geven aan een fiscaal advieskantoor om a) te adviseren over de fiscale hoofdlijn van de AB, overstapregeling en aanvullend beleid; b) vóór het collegebesluit tot vrijdage voor inspraak van de nieuwe Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid een standpunt op te stellen over de fiscale gevolgen van de vernieuwing.	Akkoord, het BT wil hier wel graag goed op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen op dit gebied. Daarnaast wil het BT dat er verder uitgezocht wordt hoe andere steden (Den Haag, Rotterdam, Utrecht) hiermee omgegaan zijn.	2/18/2015	BT		5.1.5
33	Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid	2/12/2015	85	Afkoop in termijnen	1. Kennis te nemen van de eerste verkenning van de mogelijkheden voor afkoop in termijnen. 2. Kennis te nemen van de rol van de gemeente bij afkoop in termijnen. 3. In te stemmen met het voorstel om mogelijkheden voor afkoop in termijnen niet verder uit te zoeken. 4. In te stemmen met het voorstel om op het punt van afkoop in termijnen bij de besluitvorming over de AB een nader onderbouwd besluit voor te leggen waarmee de vraag van de heer Boomsma (CDA) kan worden afgedaan.	Akkoord.	2/18/2015	BT		5.1.5
34	Grondwaardecommissie, stand van zaken	2/12/2015	88	GWC	1. Kennis te nemen van de aanpak, de ondersteuning en de planning van de grondwaardecommissie. 2. M.b.t. tarief, budget en opdrachtverlening van de GWC: a) Kennis te nemen van het tarief van de GWC. B) Akkoord te gaan met het verlenen van de opdracht aan de GWC met als herijkingsmoment de aanpak en begroting zoals die begin maart 2015 nog door de commissie zal worden opgesteld. c) Grond en Ontwikkeling opdracht te geven om de opdrachtverlening richting de GWC administratief vorm te geven. d) De wethouder grondzaken verzoeken om in het College melding te maken van de opdrachtverlening aan de commissie en de tarieven van de leden van de commissie. 3. Voor de introductie van de GWC: a) In te stemmen met het persbericht over de GWC en publicatie van het bericht op vrijdag 20 februari. b) Aan te geven of het BT met de GWC kennis wil maken.	1. Akkoord. 2. Deels akkoord. Met betrekking tot het tarief spreekt het BT af dat er zal worden geïnformeerd naar het standaard tarief van de verschillende universiteiten. Daarnaast besluit het BT dat het wenselijk is om met de GWC een 'lumpsum' voor de gehele opdracht af te spreken. 3. Akkoord.	2/18/2015	BT		5.1.5
				Definitief Startdocument raadscie	Definitief Startdocument raadscie: ZIE WERKBLAD 2	Uitgesteld	3/4/2015	Raadscie RO		
				Aanpassing en openbaarmaking risicoanalyse Startdocument	College: ZIE WERKBLAD 2	Akkoord	3/10/2015	College		
35	In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht	3/12/2015	91	Overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten	Kennis te nemen van: 1. De verschillende juridische constructies met betrekking tot erfpacht en appartementsrechten; te weten in appartementsrechten gesplitste erfpacht en erfpacht gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten. 2. De twee mogelijke oplossingen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten mogelijk te maken, te weten: i.) Het structureel wijzigen van de juridische constructie waardoor in de toekomst alle wijzigingen per appartementsrecht mogelijk zijn. Hierbij worden in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten omgezet naar erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten. Deze oplossing zal vele jaren vergen maar geeft de grootste juridische zekerheid. Deze oplossing is niet alleen in verband met de Vernieuwing verstandig, maar eveneens in verband met het beheer van de bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. ii.) De mogelijkheid van een obligatoire overeenkomst waarbij appartementsgerechtigden op korte termijn individueel over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht, indien de eerste oplossing niet of nog niet is gerealiseerd en daardoor de individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de weg staat. Deze mogelijkheid kan op korte termijn worden gerealiseerd maar geeft een minder grote juridische zekerheid. 3. De afgevallen oplossingen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten	VKA	3/19/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			92		In te stemmen met: 4. Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat bij de uitgifte in erfpacht de erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten.	Akkoord.				
			93		5. Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging genoemd onder 2.i de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.	Akkoord.				
			94		6. Het eveneens nader uitwerken van de obligatoire overeenkomst (2.ii) ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging genoemd onder 2.i geen oplossing biedt. Bij deze uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de kennis van andere steden en experts.	Akkoord.				
36	Splitsen in appartementsrechten	3/12/2015	97	Splitsen in appartementsrechten	In te stemmen met de volgende drietrapsraket met betrekking tot de te stellen voorwaarden indien een erfpachter de gemeente verzoekt tot toestemming voor splitsing: a) De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2015 plaats: De erfpachter doet afstand van het erfpachtrecht, waarna de gemeente als vol eigenaar appartementsrechten vormt conform het voorstel van de erfpachter. Vervolgens geeft de gemeente alle appartementsrechten afzonderlijk uit aan de erfpachter onder gelijke voorwaarden als voor het oude recht golden (dezelfde AB´s, dezelfde canon en dezelfde datum einde tijdvak). Hiermee ontstaat per appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht waardoor wijzigingen van de erfpacht per appartementsrecht plaats kunnen vinden zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Onderzocht zal worden of deze voorwaarde tegen de wil van de erfpachter kan worden opgelegd. b) Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals omschreven onder a. wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2015 van toepassing verklaard: Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals onder a. beschreven en blijkt dat de gemeente dit niet kan afdwingen dan zal het erfpachtrecht worden gesplitst in appartementsrechten en zal de gemeente hier de voorwaarde aan verbinden dat de AB 2015 van toepassing worden. De erfpachter wordt er daarbij op gewezen dat toekomstige wijzigingen van de erfpacht met medewerking van alle appartementsgerechtigden plaats moet vinden. Wijzigingen per appartementsrecht zijn niet mogelijk. Tevens zal onderzocht worden of déze voorwaarde tegen de wil van de erfpachter kan worden opgelegd. c) Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2015 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard: Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2015 en blijkt dat de gemeente deze voorwaarde niet kan afdwingen, dan zal het erfpachtrecht worden gesplitst in appartementsrechten zonder de voorwaarden zoals vermeld onder a. en b. In dat geval geldt eveneens dat wijzigingen van de erfpacht plaats moeten vinden met instemming van alle appartementsgerechtigden. Dat betekent in dit geval echter ook dat overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel alleen mogelijk is met instemming van alle appartementsgerechtigden.	Akkoord.	3/19/2015	BT		5.1.5
37	Stand van zaken Grondwaardecommissie	3/12/2015	98	GWC	In te stemmen met het neerleggen van een verzoek bij de voorzitter van de raadscommissie om het advies van de GWC in de avond van 24 juni in de commissie Ruimtelijke Ordening te presenteren.	Akkoord.	3/19/2015	BT		5.1.5
38	Onderzoek kennis en houding over vernieuwing erfpachtstelsel	3/12/2015	99	Communicatie	Betr. de notitie 'Onderzoek kennis en houding over vernieuwing erfpachtstelsel': Instemmen met het voorstel voor openbaar maken van de resultaten.	Niet akkoord.	3/19/2015	BT		5.1.5
39	Concept-brief Beantwoording vragen raadslid Boomsma (CDA) bij het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht		101	Vragen Boomsma bij het Startdocument	1. In te stemmen met de concept-beantwoordingsbrief. Betr. brief 'Beantwoording vragen raadslid Boomsma (CDA) bij het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht', 2. In te stemmen met verzending van de brief per dagmail 20 maart aan de leden van de raadscommissie RO.	Akkoord met de opmerking dat de heer Boomsma geen raadslid is maar een duo-raadslid.	3/19/2015	BT		5.1.5
				Definitief Startdocument	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	Behandeling in de raad gewenst	3/25/2015			
				Beantwoording vragen Boomsma bij Startdocument	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	4/15/2015			
				Definitief Startdocument	Raad: ZIE WERKBLAD 2	Uitgesteld	4/22/2015			
40	Bepalen scope van uitgewerkt voorstel tegengaan speculatie	4/16/2015	102	Speculatie	1. Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie en de maatregelen binnen het huidige erfpachtstelsel om dit tegen te gaan	VKA	4/23/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
40	Bepalen scope van uitgewerkt voorstel tegengaan speculatie	4/16/2015	104	Speculatie	2. Aan te geven wat de scope moet worden van het uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan. 3. Richtinggevende uitspraken te doen over de mate waarin speculatie tegen gegaan moet worden in het nieuwe erfpachtstelsel.	Graag ziet het BT een verder uitgewerkte notitie waarin: -de verschillende mogelijke vormen van speculatie worden besproken. Zowel in het huidige stelsel als de vormen die het gevolg zijn van de invoering van het nieuwe stelsel. - Een eenduidige definitie is opgenomen zodat helder is wat wordt verstaan onder speculatie - Er zou onderscheid moeten worden gemaakt tussen de woningbezitter en MKB'er enerzijds en de vastgoedontwikkelaars en beleggers anderzijds. Het BT is van mening dat de eerste categorie in principe niet speculeert maar onderneemt en participeert. Het tegen gaan van speculatie zou zich met name moeten richten op de 2e categorie. - Anti speculatiebeleid moet zinnig, uitvoerbaar en handhaafbaar zijn. Geen 'dode letters'.	4/23/2015	BT		5.1.5
41	Mogelijkheid inroepen deskundigen door de erfpachter bij gemeentelijke aanbieding onder AB2015 en bij vrijwillige overstap naar AB2015	4/16/2015	105 106 107 109	Geschillencommissie	1. Kennis te nemen van de verschillende momenten waarop een erfpachter een aanbieding krijgt van de gemeente. 2. In te stemmen met het creëren van een (niet wettelijk verplichte) toetsingsprocedure van een gemeentelijke aanbieding zoals genoemd onder 1. Indien ingestemd wordt met beslispunt 2, tevens in te stemmen met het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten: a) toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaatsgevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost; b) toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het GWC-advies); c) de uitkomst van de geschillencommissie is voor de gemeente bindend, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open. 4. Kennis te nemen van de verschillende vormen waarop de geschillencommissie kan worden vorm gegeven: a) het door de gemeente instellen van een geschillencommissie; b) het door de rechtbank aanwijzen van drie deskundigen. 5. In te stemmen met het nader uitwerken van een gemeentelijke geschillencommissie (4a).	VKA Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen. Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen. Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.	4/23/2015	BT		5.1.5
42	Handhaven huidig beleid voor woninguitbreiding onder oudere Algemene Bepalingen	4/16/2015	111	Vrijstellen woninguitbreiding tot 100% voor bestaande rechten	1. Kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling voor uitbreiding van woonoppervlak bij bebouwingswijziging. 2. In te stemmen met het in het aanvullend beleid voor bebouwingswijzigingen in stand houden van de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% voor erfpachtrechten onder oude Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (voor niet-corporaties).	Akkoord.	4/23/2015	BT		5.1.5
43	Omgaan met feiten en fictie rond de vernieuwing erfpacht	4/16/2015	113	Communicatie	1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak voor het omgaan met feiten en fictie rond de vernieuwing; 2. Kennis te nemen de duiding van de "onjuiste" feiten en akkoord te gaan met het aanpassen van de Q&A op de website.	Akkoord.	4/23/2015	BT		5.1.5
44	Campagne vernieuwing erfpacht	4/16/2015	114	Communicatie	1. In te stemmen met het voorstel voor het campagnebeeld dat als kapstok zal dienen voor de communicatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel en op basis hiervan de communicatie verder vorm te geven.	Akkoord.	4/23/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
					2. In te stemmen met het uitwerken van de communicatie voor de komende periode op basis van de volgende uitgangspunten: a) tot de publicatie van de bestuurlijke reactie van het college (augustus) op het advies van de GWC (GWC), bescheiden vanuit de gemeente en gericht op de communicatiebasis op orde en het activeren van professionals zodat het advies van de GWC en later het standpunt van het college goed landen; b) rond de bestuurlijke reactie start gerichte communicatie (mogelijk massamediaal) omdat het standpunt van het college één van de belangrijkste communicatiemomenten is (vorm en omvang natuurlijk afhankelijk van inhoud van het standpunt).					
44	Campagne vernieuwing erfpacht	4/16/2015	115	Communicatie		Akkoord.	4/23/2015	BT		5.1.5
45	Stand van zaken vernieuwing erfpachtstelsel	5/12/2015	116	GWC	Kennis te nemen van de planning van de GWC.	VKA.	5/21/2015	BT		5.1.5
			117	Planning	Kennis te nemen van de planning van het vernieuwingsproces (waaronder risicobeheersing en dwarskijken) rond en in het zomerreces.	VKA.				
			118	Communicatie	Kennis te nemen van de stand van zaken van de communicatie.	VKA.				
46	Verhouding Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en gemeentelijk beleid	5/12/2015	119	AB/bb/beleid	Kennis te nemen van het onderscheid tussen algemene bepalingen, bijzondere bepalingen en gemeentelijk beleid en hoe deze onderdelen zich tot elkaar verhouden.	VKA.	5/21/2015	BT		5.1.5
			120	AB/bb/beleid	Kennis te nemen van de mogelijkheden en gevolgen van het opnemen van bepalingen in algemene bepalingen, bijzondere bepalingen en beleid.	VKA.	5/21/2015	BT		
			121	AB/bb/beleid	In te stemmen met het opnemen van het uitgangspunt van het nieuwe stelsel dat de volumewijziging van particuliere woningen niet leidt tot een canonaanpassing in bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten met het oog op zekerheid voor de erfpachter en flexibiliteit voor de gemeente. Indien het BT hier mee instemt zal dit worden voorgelegd aan het college in het besluit tot vrijgave inspraak algemene bepalingen.	Niet akkoord. Het BT besluit dat het uitgangspunt van het nieuwe stelsel dat de volumewijziging van particuliere woningen niet leidt tot een canonaanpassing, opgenomen dient te worden in de Algemene Bepalingen en niet in de bijzondere bepalingen. Dit in verband met de zekerheid die dit aan erfpachters geeft.	5/21/2015	BT		
			122	Zekerheid	In te stemmen met het uitgangspunt dat zekerheid voor de erfpachter inhoudt dat de canon in verhouding staat tot het genot dat hij heeft van het gebruik van het erfpachtrecht, d.w.z. een marktconforme canon.	Akkoord.	5/21/2015	BT		
			123	AB/bb/beleid	Kennis te nemen van de voorgenomen verdeling van regelingen in de AB, bijzondere bepalingen en beleid.	VKA.	5/21/2015	BT		
47	Het eerste concept van de AB 2015	5/12/2015	125		In te stemmen met: a) De uitgangspunten voor eindredactie van de AB2015; b) De uiteindelijke stijl van de AB2015 op basis van de eindredactie van de huidige conceptversie van de Slotbepalingen, zoals opgenomen in de bijlage vanaf pagina 31.	Akkoord.	5/21/2015	BT		5.1.5
			126		Kennis te nemen en in te stemmen met de globale inhoud van de artikelen in het eerste concept van de AB2015 (bijlage op pag. 13 t/m 33 in deze notitie) en de daarbij behorende overwegingen, waarbij het Bestuurlijk Team gevraagd wordt expliciet in te stemmen met: Hfdst. II. Uitgifteartikelen: in te stemmen met de belangrijkste wijzigingen in de AB 2015 ten opzichte van de AB 2000 met betrekking tot de uitgifteartikelen: a) Het onderbrengen in de AB2015 van de artikelen uit de AB 1994 (Raadsbesluit 275) omtrent de aanbieding en aanvaarding van de aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar; b) Het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing; c) De AB 2015 aan te vullen met de verplichting tot opname in de aanbieding van de termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;					
			129			Akkoord, met uitzondering van het onderwerp 'Ondererfpacht': Met betrekking tot dit onderwerp besluit het BT dat het uitgangspunt uit het Startdocument om ondererfpacht zo veel mogelijk uit te sluiten in principe van kracht blijft. Hiervoor dient echter wel nog het een en ander uitgezocht te worden met betrekking tot de bestaande ondererfpacht bij het Havenbedrijf, de Koopgarantregeling, zonnepanelen en eventueel andere maatschappelijke doelen.					
			131		d) De AB 2015 aan te vullen met de verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule, n.a.v. de Wet Bibob; e) De AB 2015 aan te vullen met de verplichting om aan de erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.					
			133		Hfdst. III. Financiële artikelen: in te stemmen met betrekking tot de financiële artikelen: a) In de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde"; b) Voorstel het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.					

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			136		Hfdst. V. Bestemmings- en bebouwingswijziging: in te stemmen met de volgende principekeuzes: a) De berekeningsmethodiek op hoofdlijnen opnemen in de AB 2015 en de nadere uitwerking in het aanvullende beleid. b) De vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten. Hfdst. VII. Ondererfpacht: in te stemmen met het niet volledig uitsluiten van de mogelijkheid van ondererfpacht. In de AB 2015 wordt opgenomen dat ondererfpacht niet is toegestaan, behoudens in door de gemeente te bepalen gevallen. Dit in verband met situaties die zich voordoen die het wenselijk/noodzakelijk maken dat ondererfpacht kan worden gevestigd.					
48	Bepaling financiële effecten erfpachtstelsel	5/12/2015	137	Financiële effecten	Kennis te nemen van de ontwikkeling van het financieel model voor het bepalen van de financiële effecten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.	VKA.	5/21/2015	BT		5.1.5
			138	Financiële effecten	In te stemmen met de opzet van het instrumentarium voor het bepalen van de financiële effecten: a) Analyse van het advies van de GWC (GWC); b) Financieel model wonen; c) Casestudies representatieve voorbeelden commercieel vastgoed.	Akkoord.				
			139	Financieel model	Kennis te nemen van de nulmeting uit het financieel model wonen.	VKA.				
			140	Financiële effecten	Kennis te nemen van het vervolg van de bepaling van de financiële effecten na het advies van de GWC.	VKA.				
49				GWC	Het BT besluit om de presentaties van het advies van de GWC aan het BT en de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening beiden in de ochtend van 18 juni plaats te laten vinden.	Akkoord.	5/21/2015	BT		Zie verslag
50				Effect woningmarkt	. Het BT wenst inzicht te krijgen in de gevolgen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor de woningmarkt en de bouw van woningen. Hierbij valt onder andere te denken aan de gevolgen voor de bouw en de grondexploitaties, maar ook aan de gevolgen voor wonen: eventuele prijsopdrijving en de gevolgen voor de verstrekking van hypotheken.		5/21/2015	BT		Zie verslag
				Definitief Startdocument	Raad: ZIE WERKBLAD 2	Akkoord.	6/10/2015			
51	Ondererfpacht	6/18/2015	141	Ondererfpacht	Kennis te nemen van de wijze waarop ondererfpacht in de wet geregeld is.	VKA.	6/23/2015	BT		5.1.5
			142	Ondererfpacht	Kennis te nemen van de mogelijkheden tot ondererfpacht in het huidige erfpachtstelsel.	VKA.				
			143	Ondererfpacht	Kennis te nemen van de rol van ondererfpacht bij het Havenbedrijf Amsterdam en de Koopgarantregeling.	VKA.				
			144	Ondererfpacht	Kennis te nemen van overige situaties waarin ondererfpacht van belang kan zijn.	VKA.				
			145	Ondererfpacht	In te stemmen met het voorstel om ondererfpacht niet geheel uit te sluiten, maar hiertoe mogelijkheid te bieden in door de gemeente te bepalen gevallen.	Akkoord, onder het voorbehoud van eventuele opmerkingen van wethouder Van der Burg.				
49	Eerste analyse ten behoeve van standpuntbepaling B&W		146	Rekenvoorbeelden	Het BT vraagt om ook nieuwbouw te betrekken in de rekenvoorbeelden.	Akkoord.	6/23/2015	BT		5.1.5
			147	Financiële effecten	Het BT vraagt de gevolgen van de WOZ-waardes op verschillende momenten in de tijd mee te nemen in de financiële analyse.	Akkoord.				
			148	Planning	Het BT besluit de vaststelling van het standpunt van het College op 1 september aanstaande plaats te laten vinden. Dit echter onder voorbehoud van bespreking met wethouder Van der Burg.	Akkoord.				
			149	WOZ-waardes	Het BT vraagt of zij meer inzicht kan krijgen in de kwaliteit van de WOZ-waardes, gedifferentieerd naar type-object. Zodat hier in het volgende Bestuurlijk Team van 30 juni aanstaande al meer duidelijkheid over gegeven kan worden.	Akkoord.				
			150	WOZ-waardes	In het advies van de GWC wordt gesteld dat de WOZ-waardes van voldoende kwaliteit zijn. Het BT ziet graag dat dit beeld herbevestigd wordt door de RVE Belastingen.	Akkoord.				
			151	Advies GWC	Het BT wenst meer inzicht te krijgen in de wijze waarop de GWC de staat van het onderhoud betrekt bij het bepalen van de opstalwaarde.	Akkoord.				
50	De grondwaardecommissie, op weg naar de standpuntbepaling	6/26/2015	152	Bestuurlijke reactie	Te reflecteren op en richting te geven aan: a) De opzet en kern van de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC; b) Kennis te nemen van de uitwerkingspunten.	Akkoord, met de kanttekening dat een aantal opmerkingen meegenomen worden in de verdere uitwerking.	6/30/2015	BT	5.1.5	
			153	Bestuurlijke reactie	In te stemmen met de concept inhoudsopgave van de bestuurlijke reactie.	Akkoord.				5.1.5
			154	Financiële effecten	Kennis te nemen van een globale financiële beschouwing van het advies van de GWC.	VKA.				
			155	Bestuurlijke reactie / planning	Kennis te nemen van de planning voor de besluitvorming over de bestuurlijke reactie.	VKA.				
51	Stand van zaken rekenvoorbeelden	6/26/2015	156	Financiële effecten	Kennis te nemen van de stand van zaken ten aanzien van het doorrekenen van de testcasussen.	VKA.	6/30/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
51	Stand van zaken rekenvoorbeelden	6/26/2015	157	Financiële effecten	Kennis te nemen van het vervolgtraject inzake de testcasussen teneinde gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de uitvoerbaarheid en financiële consequenties van de aanbevelingen van de GWC.	VKA.	6/30/2015	BT		5.1.5
52	Analyse rve Belastingen van bezwaarmogelijkheden WOZ	8/20/2015	158	WOZ-waardes	Het BT besluit dat er verder onderzoek gedaan zal moeten worden naar de WOZ-waardes in combinatie met de peildatum 1 januari 2014, de bezwaarmogelijkheid tegen WOZ-waardes van deze datum, de planning en de twee mogelijkheden van canon betaling.	Akkoord.	6/30/2015	BT		5.1.5
	Concept-verslag BT 30 juni 2015	7/6/2015	159	Stakeholders	Het BT besluit geen conceptstukken bij inspraakorganen neer te leggen, eventuele dilemma's uit de Algemene Bepalingen kunnen op hoofdlijnen eventueel los met de SEBA besproken worden.	Akkoord.	6/30/2015	BT		5.1.5
			160	Bestuurscommissies	Het BT besluit dat er niet actief gevraagd zal worden aan de bestuurscommissies om een reactie te geven op het advies van de GWC.	Akkoord.				
			161	Financiële effecten	Het BT besluit inzicht te willen hebben in de balanseffecten en de effecten op de begroting. Deze effecten zijn nodig op het moment dat de overstap-regeling van kracht wordt. Ook de effecten van het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en de koop van de grond dient hierin meegenomen te worden.	Akkoord.				
53	Analyse van de planning en de afspraken met Belastingen	email 9-7-2015	162	Planning standpuntbepaling	Akkoord te gaan met het voorstel om de standpuntbepaling geen onderwerp van gesprek te maken in het college van 1 september en de raadscommissie van 23 september en in het eerstvolgende BT na het reces een besluit te nemen over de behandeling in college en raadscommissie.	Reactie WH **Van der Burg**: Akkoord In de brief naar de commissie ook aangeven dat vanwege het feit dat we eerst de antwoorden van de gwc willen en eerst het gesprek van de commissie ro met de gwc willen afwachten daar zorgvuldigheid voor ons boven snelheid gaat we daarom dus ook met de tijdsaanpassing komen zoals hier boven beschreven. Natuurlijk is het jammer dat er vertraging optreed maar de zorgvuldigheid waarmee jullie dit doen, het vertrouwen dat ik in jullie heb en de kwaliteit die jullie leveren maakt dit meer dan goed. Reactie WH **Kock**: Ook ik ben akkoord en sluit me aan bij de woorden van Eric. Tav de WOZ waarden wil ik ook graag een juridische check op de vraag of er voor erfpachters grond kan zijn om bezwaar na het het sluiten van de bezwaar termijn aan te tekenen (met het argument dat de WOZ nu een andere, zwaardere betekenis krijgt). Ook is mij niet helemaal duidelijk wanneer we in deze planning een analyse krijgen van de budgettaire en balans implicaties voor de gemeente. Veel dank voor jullie uitstekende werk. Reactie WH **Ivens**: Akkoord, en eens met de opmerking van Eric: zorgvuldig is belangrijkste nu. Tempo houden we er in, maar mag niet ten koste van zorgvuldigheid gaan.	7/9/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			163	GWC	Akkoord te gaan met het organiseren van een bijeenkomst voor de raadscommissie RO te op 27 augustus waarin zij een laatste keer in gesprek kan met de GWC (daarna decharge). De opzet van deze bijeenkomst is gelijk aan de presentatie van 18 juni: openbaar, publiek/media aanwezig, opname, zonder wethouder en zonder insprekers (geen formele commissievergadering). In de week van 27 juli zal wethouder Van der Burg een uitnodigingsbrief ter ondertekening worden voorgelegd, die vervolgens per dagmail aan de commissie RO wordt verzonden.	Akkoord.			Zie opmerkingen bij beslispunt 143.	
			164	WOZ-waardes	In te stemmen met de wijze waarop de vraag van het BT over de geschiktheid van de WOZ-waardes samen met Belastingen wordt opgepakt.	Akkoord.			Zie opmerkingen bij beslispunt 143.	
				Beantwoording vragen raadscie door GWC	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2		7/16/2015	raadscie RO		
				Uitnodiging bijeenkomst GWC - raadscie RO 27-8-2015	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2		7/27/2015	raadscie RO		
54	Uitgewerkt voorstel tegengaan speculatie	8/20/2015	165		Kennis te nemen van de toelichting op speculatie, voorbeelden van speculatie en anti-speculatiemaatregelen in het huidige erfpachtstelsel.	VKA.	8/26/2015	BT		5.1.5
			170		In te stemmen met het uitgewerkte voorstel om speculatie in het eeuwigdurende erfpachtstelsel tegen te gaan, door invoering van: a) maatregel 1: erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen. b) maatregel 2: erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik. c) maatregel 3: het is erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken. d) maatregel 4: de erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van B&W. e) maatregel 5: het is erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.					
			173		f) maatregel 6: een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vijf jaar na start van het erfpachtrecht. g) maatregel 7: bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil. i) maatregel 9: bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is het uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend.					
			176		j) maatregel 10: opnemen van financiële prikkels in erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. k) maatregel 11: opnemen van financiële prikkels in erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. l) maatregel 12:opnemen van een heldere afscheidsregeling indien de ontwikkelaar niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen.	Akkoord, met inachtneming van bovenstaande suggesties welke meegenomen zullen worden in de verdere uitwerking.			5.1.5	
			177		Maatregelen 1 t/m 6 op te nemen in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: AB2016) en maatregelen 7 t/m 12 op te nemen in het aanvullend erfpachtbeleid.	Akkoord.				
			178		In te stemmen met het besluitvormingstraject, waarbij dit uitgewerkte voorstel, alsmede de bestuurlijke reactie op de motie anti-speculatie van Nuijens en Moorman (nr. 1262), tegelijk met de concept-standpuntbepaling over het advies van de GWC wordt aangeboden aan het college en vervolgens aan de raadscommissie RO.	Akkoord.				
55	Het reces is voorbij, waar staat de vernieuwing	8/20/2015	179	GWC	Kennis te nemen van toetsing methodiek GWC.	VKA.	8/26/2015	BT		5.1.5
			180	Consultatie	Kennis te nemen van de resultaten van de consultatieronde.	VKA.				
			181	Algemene Bepalingen	Kennis te nemen van afrondende fase van de Algemene Bepalingen.	VKA.				
			182	Fiscaal advies	Kennis te nemen van de samenvatting van het fiscale advies van KPMG.	VKA.				
			183	Planning	Kennis te nemen van de planningsanalyse en akkoord te gaan met het hanteren van de voorgestelde planning en afhankelijkheden: a) Standpuntbepaling in college begin oktober (in plaats van augustus); b) Standpuntbepaling in raadscommissie 28 oktober (in plaats van 23 september); c) De uitkomsten van de analyses en berekeningen als uitwerking van advies GWC kunnen invloed hebben op de doorlooptijd; d) De tijd die bestuurlijk nodig is voor de bespreking van de standpuntbepaling kan invloed hebben op de doorlooptijd.	VKA.				
	Analyse rve Belastingen van bezwaarmogelijkheden WOZ	8/20/2015		Bezwaarmogelijkheid WOZ	Kennis te nemen van de analyse van rve Belastingen over een bezwaarmogelijkheid op vastgestelde WOZ-waarden zodra deze waarden worden gebruikt voor bepaling van de erfpacht.	VKA	8/26/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Eerste analyse mogelijke staatssteun in geval van korting bij overstap	8/20/2015		Staatssteun bij overstap	Kennis te nemen van de eerste analyse van de vraag of in geval van het geven van korting op canon en afkoopsom bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun, met als conclusies: • In geval van een korting bij woningen van particuliere erfpachters kan geen sprake zijn van staatssteun. • Of sprake kan zijn van staatssteun in geval van korting bij commercieel vastgoed zal nader onderzocht worden. De uitkomsten hiervan worden meegenomen bij het opstellen van de standpuntbepaling van het college over het advies van de grondwaardecommissie.	VKA	8/26/2015	BT		5.1.5
	Dwarskijksessie 2: advies GWC en ambtelijk concept standpuntbepaling	8/20/2015		Dwarskijken	Kennis te nemen van de opzet van de dwarskijksessie over de standpuntbepaling.	VKA	8/26/2015	BT		5.1.5
56			184		Het BT besluit dat de collegevoordracht 'Verwerving en erfpachtuitgifte Wibautstraat 132 ev' voor het volgende College opnieuw geagendeerd kan worden.	Akkoord.	8/26/2015	BT		5.1.5
				Aankondiging bestuurlijke reactie op GWC-advies	Verzonden per dagmail 31-8-2015		8/31/2015	raadscie RO		
57	Bestuurlijke reactie advies GWC	9/4/2015	185	Bestuurlijke reactie GWC	Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten: a) In te stemmen met het bespreken met de commissie RO van het moment waarop de AB wordt vrijgegeven voor inspraak.	Niet akkoord.	9/10/2015	BT		5.1.5
			186	Bestuurlijke reactie GWC	Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten: b) Een voorkeur uit te spreken voor het moment waarop de Algemene Bepalingen worden vrijgegeven voor inspraak: i. Nadat de uitwerking van de methode GWC gereed is (januari 2016); ii. Nadat de bestuurlijke reactie met de commissie RO is besproken (medio november).	Het BT geeft aan de Algemene Bepalingen in januari 2016 te willen vrijgeven.				
			187	Bestuurlijke reactie	Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten: c)Te overwegen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn (ook einde tijdvak);	In overweging genomen, uitgangspunt blijft echter een verplichte overstap bij einde tijdvak				
			188	Bestuurlijke reactie	Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten: d) Een besluit te nemen over het wel of niet meesturen van bijlage 1 (uitleg GWC) en bijlage 2 (verslag consultatieronde);	Bijlage 1 zal niet meegestuurd worden met de brief aan de raadscommissie RO, bijlage 2 zal ter kennisgeving worden voorgelegd.				
			189	Bestuurlijke reactie	Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten: e) Een besluit te nemen over de mogelijkheid om de uitwerking van de GWC voor te leggen aan de gemeenteraad en zo een referendabel moment te creëren;	In januari 2016 zal een besluit met betrekking tot de uitwerking van het GWCadvies aan de Raad worden voorgelegd.				
			190	Bestuurlijke reactie	Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten: f) Akkoord te gaan met het aanleveren van de bestuurlijke reactie voor besluitvorming in college na verwerking van de reacties uit het BT;	De bestuurlijke reactie zal met bovenstaande uit te werken punten eerst nogmaals aan het BT worden voorgelegd middels de WeekendMap				
			191	Bestuurlijke reactie	Akkoord te gaan met de planning voor de verdere uitwerking van de methode GWC waarbij de standpuntbepaling gereed is voor bespreking in BT van december en college januari					
			192	Dwarkijken	Kennis te nemen van de resultaten van de dwarskijksessie					
			193	Bestuurlijke reactie	Akkoord te gaan met de communicatiestrategie					
58	Concept-brief beantwoording SEBA-brief over het GWC-advies	9/11/2015	195	Beantwoording brief SEBA aan het BT	Kennis te nemen van de brief van SEBA.	VKA	9/10/2015	BT		
					Akkoord te gaan met de antwoordbrief namens het BT.	Akkoord				5.1.5
				Index- en vaste canon	Het BT besluit dat het niet wenselijk is om zowel een geïndexeerde als een vaste canon aan te bieden, welke dit echter zal zijn dient nog nader onderzocht te worden.		9/10/2015	BT		verslag
				Korting (begrip)	Verschillende begrippen van korting lopen door elkaar, om hier meer helderheid over te krijgen vraagt het BT om een aanvullende notitie.		9/10/2015	BT		verslag

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Bestuurlijke reacties op GWC-advies en motie Geen peculatie en overleg BT 1 oktober	9/25/2015			T.b.v. behandeling in het college van 6 oktober a.s. van de Bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie (GWC): 1.1. Akkoord te gaan met de concept-brief aan de raadscommissie met de bestuurlijke reactie op het GWC-advies. 1.2. Akkoord te gaan met de collegevoordracht. 1.3. Akkoord te gaan met de bijlage bij de brief aan de raadscommissie RO Overzicht consultatieronde over advies GWC. 2. T.b.v. behandeling in het college van 6 oktober a.s. van de Bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie: 2.1. Akkoord te gaan met de concept-brief aan de raadscommissie met de bestuurlijke reactie op motie 1262. 2.2. Akkoord te gaan met de collegevoordracht. 3. T.b.v. het overleg (diner) van de BT-leden op 1 oktober a.s.: 3.1. Kennis te nemen van de menukaart "La Ves à trois" en toelichtende notities 3.2. Eventuele aanpassingen in de stukken voor het college 6 oktober naar aanleiding van het overleg van 1 oktober: - mondeling in te brengen in het college van 6 oktober 2015 en daarbij het college de wethouder Grondzaken te laten machtigen tot tekstuele wijzigingen; - terug te koppelen op het Projectteam VES.		9/25/2015			0. WM-flap Van der Burg 20150925.pdf 5.1.5 1a. Brief aan cie RO Bestuurlijke reactie GWC-advies met wijz zichtbaar.pdf 5.1.5 1b. Brief aan cie RO Bestuurlijke reactie GWC-advies schone versie.pdf 5.1.5 2. Collegevoordracht bestuurlijke reactie GWC-advies concept 20150922.pdf 5.1.5 3. Bijlage Reacties consultatieronde advies GWC def.pdf 5.1.5 4. Concept-brief bestuurlijke reactie motie 1262 versie 20150916.pdf 5.1.5 5. Collegevoordracht Best reactie motie 1262 Geen speculatie concept 20150922.pdf 5.1.5 6. Motie 1262 concept Startdoc Eeuwigdurende Erfpacht - tegengaan speculatie.pdf 5.1.5 7. Notitie 1 oktober.pdf 5.1.5
	Bestuurlijke reactie op advies grondwaardecommissie voor college 6 oktober 2015	9/30/2015			1. Kennis te nemen van de tekstuele aanpassingen in: - De concept-brief aan de raadscommissie RO van de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht. - De bijbehorende collegevoordracht. 2. Kennis te nemen van: - De brief van de Vereniging Eigen Huis met RIGO-rapport. - Het gegeven dat deze brief met rapport is toegevoegd in de voor het college van 6 oktober geagendeerde bijlage Overzicht consultatieronde over advies GWC'.		9/30/2015	BT		0. WM-flap Van der Burg.pdf 5.1.5 1. Brief aan Cie RO Bestuurlijke reactie GWC-advies versie college incl wijz.pdf 5.1.5 2. Collegevoordracht 6 okt bestuurlijke reactie GWC-advies incl wijz.pdf 5.1.5 3. Brief gemeente amsterdamweth-e-vanderburginzakeerfpachtamsterdamd-d-240915.pdf 5.1.5
	Behandeling bestuurlijke reactie op GWC-advies in college 6 oktober	10/5/2015			Bij de behandeling in het college op 6 oktober van de bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie (GWC) het college te vragen u te machtigen tot de volgende tekstuele aanpassingen: • In de collegevoordracht toevoegen bij de 5e bullet onder het kopje "Indexcanon, vaste canon en afkoop" (pag. 8) de volgende tekst: "Als bij nieuwe uitgiften wordt afgekocht kan de gemeente de investeringen voor het bouwrijp maken hieruit dekken. Bij canonbetaling moet de gemeente het geld lenen, hetgeen de schuldpositie negatief beïnvloedt. Het principe is dat de canoninkomsten de rentelasten afdekken. Omdat de canon eeuwigdurend vastligt (afgezien van indexatie) en de rentestand niet, geldt een risico voor de gemeente dat de canoninkomsten op termijn onvoldoende zijn om de rentelasten te dekken." • In de collegevoordracht (pag. 8, 5e bullet, laatste zin) en in de brief aan de commissie RO (pag. 9, voorlaatste bullet, laatste zin) de tekst "De gemeente zal de mogelijkheden voor het stimuleren van afkoop onderzoeken." vervangen door: "De gemeente onderzoekt verschillende varianten met betrekking tot de afkoop."		10/5/2015	Vd Burg (cc Ivens en Kock)		Brief aan cie RO Bestuurlijke reactie GWC-advies concept incl wijz.docx 5.1.5 College van B&W Flap bestuurlijke reactie GWC incl wijz.docx 5.1.5 Memo voor weth tbv college 6 oktober bestuurlijke reactie op GWC-advies.doc 5.1.5
				Bestuurlijke reactie op advies Schoon Schip van de GWC	College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen	10/6/2015	College		
				Bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie	College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten	10/6/2015	College		

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Bestuurlijke reactie op GWC-advies en bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie t.b.v. ondertekening door de gemeentesecretaris en de burgemeester				1. M.b.t. de bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie (GWC) a. In te stemmen met bijgaande brief aan de raadscommissie, waarin de tekstuele aanpassing op verzoek van wethouder Kock is verwerkt. b. Bijgevoegd tekenbriefje te paraferen. c. In te stemmen met verwerking van de tekstuele aanpassingen op verzoek van wethouder Kock in de collegevoordracht. 2. M.b.t. de bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie: bijgevoegd tekenbriefje te paraferen.		10/7/2015	Vd Burg		0. Oplegmemo voor wethouder tekenbriefjes bestuurlijke reacties op GWC-advies en op motie 1262.doc 5.1.5 1a. Tekenbriefje bestuurlijke reactie GWC-advies.pdf 5.1.5 1b. Brief aan cie RO Bestuurlijke reactie GWC-advies voor ondertekening.docx 5.1.5 2a. Tekenbriefje bestuurlijke reactie motie 1262.pdf 5.1.5 2b. Brief aan commissie RO bestuurlijke reactie motie 1262 ter ondertekening.docx 5.1.5
59	De stand van zaken rond de voorbereiding van de nieuwe Algemene Bepalingen voor inspraak	10/7/2015	198	AB	Kennis te nemen van de stand van zaken rondom de totstandkoming van de Algemene Bepalingen van eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB2016) en het vervolgtraject, te weten: a) in de maand september zijn de AB 2016 extern getoetst op de volgende punten: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid; b) de input van de externen wordt bekeken en eventueel verwerkt in de AB 2016; c) indien hier principiële keuzes uit voortkomen, worden deze aan het BT.	Akkoord	10/13/2015	BT		5.1.5
			203		In te stemmen - met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de AB 2016 en het aanvullend beleid- vooruitlopend op het definitieve plan van aanpak over de inspraak: a) gelijktijdig met de AB 2016 de aanvullende beleidsstukken over wijzigingen in erfpachtrechten voor inspraak voor te leggen, met uitzonderingen van de beleidsstukken die teveel overlap hebben met de overstapregeling (zoals bijvoorbeeld het CHET-beleid); b) per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd; c) voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats; d) schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk; e) het verslag van de inspraakbijeenkomst en de inbreng van de schriftelijke en digitale inspraak worden verwerkt in een nota van beantwoording;				
			204	AB	f) indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, wordt de inspraakperiode evenredig verlengd. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.	akkoord				
			205	AB	Kennis te nemen van de inhoudelijke keuzes die verwerkt zijn in de AB 2016, n.a.v. het Startdocument eeuwigdurende erfpacht en eerder genomen beslissingen die aan het Bestuurlijk Team zijn voorgelegd.	VKA				
			207	AB	In aanvulling daarop in te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten: 4.2 Met betrekking tot de financiële artikelen: a) in de tekst van de AB2016 de hoogte van het canonpercentages niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode; b) de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks Alle huishoudens; c) als vertragingsrente voor verschuldigde openstaande bedragen 6% per jaar te hanteren en als het tarief van de wettelijke consumentenrente hoger is dan 6%, een vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief te hanteren.	Akkoord				
			209	AB	In aanvulling daarop in te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten: 4.3 Met betrekking tot de beheer artikelen: a) herziening van de canon op basis van actuele grondprijzen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming bij: · vrijstelling termijn realisatie en ingebruikneming bebouwing · toestemming voor overdracht erfpachtrecht voor ingebruikneming · vrijstelling instandhouding van de opstallen, toestemming vestiging ondererfpacht b) herbevestigingen van het instellen van een geschillencommissie. De erfpachter die van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast kan zich tot de geschillencommissie wenden.	akkoord				
			211	AB	In aanvulling daarop in te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten: 4.4 Met betrekking tot de beëindiging artikelen: a) het laten terugkomen van beëindiging wegens algemeen belang in de AB 2016; b) de samenvoeging van de artikelen met betrekking tot beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling en de gevolgen van deze samenvoeging (in de AB 2016 is opgenomen dat de gemeente i.p.v. de gemeenteraad het besluit tot beëindiging neemt. De termijn die de gemeente moet hanteren voor opzegging is aangepast naar 8 maanden)	akkoord				
				Bestuurlijke reactie op het advies Schoon schip van de GWC - raadscie	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	zie werkblad 2	10/28/2015			

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
				Bestuurlijke reactie motie 1262 Geen speculatie	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	Uitgesteld	10/28/2015			
				Motie 1039	Motie van de leden Paternotte en Guldemond inzake de Begroting 2016 (erfpacht en schuld: heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht). Raad: zie werkblad 2	Aangenomen	11/5/2015			
60	Opzet college-/raadsbesluit uitwerking GWC	11/5/2015	212	Uitwerking GWC	Kennis te nemen van de opzet van het college-/raadsbesluit over de uitwerking GWC dat in december in het BT, in januari in het college en in februari in de raad ter besluitvorming voorligt.	VKA, met de toevoeging dat '6.2 Analyses Grondwaardes' nog wordt aangevuld door aan te geven welke analyses gedaan worden, waarbij in ieder geval de analyses van de impact op de begroting, schuld en balans worden meegenomen. In deze analyses dient tevens het kwantitatieve effect van het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en de verkoop van de grond meegenomen te worden.	11/11/2015	BT		5.1.5
61	Abstractieniveau bij grondwaardeberekening conform GWC-advies	11/5/2015	213	Abstractieniveau bij grondwaardeberekening cf GWC	Aan te geven voor welk abstractieniveau u kiest bij de toepassing van de GWC-methode bij de grondwaardeberekening, waarbij gekozen kan worden voor individueel niveau, buurtstraatniveau of buurtniveau.	Het BT besluit uit te gaan van het buurtstraatniveau bij de toepassing van de GWC-methode.	11/11/2015	BT		5.1.5
62	Privaatrechtelijke beperking in niet-woonbestemmingen en huurwoningen in relatie tot het GWC-rapport	11/5/2015	214	Bestemmingen en grondprijsbeleid	Kennis te nemen van het huidige erfpacht- en grondprijsbeleid waarbij de privaatrechtelijke erfpachtbestemmingen soms strikter zijn geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemmingen en de redenen daarvoor.	VKA.	11/11/2015	BT		5.1.5
			215	GWC uitwerking	In te stemmen met, als nadere invulling op het GWC-advies, het blijven hanteren van de bestemming 'markthuurwoning'.	akkoord				
			216	GWC uitwerking	In te stemmen met, als nadere invulling op het GWC-advies, een in het grondprijsbeleid vast te leggen afslag op de grondwaarde voor markthuurwoningen en andere specifieke marktsegmenten.	akkoord				
63	Canonpercentage	11/5/2015	217	Canonpercentage	De systematiek voor het berekenen van het canonpercentage over te nemen van het advies van de GWC maar daarin de volgende elementen nader te bepalen:		11/11/2015	BT		5.1.5
			218	Nominale rente	a. De nominale risicovrije rente: voorgesteld wordt om voor de nominale rente uit te gaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald.	Akkoord				
			220	Inflatie en reële rente	b. De inflatieverwachting: Voorgesteld wordt om de inflatieverwachting te bepalen op basis van de inflatiedoelstelling van de ECB. c. De bandbreedte van de reële rente (=verschil tussen nominale rente en inflatieverwachting): Voorgesteld wordt het advies van de GWC om een bandbreedte voor de reële rente tussen 1% tot 3% te hanteren over te nemen.	Het externe onderzoeksbureau zal doorrekenen op welke wijze de variabelen van de inflatieverwachting en de reële rente door zullen werken in 'extreme situaties', daarna zal het BT over deze onderwerpen een beslissing nemen				
			221	Risico-opslag	d. De risico-opslag: Voorgesteld wordt de risico-opslag zoals de GWC en Francke en Fijns doen, te baseren op de financieringskosten in de woningmarkt. Momenteel leidt een risico-opslag van 1,5% tot circa vergelijkbare lasten. Geadviseerd wordt een definitieve keuze te maken als de eerste berekeningen van de canon beschikbaar zijn zodat de hoogte van de canon in het eeuwigdurende erfpachtstelsel afgezet kan worden tegen de canon in het voortdurende erfpachtstelsel.	Akkoord.				

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
64	Gesprek met SEBA, brief SEBA inzake referendum en het proces rond en de inhoud van de beantwoording	11/5/2015	228	SEBA en referendum	1. Kennis te nemen van de inhoud van het gesprek met SEBA op 2 november 2015. 2. Kennis te nemen van de besluiten die zijn genomen rond het referendumverzoek in de vorige bestuursperiode van SEBA/dhr. De Lange. 3. Kennis te nemen van bijgevoegde brief 'referendum uitgangspunten Erfpacht' van dhr. De Lange. 4. Kennis te nemen van het proces rond de beantwoording. 5. In te stemmen met de volgende lijn van de beantwoording: a. Het college te laten besluiten dat het college geen referendum zal uitroepen; b. Aan de referendumcommissie te vragen of de heer De Lange nog gebruik kan maken van de eerder verzamelde handtekeningen. Daarbij is de vraag van belang of er sprake is van een gelijkluidend besluit en of de motie niet is afgedaan. Het is waarschijnlijk niet haalbaar om voor 2 december 2015 een advies te krijgen van de referendumcommissie.	De verschillende punten VKA en akkoord bevonden.	11/11/2015			5.1.5
65	Communicatie richting erfpachters	11/5/2015	230	Communicatie	Akkoord te gaan met het benaderen van de erfpachters in november of december met nadere informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel In te stemmen met een combinatie van individuele en publiekscommunicatie	Akkoord Akkoord, met als toevoeging dat ook potentiële erfpachters hierin worden meegenomen en tevens uitleg gegeven wordt over het voortdurende erfpachtstelsel	11/11/2015	BT		5.1.5
66	Dinernotities	11/5/2015	232 233 234 235 237	Inflatie indexcanon Afkoop verplicht bij nieuwe uitgiftes commercieel Korting consultatie Index- en vaste canon (Verplichte) afkoop	Gevraagde beslissing uit 'Dinernotities': 1. Kennis te nemen van de wijze waarop de 'diner notities' verder zijn of worden gebruikt in de uitwerking: a. Tijdens het BT van 13 oktober 2015 heeft het BT ingestemd met het voorstel de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het CPI met betrekking tot de reeks alle huishoudens. b. Team VES zal bij de uitwerking de mogelijkheden om afkoop bij nieuwe uitgiftes van commercieel vastgoed wel verplicht te stellen verder onderzoeken. c. In de bestuurlijke reactie is aangegeven dat bij de overstapregeling de korting inhoudelijk onderwerp van gesprek zal zijn. Dit overleg zal ook met stakeholders worden gevoerd waarbij de gedachte is dat de kaders voor dat gesprek onderdeel zijn van de besluitvorming over de uitwerking GWC. 2. In te stemmen om, in afwijking van advies GWC, alleen de indexcanon op te nemen in de AB 2016. De keuze van twee canonvormen wordt wel voorgelegd tijdens de inspraak. 3. Met betrekking tot afkoop in te stemmen met: a. Het niet opleggen van verplichte afkoop bij bestaande erfpachtcontracten. b. Het niet verplichten van afkoop bij nieuwe uitgiftes voor woningen.	Hier zal op een later moment over besloten worden. Wel verzoekt het BT aan DMC/Treasury een advies te geven over de boekhoudkundige verwerking van het eeuwigdurende stelsel, zoals omschreven in deze 'dinernotitie'.	11/11/2015	BT		5.1.5
67	Toelichting op apart raadsbesluit over de uitgiftebepalingen	11/5/2015	239	Apart raadsbesluit uitgiftebepalingen	In te stemmen met: a. Het opnemen van de uitgiftebepalingen die zien op de fase voorafgaande aan de totstandkoming van het erfpachtcontract in een apart raadsbesluit bij de vaststelling van de AB 2016. b. Het opnemen van de uitgiftebepalingen die gelden als het erfpachtcontract tot stand is gekomen, als zodanig in de AB 2016 op te nemen.	Akkoord	11/11/2015	BT		5.1.5
	Toezeggingen aan raadscommissie RO	11/5/2015	240	Toezeggingen raadscommissie RO	Op 28-10-2015 heeft de cie RO de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies besproken. Ter bespreking het overzicht met toezeggingen aan de raadscommissie RO.		11/11/2015	BT		5.1.5
68	Canonherzieningen einde tijdvak 2016-2066	11/5/2015	241	CHET's 2016-2066	Kennis te nemen van het aantal canonherzieningen einde tijdvak in de periode 2016 tot en met 2066, verdeeld naar: a. Stadsdeelgebieden b. Vigerende Algemene Bepalingen.	VKA	11/11/2015	BT		5.1.5
69	Wmap Beantwoording schriftelijke vragen Vd Ree over consultatie Vereniging Eigen Huis Memo VEH Brief VEH Aanvullend memo R. de Wildt Brief aan VEH dd. 24-9-2015	11/18/2015	242	VEH consultatie (vragen Van der Ree)	1. Kennis te nemen van het bericht van de Vereniging Eigen Huis in de dagmail aan de raadscommissie RO dd. 28 oktober 2015.	VKA	11/18/2015	BT (wmap)		5.1.5 5.1.5 5.1.5 5.1.5 5.1.5
70	Beantwoording schriftelijke vragen Vd Ree over consultatie Vereniging Eigen Huis		243		2. In te stemmen met de concept-beantwoording van de schriftelijke vragen van raadslid Van der Ree inzake de consultatie van Vereniging Eigen Huis in de procedure vernieuwing erfpachtstelsel.	Akkoord.				5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
71	Collegevoordracht Beantwoording schriftelijke vragen Vd Ree over consultatie Vereniging Eigen Huis		244		3. In te stemmen met de collegevoordracht beantwoording schriftelijke vragen raadslid Van der Ree.	Akkoord.				5.1.5
	Brief SEBA doorrekening SEB-scenario en second opinion		246	Brief SEBA inzake doorrekening scenario en second opinion	1. Kennis te nemen van de brief van SEBA dd. 6 november 2015 inzake doorrekening SEBA-scenario en second opinion.	VKA	11/18/2015	BT (wmap)		5.1.5
72	Concept-beantwoording brief SEBA				2. In te stemmen met de beantwoordingsbrief namens het Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht.	Akkoord.				5.1.5
				Bestuurlijke reactie motie 1262 Geen speculatie	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	zie werkblad 2	11/18/2015	raadscie RO		
				Beantwoording schriftelijke vragen Van der Ree consultatie VEH	College: ZIE WERKBLAD 2	Akkoord.	12/1/2015	College		
73	Achtergrondinformatie	12/4/2015	247	Proces en planning	Kennis te nemen van: de procesaanpak en planning;	VKA	12/11/2015	BT		5.1.5
			248	Anti-speculatie	Kennis te nemen van: de wijze waarop het anti-speculatiebeleid verder wordt uitgewerkt;	VKA				
			249	Waardeverschil eigendom - eeuwigdurend	Kennis te nemen van: het waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht;	VKA				
			250	Referendum	Kennis te nemen van: de stand van zaken van het referendumverzoek;	VKA				
			252	SEBA	Kennis te nemen van: het SEBA-verzoek tot doorrekening van het SEBA-scenario.	VKA				
74	*Presentatie Rebel*		252	Financiële effecten	Stand van zaken berekeningen financiële effecten - presentatie	Het BT besluit dat een second opinion op het rapport over de financiële gevolgen van Rebel (nog) niet nodig is.	12/11/2015	BT	presentatie	5.1.5
75	Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren		253	Uitwerking GWC	a. Akkoord te gaan met de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren"	Akkoord, met inachtneming van bovenstaande besluiten mbt risico-opslag in het canonpercentage en het onderzoek naar verplichte afkoop voor alle bestemmingen bij nieuwe uitgiften.	14-12-2015 (oorspronkelijk: 16-12)	BT	"Bovenstaande besluiten" zie verslag: 5.1.5	5.1.5
76	Concept-collegevoordracht Instemmen met de contouren van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht		254	Uitwerking GWC	b. Akkoord te gaan met de concept-collegevoordracht en aan te geven of de voordracht moet worden gesplitst in een voordracht met de uitgangspunten voor nieuwe uitgiftes (besluiten 1, 2, 3, 4, 6) en een voordracht met uitgangspunten voor de overstapregeling (besluiten 1, 2b, 5, 6).	Akkoord, met inachtneming van bovenstaande besluiten mbt risico-opslag in het canonpercentage en het onderzoek naar verplichte afkoop voor alle bestemmingen bij nieuwe uitgiften. De collegevoordracht zal in één geheel aangeleverd worden.	12/14/2015	BT	"Bovenstaande besluiten" zie verslag: 5.1.5	5.1.5
			255	Uitwerking GWC	c. Akkoord te gaan met het beperkt kabinet aanleveren van de collegevoordracht inclusief de rapportage van Rebel voor het college van 12 januari 2016.	Akkoord, de collegevoordracht en Rebel-rapport zullen beperkt kabinet worden aangeleverd voor het college van 12 [redacted]. Ook na het college zal de collegevoordracht kabinet blijven.	12/14/2015	BT		
	Notitie DMC Schuldratio's i.r.t. herziening erfpachtstelsel		256	Uitwerking GWC	d. Kennis te nemen van bijlagen c en d over de effecten van het erfpachtstelsel op de balans.	VKA	12/14/2015		Bijlage c:	Docwerker?
	Concept-rapport Rebel Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel	12/4/2015				VKA	12/14/2015	BT	Bijlage d:	5.1.5
	Concept-verslag BT 14 december 2015	1/4/2016	257	Risico-opslag	• Het BT besluit voorlopig te rekenen met een risico-opslag van 1,75%, maar dit percentage zal opnieuw besproken worden bij vastlegging van de risico-opslag bij besluitvorming over het grondprijsbeleid.		12/14/2015	BT		5.1.5
			258		• Het BT besluit tot het opstellen van een geïntegreerde gevoeligheidsanalyse waarin verschillende extreme scenario's worden meegenomen.					
			259	Verplichte afkoop	• Het BT besluit aan de concept-collegevoordracht toe te voegen dat er ook onderzoek gedaan zal worden naar een verplichte afkoop van de canon van andere dan commerciële bestemmingen bij nieuwe uitgiftes.					

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
77	Vaststellen Algemene Bepalingen 2016 en uitgiftebeleid voor overleg met de Belastingdienst	12/11/2015	262	AB 2016	1. In te stemmen met de bijgevoegde Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage a) zodat het formele vooroverleg met de Belastingdienst kan starten en daarbij: a. Kennis te nemen van de samenvatting van de adviezen van gemeenteadvocaat NautaDutilh en de wijze waarop deze door Projectteam VES zijn verwerkt. b. Kennis te nemen van de uitkomst van de toetsing van de AB2016 aan de Bancaire richtlijn door de banken en de reactie van het projectteam VES op deze uitkomst. c. Kennis te nemen hoe de anti-speculatie maatregelen zijn verwerkt in de AB 2016 en het uitgiftebeleid, zoals toegezegd in de bestuurlijke reactie van het college aan de raadscommissie RO van 6 oktober jl.	VKA	12/14/2015	BT		5.1.5
78	Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016									5.1.5
79	Uitgifbeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016		263	Uitgiftebeleid	2. In te stemmen met het bijgevoegde uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage b).	Akkoord	12/14/2015	BT		5.1.5
80	Vaststellen Algemene Bepalingen 2016 en uitgiftebeleid voor overleg met de Belastingdienst	12/11/2015	264	Vrijgave inspraak AB 2016 en uitgiftebeleid	3. Kennis te nemen van de voorbereiding van de collegevoordracht "vrijgave inspraak AB 2016 en uitgiftebeleid" ten behoeve van het BT van januari waarna de AB 2016 en het uitgiftebeleid in februari aan het college (planning: 23 februari) zal worden voorgelegd voor vrijgave inspraak.	VKA	12/14/2015	BT		5.1.5
			265	Implementatie	4. Kennis te nemen van de stand van zaken implementatie nieuwe uitgiften.	VKA	12/14/2015	BT		
81	Voorstel vrijwillige overstap, ook bij einde tijdvak	12/11/2015	269	Vrijwillige overstap	1. Kennis te nemen van de schematische weergave van de verplichte overstap en de vrijwillige overstap bij einde tijdvak. 2. Kennis te nemen van de komende canonherzieningen einde tijdvak, waaruit blijkt dat de keuze die nu voorligt in de periode tot 2026 een beperkt aantal erfpachters betreft. 3. Kennis te nemen van de knelpunten verplichte overstap en kansen vrijwillige overstap. 4. In te stemmen met de vrijwillige overstap bij canonherziening einde tijdvak.	VKA. Over beslispunt 4 wordt op een later moment een beslissing genomen.	12/14/2015	BT		5.1.5
82	Communicatie-aanpak 2016	12/11/2015	272	Communicatie	1. Akkoord te gaan met de communicatieaanpak zoals hieronder beschreven 2. Kennis te nemen van het gegeven dat we geen brief aan alle erfpachters zullen sturen als we geen (of niet tijdig) akkoord krijgen van de privacy-commissie en als gevolg daarvan niet over de adresgegevens kunnen beschikken. 3. Akkoord te gaan met de voorgestelde inzet van communicatiemiddelen en –activiteiten.	Akkoord.	12/14/2015	BT		5.1.5
83	Concept-brief aan commissie RO Reactie op voorstel Nuijens voor het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure	12/16/2015	273	Kortdurend tijdvak zonder deskundigen	Akkoord te gaan met de brief aan de cie RO met reactie op het voorstel van raadslid Nuijens voor het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure	Akkoord.	12/14/2015	BT		5.1.5
84	Brief aan alle erfpachters dd. Januari 2016		274	Brief aan erfpachters	Kennis te nemen van de brief aan alle erfpachters over de vernieuwing van het erfpachtstelsel	VKA	12/14/2015	BT		5.1.5
	Rebelrapport Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel	12/28/2015	275	Eeuwigdurend uitgewerkt	1. Kennis te nemen van de Rebelrapportage	VKA	1/4/2016	BT		5.1.5
85	Collegevoordracht Instemmen met de contouren van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht									5.1.5
			276	Eeuwigdurend uitgewerkt	2. In te stemmen met college- en raadsvoordracht incl Rebelrapportage voor college 12 januari	Het BT besluit de collegevoordracht met enkele aanpassingen te agenderen in college 12 [redacted]. Deze zal echter niet openbaar gemaakt worden. De raadscoordracht zal op enkele, hierboven genoemde, punten aangevuld en aangescherpt worden.	1/4/2016	BT	nb. Raadsvoordracht voor dit BT ontbreekt in Docw. Zie onder BT 8-1-2016	
86	Rapport Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt									5.1.5
	Concept-verslag BT 4 januari 2016	1/13/2016	277	Verplichte afkoop	Het BT besluit dat er ook bij CHET voor commerciële bestemmingen een verplichte afkoop onderzocht zal worden, dit wordt tevens opgenomen in de collegevoordracht.		1/4/2016	BT		5.1.5
			278	Inflatie-%	Het BT besluit dat het indexeringspercentage voor aanpassing aan inflatie een ondergrens zal krijgen van 0%.					
	Aanbiedingsbrief van SEBA m.b.t. MWC-advies	1/7/2016								5.1.5
	Samenvatting MWC-advies	1/7/2016	279	MWC	1. Kennis te nemen van: • Het rapport "Bezint eer gij begint" van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht dd. 6 januari met aanbiedingsbrief SEBA aan het college dd. 7 januari en samenvating/conclusies	VKA			beperkt kabinet	5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door		Link naar onderliggende stukken
	Rapport MWC Bezint eer gij begint	1/6/2016								5.1.5
	Brief Brouwershoff BV	1/6/2016	280	Brouwershoff	1. Kennis te nemen van: • De brief van Brouwershoff BV dd. 6 januari.	VKA			beperkt kabinet	5.1.5
	Brief Hordijk	1/5/2016	281	Hordijk	1. Kennis te nemen van: • De open brief aan het college "Schoon schip kan nog niet uitvaren" van prof.dr. Hordijk dd. 5 januari.	VKA			beperkt kabinet	5.1.5
87	Reacties na verschijnen rapport MWC	1/8/2016	282	MWC	1. Kennis te nemen van: • Overzicht reacties in de media op rapport "Bezint eer gij begint"	VKA			beperkt kabinet	5.1.5
88	Collegevoordracht Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (voor college 12-1-2016)		284	Eeuwigdurend uitgewerkt	2. Kennis te nemen van: • de definitieve voordracht 'Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht' voor het college van 12 januari 2015 en de wijzigingen ten opzichte van de voordracht zoals besproken in het Bestuurlijk Team van 4 januari jl. • de tekstuele wijzigingen in de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" ten opzichte van de versie zoals besproken in het BT van 4 januari.	VKA			beperkt kabinet	5.1.5
89	Rapport Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt									5.1.5
90	Wmapflap Uitwerking stelsel voor eeuwigdurende erfpacht voor college en raad	1/8/2016	286	Eeuwigdurend uitgewerkt	3. Bij de behandeling van de collegevoordracht op 12 januari het college: • In kennis te stellen van de ontvangst van het rapport "Bezint eer gij begint" en de wijze van behandeling • voor te stellen de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën te machtigen tot tekstuele wijzigingen, waaronder ook (beslispunt 7 van de collegevoordracht) het mandateren van de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën voor het opstellen van de raadsvoordracht.		1/8/2016	BT (wmap)	beperkt kabinet	5.1.5
	Advies van de Referendumcommissie aan het college	Dec-15	287	Referendum	4. Kennis te nemen van het advies van de referendumcommissie en de voorgenomen behandeling in het college van 12 januari.	VKA			beperkt kabinet	5.1.5
91	Raadsvoordracht Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (voor college 12-1-2016)		288	Eeuwigdurend uitgewerkt	5. Onder voorbehoud van de uitkomst van de collegebehandeling op 12 januari, in te stemmen met de concept-raadsvoordracht 'Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht' voor openbare bespreking in de raadscommissie RO van 3 februari en de gemeenteraad van 10 februari 2016.	Akkoord.			beperkt kabinet	5.1.5
				Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht	College: ZIE WERKBLAD 2		1/12/2016	College	beperkt kabinet	
92	Memo aan burgemeester en BT	1/15/2016								5.1.5
93	Collegevoordracht Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (voor college 19-1-2016)		289	Eeuwigdurend uitgewerkt	1. Akkoord te gaan met de concept-raadsvoordracht en aangepaste collegevoordracht "uitwerkingg eeuwigdurend stelsel" t.b.v. het college van 19 januari.	Akkoord	1/18/2016	BT + BM	beperkt kabinet	5.1.5
94	Raadsvoordracht Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (voor college 19-1-2016)									5.1.5
	Spoedvoordracht Advies Referendumcommissie (voor college 19-1-2016)		290	Referendum	2. Bespreken van de voordrachten voor de erfpachtvernieuwing in relatie tot de voordracht over het advies van de Referendumcommissie, die eveneens wordt geagendeerd voor het college van 19 januari.		1/18/2016	BT + BM	beperkt kabinet	5.1.5
				Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht	College: ZIE WERKBLAD 2		1/19/2016	College		
95	Rapport "Bezing eer gij begint", MWC	1/15/2016	293	MWC	1. In te stemmen met de procesaanpak om te komen tot een collegestandpunt ten behoeve van de raadscommissie RO van 3 februari 2. Aan te geven of er een bijeenkomst tussen raadscommissie RO en MWC moet worden georganiseerd. 3. Kennis te nemen van de eerste beschouwing advies MWC.	1. De reactie zal worden vormgegeven zoals in de notitie 'Reactie Marktwaardecommissie' beschreven (zie onderstaande beslispunten). 2. Op verzoek van de raadscommissie RO wordt een bijeenkomst georganiseerd waarin de MWC vragen van de commissieleden kan beantwoorden. 3. VKA	1/21/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
105	Reactie Marktwaardecommissie	19-1-2016 (mail)	300	Reactie op MWC	1. In te stemmen met het betrekken van het advies MWC (evenals de brieven van Hordijk en Brouwershof) bij de inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling. 2. Naar aanleiding van het verzoek van de raadscommissie RO (Boomsma 13 januari) in te stemmen met het versturen van een brief aan de raadscommissie RO over het advies MWC met de volgende hoofdlijnen: a. Toelichting waarin duidelijk wordt dat het advies van de MWC om voor de afkoop eeuwigdurende erfpacht uit te gaan van 17 maal de huidige canon is gebaseerd op de stelling dat canonherzieningen per tijdvak niet tot een verhoging van de canon gebaseerd op de actuele grondwaarde zou leiden. Dit is een van de aspecten die de SEBA in haar rechtszaak tegen de gemeente ter discussie stelt. De rechtbank en het gerechtshof hebben de argumenten van de SEBA verworpen, waar dit nu echter in het erfpachtstelsel een juridisch en feitelijk gegeven is, b. Mededeling dat het advies MWC geen aanleiding geeft om de stukken die voorliggen voor besluitvorming aan te passen. c. Mededeling dat het college het advies MWC als inspraakreactie opvat en om die reden zal betrekken bij de inspraak over AB en overstapregeling en derhalve niet op dit moment inhoudelijk reageert. d. Te herbevestigen dat het college met stakeholders in gesprek zal gaan over een redelijke en billijke overstapregeling. e. Te bepalen of de brief aan de raadscommissie RO door het college of door het BT kan worden ondertekend. 3. In te stemmen met het versturen van een bedankbrief namens het BT aan MWC, SEBA, Hordijk en Brouwershof en aan te geven dat hun reacties worden betrokken bij de inspraak.	Akkoord Akkoord, deze brief zal namens het college worden verstuurd. Akkoord.	1/21/2016	BT		5.1.5
106	Communicatie-aanpak inspraak AB2016	1/14/2016	303	Communicatie-aanpak inspraak AB2016	1. Akkoord te gaan met het voorstel over de opzet van de inspraakbijeenkomst over de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016): de Erfpachtweek. 2. Akkoord te gaan met de communicatieaanpak rondom de inspraak over de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. 3. Akkoord te gaan met de voorgestelde inzet van communicatiemiddelen en –activiteiten.	1. Akkoord, waarbij duidelijk aangegeven zal worden dat het nog niet om inspraak over de Overstapregeling zal gaan. 2. Nog niet akkoord, over de mate waarin de communicatie-middelen zullen worden ingezet, zal op een later moment besloten worden. 3. Nog niet akkoord, de communicatiemiddelen en -activiteiten kunnen worden voorbereid. Over de mate waarin deze middelen zullen worden ingezet, zal op een later moment besloten worden.	1/21/2016	BT		5.1.5
96	Wmapflap Spoedvoordracht en brief aan commissie RO met reactie op rapport-MWC	1/22/2016	305	MWC	1. Akkoord te gaan met de concept-brief van het college aan de raadscommissie RO met de reactie op het rapport "Bezint eer gij begint" van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht (MWC). 2. Akkoord te gaan met de concept-spoedvoordracht voor het college van 26 januari 2016.	Akkoord	1/22/2016	BT		5.1.5
97	Spoedvoordracht Reactie op het rapport van de MWC (voor college 26-1-2016)									5.1.5
98	Concept-brief aan commissie RO Reactie op rapport-MWC									5.1.5
				Reactie op rapport MWC	College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten	1/26/2016	College		
				Beantwoording mondelinge vragen van het raadslid Van Osselaer bij de bijeenkomst van de raadscie RO met de GWC op 27 augustus 2015	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	28-1-2016 (dagmail) en 24-2-2016 (Andreas)	Raadscie RO		
				Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht - raadscie	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2		2/3/2016	Raadscie RO		

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
				Reactie op het voorstel van raadslid Nuijens voor het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure	Raadscie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	2/3/2016	Raadscie RO		
				Instemmen met brief aan de raad inzake het eeuwigdurende erfpachtstelsel en met aanpassing in raadsvoordracht uitwerking eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de raad van 10 februari 2016	College: ZIE WERKBLAD 2	Akkoord	2/9/2016	College		
				Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" en de vervolgstappen van het college	Raad: ZIE WERKBLAD 2		2/10/2016	raad		
99	De AB2016 en uitgiftebeleid en vrijgave voor inspraak	2/3/2016			1. a) Onder voorbehoud van de uitkomst van de bespreking in de raadscommissie RO van 3 februari en de raad van 10 februari met de voordracht 'Instemmen met de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel', in te stemmen met: I. bijgevoegde Collegevoordracht voor het college van 23 februari a.s. II. het inspraakdocument 'eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften' met daarbij als bijlagen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) en het daarbij behorende uitgiftebeleid waarin de eerder genomen beslissingen door het BT zijn opgenomen.	Akkoord, met de aantekening dat naar aanleiding van de Raadsvergadering van 10 februari 2016 deze nog aangepast zal worden en deze Collegevoordracht niet ingebracht zal worden in de vergadering van 23 februari 2016 maar 16 februari 2016.				5.1.5
100	Concept-collegevoordracht Vrijgave voor inspraak van de AB2016 en het uitgiftebeleid (voor college 22-2-2016)									5.1.5
101	Inspraakdocument eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam	2/25/2016								5.1.5
			310	AB 2016 en uitgiftebeleid voor inspraak	b) Kennis te nemen van de wijzigingen in de AB 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid ten opzichte van de door het BT vastgestelde stukken voor vrijgave vooroverleg met Belastingdienst d.d. 16 december 2015 te weten: I. inhoudelijke aanpassing in de AB 2016 in artikel 7 lid 4 inzake de canon. Hier is, naar aanleiding van de raadsvoordracht d.d. 10 februari 2016 ,een nul-grens opgenomen voor de inflatie. II. een aantal redactionele aanpassingen in het uitgiftebeleid en de AB 2016, zonder dat inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd.		2/11/2016	BT		
102	Concept-AB 2016					Akkoord.				5.1.5
103	De AB2016 en uitgiftebeleid en vrijgave voor inspraak	2/3/2016	312		2. In te stemmen met de volgende inspraakvragen in het inspraakdocument: I. wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren? II. zou u kiezen voor een vaste canon, een indexcanon of afkoopsom en wat zijn daarbij uw overwegingen?	Akkoord.				5.1.5
										5.1.5
104	Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht en grondwaardebepaling bij wijzigingen	2/4/2016	318	Grondprijsbeleid eeuwigdurend en grondwaardebepaling bij wijzigingen	1. Kennis te nemen van de stappen die nodig zijn om het grondprijsbeleid 2016 vorm te geven voor nieuwe uitgiftes eeuwigdurende erfpacht, wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtrechten, overstapregeling en het grondprijsbeleid voor wijzigingen van voortdurende erfpachtrechten. 2. Kennis te nemen van de relatie tussen het grondprijsbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. 3. Te bespreken of het BT zich kan vinden in de voorstellen voor een gefaseerde invoering van het nieuwe grondprijsbeleid, wat inhoudt dat: a. het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften eeuwigdurende erfpacht in juni 2016 aan de gemeenteraad wordt aangeboden, tegelijk met het vaststellen van de Algemene Bepalingen 2016;	VKA VKA Akkoord.	2/11/2015	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
					b. het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten (waarmee wijzigingen op in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven rechten mogelijk worden) in juni, tegelijk met de Algemene Bepalingen 2016, of apart in september 2016 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd;	Het BT besluit om het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten in september 2016 voor de gemeenteraad zal worden voorgelegd.				
					c. het huidige grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten wordt verlengd, waarbij de grondprijzen in juni 2016 worden geactualiseerd met de marktontwikkeling	Akkoord.				
					4. In te stemmen met de planning om de Grondprijzenbrief 2017 in december 2016 aan de gemeenteraad aan te bieden, waarvoor het nodig is dat het BT voor de zomer 2016 moet beslissen of in de Grondprijzenbrief 2017 de nieuwe rekensystematiek voor bestaande eeuwigdurende erfpachten ook zal worden toegepast bij bestaande voortdurende erfpachtrechten.	Akkoord.				
104	Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht en grondwaardebepaling bij wijzigingen	2/4/2016	318	Grondprijsbeleid eeuwigdurend en grondwaardebepaling			2/11/2015	BT		5.1.5
105	Wijziging proces en planning Overstapregeling	2/4/2016	319	Overstapregeling: planning en proces	1. Kennis te nemen van de in de raadsvoordracht "Uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" (raad 10 februari) opgenomen planningsuitgangspunten: a. Start inspraak AB2016: eind februari b. Start inspraak Overstapregeling: juni c. Vaststelling AB 2016: juni d. Vaststelling Overstapregeling: najaar	VKA	2/11/2016	BT		5.1.5
			321		2. Kennis te nemen van de overwegingen bij de inrichting van het vervolgproces: a. het niet door de raad op 10 februari laten vaststellen van de uitgangspunten voor de Overstapregeling samen met de uitgangspunten voor de AB2016; b. het nadrukkelijker verder losknippen van de trajecten AB2016 en Overstapregeling; c. de toegezegde consultatie over de korting.	VKA				
			324		3. Aan te geven of de uitgangspunten voor de Overstapregeling: a. om verdere uitwerking vragen dan nu is opgenomen in de rapportage "eeuwigdurende erf-pacht uitgewerkt" (bijlage bij de raadsvoordracht 10 februari); b. alsnog (ongewijzigd) wil laten vaststellen door de raad zoals ook voor de AB2016 of - indien wijzigingen nodig zijn- wil laten vaststellen door het college en de Raad of alleen het college en in dat geval i. wil laten vaststellen voor of na de besluitvorming door de raad over de AB2016 en het uitgiftebeleid (juni 2016)?	a. Uitgangspunten zijn vastgesteld door het College, hier is geen verdere uitwerking nodig. b. Dit is niet nodig				
			325		4. Aan te geven of het BT de consultatie over de korting wil laten plaatsvinden: a. voor of na besluitvorming over de AB2016 in de raad van juni; b. voor, tijdens of na de besluitvorming over de uitgangspunten voor de overstap	a. Het BT spreekt over consultatie voor de besluitvorming over de AB2016, maar wil graag voor het volgende BT verdere toelichting op dit onderwerp. b. Het BT wil graag voor het volgende BT verdere toelichting op dit onderwerp.				
			326		5. Kennis te nemen van de effecten van een eventueel referendum, een eventuele latere besluitvorming op de AB2016, en een definitieve uitspraak van de Hoge Raad, van invloed kunnen zijn op de planning.	VKA				
			327		6. Ten behoeve van communicatie en informatieverstrekking aan te geven wat de gewenste timing is voor het informeren van de raad(c.q. de raadscommissie) en de publicaties ten behoeve van het informeren van de buitenwereld van de (voorlopige) tijdsconsequenties van het verder lostrekken van de trajecten voor de AB2016 en de Overstapregeling.	Op het moment dat de planning bekend is zal besloten worden op welk moment de Raad hierover per brief geïnformeerd zal worden.				
106	Aanvullend beleid bestemmings- en bebouwingswijziging	2/3/2016	328	Bestemmings- en bebouwingswijzigingen	1.a. Kennis te nemen van het huidig beleid inzake canonverlaging.	VKA	2/11/2016	BT		5.1.5
			329		b. In te stemmen met het intrekken van het beleid canonverlaging voor het voortdurende erfpachtstelsel en niet terug te laten komen in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.	Akkoord.				
			330		2. a. Kennis te nemen van het huidig beleid inzake de vrijstelling van 18 m² voor bebouwingswijziging voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu.	VKA				
			331		b. In te stemmen met het schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu voor het voortdurende erfpachtstelsel en niet terug te laten komen in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.	Akkoord.				
			332		3.a. Kennis te nemen van het huidig beleid inzake de aftoppingsregeling bij een bestemmings-en/of bebouwingswijziging.	VKA				
			333		b. In te stemmen met het in standhouden van de aftoppingsregeling bij een bestemmings-en/of bebouwingswijziging voor het voortdurende erfpachtstelsel en ook op te nemen in het beleid voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.	Akkoord.				
			334		4.a. Kennis te nemen van het huidig beleid toestemming afwijkend gebruik.	VKA				
			335		b. In te stemmen met het schrappen van het instrument toestemming afwijkend gebruik voor het voortdurende erfpachtstelsel en niet terug te laten komen in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel.	Akkoord.				
107	Communicatiemiddelen vernieuwing erfpacht tot nu toe	2/3/2016	336	Communicatie	Kennis te nemen van de communicatiemiddelen die tot nu toe zijn verspreid over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.	VKA	2/11/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Concept-verslag BT 11-2-2016	2/26/2016		AB 2016 planning	• Het BT vraagt om een planning waarin duidelijk wordt wat de komende tijd voor zal liggen in de geplande BT-overleggen om tot een besluit te komen over de AB2016. • Het BT vraagt de datum van besluitvorming over de AB2016 en uitgiftebeleid in het College een week naar voren te halen, en in te brengen voor het College van 16 februari 2016.		2/11/2016	BT		5.1.5
				Vrijgeven AB2016 en uitgiftebeleid voor inspraak	College: ZIE WERKBLAD 2	akkoord	2/16/2016	college		
108	Raadsbesluit 22 juni: invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften, wat is er nodig	3/2/2016	338 339 340 341 342 343 344 345 346	Raadsbesluit 22 juni	1. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van: a) rekenvoorbeelden waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende parameters (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen (c.q. de inkomsten voor de gemeente); b) Berekeningen waarbij op elkaar inwerkende exogene factoren (rente, inflatie, etc) in een aantal herkenbare scenario's uit worden gewerkt zoals bijvoorbeeld: i. Deflatiescenario (zoals in Japan). ii. Scenario met hoge rente en inflatie (zoals in de jaren 80). 2. Aan te geven of ten behoeve van het raadsbesluit van 22 juni over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes duidelijkheid moet zijn over het financiële effect van de stelselwijziging (nieuwe uitgifte én overstap) en de mogelijkheden om de parameters te beïnvloeden. Zo ja, of: a) die informatie (waaronder de onder 1a genoemde rekenvoorbeelden) openbaar of kabinet beschikbaar moet zijn voor de gemeenteraad; b) het kernprincipe zou kunnen zijn dat de gemeente vindt dat Eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van voortdurende erfpacht meer waard is, dat dit verschil tot uitdrukking komt in de erfpachtgrondwaarde en daartoe: in te stemmen met het principe om in het raadsbesluit de financiële verhouding tussen voortdurend en eeuwigdurend als volgt vast te leggen: i. generiek over de gehele erfpachtportefeuille bezien; ii. dat het verschil met voortdurende voor de overstapper op basis van de WOZ 1-1-2014 uit zou komen op 11%; iii. kan worden bereikt door zowel een generiek (bv 40%) kortingspercentage of een gedifferentieerde kortingsmethodiek; iv. daarmee voor nieuwe uitgiftes en overstap commercieel vastgoed geen verhouding voortdurend-eeuwigdurend wordt vastgelegd. 3. in te stemmen met de voorbereiding van het raadsbesluit van 22 juni over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes langs de volgende lijn: a) Kennis te nemen van de keuzes die ten aanzien van de parameters kunnen worden gemaakt om de kosten van eeuwigdurende erfpacht te bepalen. b) Kennis te nemen van de momenten waarop besluitvorming over deze parameters zal plaats-vinden: • 22 juni: keuze voor al dan niet verplichte afkoop, twee of drie betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften; • 14 september (m.b.t. wijzigingen voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven rechten): Straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, erfpachtgrondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten; • Overstapregeling: korting, verrekening met huidig recht. c) In te stemmen met de Algemene Bepalingen 2016. d) In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht. e) In te stemmen met de afkoopinstructie f) In te stemmen met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de gemeen-te leidt tot x% hogere/gelijkblijvende (te maken keuze) inkomsten en voor welke tijdshorizon. g) In te stemmen met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de totstandkoming van het canonpercentage (formule en keuze voor (bandbreedte) in de parameters) en de actuele pa-rameters: Inflatie = x, rente =y, risicopercentage = z). 4. Kennis te nemen van de planning waarbij: • Een raadsmoment is toegevoegd op 14 september ten behoeve van het grondprijsbeleid voor wijzigingen van rechten die onder eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven. • De inspraak over de Overstapregeling start nadat de besluitvorming over de onder 4a bedoelde wijzigingen heeft plaatsgevonden. • Besluitvorming over de Overstapregeling is voorzien voor maart 2017 waar dit in de raads-voordracht van 10 februari nog oktober/november van dit jaar was.	Akkoord. Daarnaast zal een extra Bestuurlijk Team worden ingepland tussen 21 april en het College van 17 mei 2016. Op dit moment akkoord. Verdere uitwerking en beslissing volgt in het Bestuurlijk Team van 21 april 2016. Met betrekking tot de beschikbaarheid van deze informatie voor de Raad besluit het BT te streven naar openbaarheid. Akkoord. VKA	3/10/2016	BT		5.1.5
109	Overall Fasering en planning VES (schema)									5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
110	De bepaling van de canon en afkoopsom	3/2/2016	349	Bepaling canon en afkoopsom	1. Akkoord te gaan met de opgenomen onderbouwing van het canonpercentage in de raadsvoordracht voor 22 juni middels: a. de onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaar-heid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente en b. de onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk (reële rente, inflatie, risico-opslag). 2. Aan te geven of: a. Het BT wenst vast te houden aan het canonpercentage zoals dat is opgenomen in "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" (raadscommissie RO 3 februari en raad 10 februari 2016) of dat b. Het BT het risicopercentage nog een variabele vindt en of in dat geval de bandbreedte van 1,5%-2% het uitgangspunt is. 3. Kennis te nemen van het canonsysteem in de gemeente Den Haag en waarom dit systeem niet voldoet aan de uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht.	1. Akkoord. 2. Het BT besluit voor het risicopercentage een bandbreedte van 1,5%-2% als uitgangspunt te hanteren. 3. VKA	3/10/2016	BT		5.1.5
111	Opzet voor de consultatie over de korting	3/2/2016	351 355 358 359	Korting consultatie	1. Kennis te nemen van de onderwerpen omtrent de korting bij overstap die reeds in college en gemeenteraad voorgelegd zijn. 2. Kennis te nemen van de relatie tussen het kortingspercentage en de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage. 3. Kennis te nemen van de volgende twee mogelijke vormen van consultatie over de korting: a. Consultatie in uitgebreide vorm waarbij: i. de inhoudelijke consultatie met stakeholders (klantenpanels, expertsessies en belangvere-nigingen) plaatsvindt tussen nu en komende zomer, ii. de publieke consultatie aan de hand van een enquête onder een representatieve groep erf-pachters en niet-erfpachters plaatsvindt net na het zomerreces, maar voor de inspraakpe-riode over de Overstapregeling, iii. de publieke toetsing plaatsvindt tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling, die gepland is voor oktober 2016, iv. de scope van de consultatie grotendeels gericht is op de korting, maar zich ook zal richten op andere elementen uit de Overstapregeling, zoals bijvoorbeeld moment van overstap, betalingsregime. b. Vereenvoudigde vorm waarbij: i. de inhoudelijke consultatie met stakeholders (klantenpanels, expertsessies en belangen-verenigingen) plaatsvindt tussen nu en komende zomer, ii. de publieke toetsing plaatsvindt tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling, die gepland is voor oktober 2016 iii. de scope van de inhoudelijke consultatie grotendeels gericht is op de korting, maar zich ook zal richten op andere elementen uit de Overstapregeling, zoals bijvoorbeeld moment van overstap, betalingsregime. Bij de publieke toetsing tijdens de inspraak over de over-stapregeling zal met één of enkele gerichte vragen naar de mening belanghebbenden over de korting worden gevraagd. 4. In te stemmen met het inrichten van de consultatie volgens de uitgebreide vorm.	1 en 2. VKA VKA Niet akkoord. Het BT besluit de consultatie in te richten volgens de vereenvoudigde vorm.	3/10/2016	BT		5.1.5
112	Tussentijdse stand van zaken besprekingen met Rijksbelastingdienst over het eeuwigdurende erfpachtstelsel	3/2/2016	360 362	Fiscaliteit	I. Kennisnemen van de voortgang van het overleg van de Rijksbelastingdienst over de fiscale aspecten en het voorlopige standpunt van de Rijksbelastingdienst ten aanzien van erfpachtuitgiften/-rechten onder het nieuwe erfpachtstelsel met als belangrijkste punten: A. Eigenwoningregeling inkomstenbelasting: Het is de verwachting dat de Rijksbelastingdienst zich op het standpunt zal stellen, dat voor de inkomstenbelasting de eigenwoningregeling ook bij eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing zal zijn. In dat geval zijn zowel de canon als de hypotheekrente onder de daarvoor geldende voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. B. Belastingheffing bij vestiging nieuwe erfpachtrechten onder eeuwigdurende erfpacht: De afslag op de waarde van de zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft (is: waarde eigen-dom) die de gemeente voornemens is te verbinden aan: 1. uitsluitend het gegeven van erfpacht (1% bij woningen in huidige voorstellen) heeft vooralsnog tot gevolg dat de vestiging van: a. een canonbetalend eeuwigdurend erfpachtrecht geldt als een belaste levering voor de BTW, waarbij als heffingsgrondslag de waarde van de eigendom (100%) geldt in plaats van de erfpachtgrondwaarde (99%); b. een direct af te kopen eeuwigdurend erfpachtrecht omslaat van (belaste) levering voor de BTW in (vrijgestelde) verhuur voor de BTW (zie besluit II). 2. uitsluitend bestemmingsbeperkingen (zoals bijvoorbeeld afslag voor markthuur) en niet aan het gegeven van erfpacht heeft tot gevolg dat vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht geldt als een belaste levering voor de BTW, waarbij als heffingsgrondslag de waarde van de eigendom geldt, die dan gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.	VKA	3/10/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Brief van FAC aan Belastingdienst (Wet IB 2001)	12/10/2015	364		II. Kennis te nemen van de mogelijke risico's en effecten van het voorlopige standpunt van de Rijksbelastingdienst. A. Indien de gemeente afkoop en canonbetalend gelijk behandelt (beide met 21% BTW): 1. ontstaat er een verschil van mening met de Rijksbelastingdienst. De belastingrechter moet dan uitkomst bieden. 2. kunnen erfpachters die eindgebruiker voor de BTW zijn) en die de canon direct bij vestiging af willen kopen, het standpunt innemen dat de gemeente hen benadeelt door ten onrechte 21% BTW in rekening te brengen terwijl er slechts 6% overdrachtsbelasting verschuldigd is omdat sprake is van een vrijgestelde verhuurdienst. B. Bij een afslag met 1% zal de gemeente mogelijk BTW in rekening moeten brengen over de waarde van de eigendom (100%) terwijl voor de erfpachter de canon en afkoopsom bij uitgifte gebaseerd zijn op een erfpachtgrondwaarde van 99%; dit komt de uitlegbaarheid van het grondprijsbeleid in combinatie met de fiscale behandeling niet ten goede	VKA				5.1.5
	Brief van FAC aan Belastingdienst (Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 en Wet OB 1968)	12/10/2015	368		III. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen die de komende tijd verder worden uitgewerkt: A. De gesprekken met de Rijksbelastingdienst lopen de komende weken door. De Rijksbelastingdienst werkt aan een oplossing om een verschil in BTW-behandeling tussen afkoop en canonbetalend te voorkomen. Uiterlijk begin april zal de Rijksbelastingdienst duidelijkheid geven. B. Met de erfpachter kan worden afgesproken dat er bij de erfpachtaanbieding wordt uitgegaan van canonbetaling. De erfpachter die wil afkopen komt vervolgens na het sluiten van de erfpacht-overeenkomst (bijvoorbeeld in de akte van vestiging) met de gemeente overeen om af te kopen. De afkoop zelf vindt daardoor altijd na de vestiging plaats.	VKA				5.1.5
				Fiscaliteit	C. Het standpunt innemen dat een eeuwigdurend erfpachtrecht op grond van Europese rechtspraak altijd kwalificeert als een levering voor de BTW, dus ook indien bij vooruitbetaling van de canon 99% als afkoopsom in rekening wordt gebracht. D. De gemeente ziet af van de afslag van 1% als waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom.		3/10/2016	BT		
113	Raadscommissievragen over jurisprudentie in relatie tot VES en conversiebeleid	3/2/2016	371	Jurisprudentie in relatie tot conversie en vernieuwing	1. Kennis te nemen van de vragen die zijn gesteld en toezeggingen die zijn gedaan in de raadscommissie RO/Grondzaken d.d. 24 februari 2016. 2. Kennis te nemen van de twee rechtszaken waar raadscommissielid Boomsma naar verwijst: a. Uitspraak gerechtshof Amsterdam (twee tussenarresten van 20 mei 2014 en 7 juli 2015) inzake een erfpachter uit Halfweg. b. Uitspraak rechtbank Amsterdam (tussenvonnis van 16 december 201)5 inzake erfpachter Hovelingen Techniek B.V. 3. In te stemmen met het beantwoorden van de vragen door middel van een (kabinet) brief van de wethouder Grondzaken die zal worden geagendeerd in de raadscommissie RO/Grondzaken van 13 april 2016 (akkoord BT via weekendmap 16 maart), waarbij de strekking zal zijn: a. de twee rechtszaken, waarbij in beide zaken een tijdelijk recht van erfpacht werd geconverteerd naar een voortdurend recht van erfpacht, hebben geen gevolgen voor de Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht. b. het conversiebeleid van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht (of van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht) wordt gemaakt als onderdeel van de Overstapregeling met inachtneming van de juridische houdbaarheid. c. in het kader van de overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht zal verder geen jurisprudentie onderzoek worden gedaan. d. een overzicht zal worden opgenomen van rechtszaken inzake erfpacht met de stand van zaken in de lopende juridische procedures.	1 en 2. VKA Akkoord.	3. 3/10/2016	BT		5.1.5
114	Waardering van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten op de gemeentebalans	3/2/2016	376	Waardering grondwaarde op de balans	1. Kennisnemen van de aspecten die een rol spelen bij de waardering van de erfpachtgrondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht a. De rol en positie van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). b. Kennisnemen van de waardering van de erfpachtgrondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. c. Het voorstel om de waardering van de erfpachtgrondwaarde van eeuwigdurende afgekochte erfpachtrechten te waarderen tegen een symbolisch bedrag van € 1 per (appartements-)recht. d. Het voorstel om de grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten tegen historische kostprijs te waarderen. e. De ervaringen met balans waarderingen erfpacht in andere steden.	VKA	3/10/2016	BT		5.1.5
			377		2. Instemmen dat de meerwaarde bij afkoop vanaf het moment van invoering van eeuwigdurende erfpacht bestemd wordt voor aflossing van de erfpachtschuld	Hier wordt op dit moment nog niet over besloten, maar zal meegenomen worden in de besprekingen van de Voorjaarsnota.				
115	Brief aan commissie RO Beantwoording vragen Nuijens en Abid over bestuurlijke reactie motitie 1262 Geen speculatie		378	Anti-speculatie	Door de raadscommissieleden Nuijens en Abid zijn naar aanleiding van de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 Geen speculatie zo'n 45 schriftelijke vragen gesteld. De beantwoording van de vragen is opgenomen in bijgevoegde concept-brief aan de raadscommissie RO. a. In te stemmen met de concept-antwoordbrief t.b.v. agendering in het college van 22 maart 2016.	Akkoord.	3/10/2016	BT		5.1.5
116	Concept-collegevoordracht RO Beantwoording vragen Nuijens en Abid over bestuurlijke reactie motitie 1262 Geen speculatie		379		b. In te stemmen met de collegevoordracht.	Akkoord.				5.1.5
117	Programma en bijdragen erfpachtsymposium 7 april 2016	3/2/2016	380	Erfpachtsymposium	Kennisnemen van het programma van het erfpachtsymposium op 7 april 2016 en van de bijdragen van de sprekers.	VKA	3/10/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
				Beantwoording vragen leden raadscommissie RO Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie)	College: ZIE WERKBLAD 2	akkoord	3/22/2016	college		
118	Memo tekenboek Brief en voordracht voor commissie RO m.b.t. beantwoording vragen jurisprudentie i.r.t. conversiebeleid en VES		381		1. In te stemmen met bijgaande openbare brief van het college met de bijlage overzicht jurisprudentie aan de raadscommissie RO. Hiermee worden de vragen uit de commissievergadering van 24 februari jl. over jurisprudentie in relatie tot het conversiebeleid en de stelselvernieuwing beantwoord.	Akkoord.				5.1.5
119	Brief aan commissie RO beantwoording vragen jurisprudentie i.r.t. conversiebeleid en VES	3/23/2016		Jurisprudentie in relatie tot conversie en vernieuwing			3/22/2016	BT (tekenboek)		5.1.5
120	Bijlage bij brief aan commissie RO									5.1.5
121	Voordracht voor commissie RO Beantwoording vragen jurisprudentie i.r.t. conversiebeleid en VES		382		2. Instemmen met bijgaande openbare ter kennisname-voordracht voor de commissie RO van 13 april 2016.	Akkoord.				5.1.5
				Beantwoording mondelinge vragen van het raadslid Van Osselaer bij de bijeenkomst van de raadscommissie RO met de GWC op 27 augustus 2015	raadscie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	3/23/2016	raadscie RO		
				Reactie op rapport MWC	raadscie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	3/23/2016	raadscie RO		
				Beantwoording vragen van commissie RO inzake jurisprudentie in relatie tot het erfpacht-conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel - raadscie	raadscie: ZIE WERKBLAD 2	gepiept	4/13/2016	raadscie RO		
122	Effect van variëren met parameters op de erfpachtgrondwaarde, canon en gemeentelijke erfpachtopbrengsten		384		1. Kennis te nemen van het stroomschema, waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom berekend worden en wat het effect van variëren met de parameters afslag, risico-opslag en korting is op de erfpachtgrondwaarde en canon. 2. Kennis te nemen van de rekenvoorbeelden die inzichtelijk maken hoe de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom van eeuwigdurende rechten zich verhouden tot grondwaarde, afkoopsom en canon van voortdurende rechten.	1 en 2. VKA				5.1.5
123	Bijlage bij notitie Effecten: Stroomschema	4/13/2016	385	Variëren met parameters op de erfpachtgrondwaarde, canon en gemeentelijke opbrengsten	3. Kennis te nemen van een matrix, die inzichtelijk maakt wat de hoogte van de korting bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zou kunnen zijn bij een drietal variaties in de hoogte van het canonpercentage en de aanname dat een eeuwigdurend recht een hogere, gelijke of lagere waarde heeft ten opzichte van een voortdurend recht.	VKA	4/21/2016	BT		5.1.5
	Notitie Rebel Effecten laagconjunctuur en hoogconjunctuur		387		4. Aan te geven hoe het eeuwigdurende stelsel zich financieel zou moeten verhouden tot het voort-durende stelsel. 5. Kennis te nemen van de notitie van Rebel "Effecten van laagconjunctuur en hoogconjunctuur", waarin een doorrekening wordt gegeven van aanvullende economische scenario's voor het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel.	4. Dit onderwerp is besproken en verschillende mogelijkheden zijn aan bod gekomen. Dit hoeft in de raadsvoordracht van 22 juni 2016 nog niet opgenomen te worden en zal later verder besproken worden. 5. VKA				5.1.5
124	Lopende onderhandelingen en de invoering van eeuwigdurende erfpacht	4/13/2016	389	Lopende onderhandelingen	1. Kennis te nemen van de twee situaties waarin ná de vaststelling van de AB 2016 maar vóórdat de erfpacht economisch is geleverd of is gevestigd, er de behoefte kan zijn om de onderhandelingen om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht: a. Onderhandelingen zijn gestart vóór de vaststelling van de AB 2016 en lopen hierna door (er is nog geen overeenkomst tot stand gekomen, toepassing van de AB 2016 vergt wijziging van de uitgifte-onderhandelingen). b. Vóór de vaststelling van de AB 2016 is een overeenkomst tot stand gekomen, maar de erf-pacht is nog niet gevestigd door middel van inschrijving van een notariële akte. 2. Kennis te nemen van de onmogelijkheid om bij uitgifte in erfpacht op basis van een tender (of een soortgelijke wijze van contractvorming), na publicatie van de tenderstukken wijzigingen in deze stukken aan te brengen en uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht onder de AB 2016. Partijen kunnen zich op basis van bepaalde uitgangspunten inschrijven en deze uitgangspunten kunnen niet gewijzigd worden nadat de tender is gestart. Ook na selectie van een partij is het niet mogelijk om met de geselecteerde partij alsnog overeen te komen dat eeuwigdurende erfpacht wordt gevestigd en dat de AB 2016 van toepassing zijn.	1 en 2. VKA	4/21/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			391		3. In te stemmen met de volgende aanpak bij lopende onderhandelingen: a. Wanneer de uitgifte-onderhandelingen zijn gestart vóór de vaststelling van de AB 2016 en hierna doorlopen, worden de uitgifte-onderhandelingen gewijzigd indien beide partijen hier-mee instemmen en indien nog geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs, want wanneer wel overeenstemming is bereikt over de grondprijs geldt namelijk het volgende: i. De overeengekomen grondprijs voor voortdurende erfpacht is al helemaal uitonderhan-deld op basis van de destijds voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten die niet aansluiten op de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. ii. Op het moment dat de uitgifte-onderhandelingen worden gewijzigd zodat voor het ver-volg uitgegaan kan worden van eeuwigdurende erfpacht is de Overstapregeling nog niet vastgesteld. De wederpartij kan dus niet overzien wat het betekent wanneer hij wacht met overstappen totdat de Overstapregeling is vastgesteld. iii. Het opnieuw bereiken van overeenstemming over de grondprijs zal waarschijnlijk tot vertraging in de ontwikkeling leiden.	VKA				
124	Lopende onderhandelingen en de invoering van eeuwigdurende erfpacht	4/13/2016	392	Lopende onderhandelingen	b. Wanneer vóór de vaststelling van de AB 2016 een overeenkomst tot stand is gekomen, maar vestiging van de erfpacht ná vaststelling van de AB 2016 nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gemeente vasthouden aan de overeenkomst en is wijziging van de overeenkomst niet mogelijk. Aangezien op dat moment ook al overeenstemming is bereikt over de grondprijs, liggen hier dezelfde redenen aan ten grondslag als genoemd onder 3.a.	Akkoord.	4/21/2016	BT		5.1.5
125	Verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2016	4/14/2016	397	Verplichte afkoop	1. Kennis te nemen van het gegeven dat verplichte afkoop bij uitgifte juridisch mogelijk is. 2. Kennis te nemen van de consultatie over (verplichte) afkoop. 3. Kennis te nemen van de consequenties van verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte: a. Financiële aspecten b. Gemeentelijk risico bij canonbetaling (debiteuren- en renterisico) c. Effecten in de gebiedsontwikkeling d. Effect op de bezuinigingsoperatie Vastgoed (250 mln) e. Maatschappelijke en publicitaire effecten. 4. Kennis te nemen van de effecten van verplichte afkoop op de schuldpositie van de gemeente. 5. In te stemmen met het verplichten van, afkoop voor alle niet-woonbestemmingen en voor woon-bestemmingen de keuze canon en afkoop te bieden voor nieuwe gronduitgifte onder de AB2016.	1 t/m 4. VKA. 5. In principe akkoord, waarbij de term 'alle niet-woonbestemmingen' verder gespecificeerd zal worden in verband met het niet verplicht willen stellen van een verplichte afkoop voor een aantal maatschappelijke bestemmingen.	4/21/2016	BT		5.1.5
126	Standpunt Rijksbelastingdienst over het eeuwigdurende erfpachtstelsel	4/14/2016	399	Fiscaliteit	1. Kennis te nemen van het standpunt van de Rijksbelastingdienst over de fiscale aspecten met als belangrijkste punten: 1.1. Eigenwoningregeling inkomstenbelasting: Zowel canon als de hypotheekrente zijn onder de daarvoor geldende voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. 1.2. Btw-heffing bij vestiging van nieuwe eeuwigdurende erfpachtrechten op bouwterreinen bij een afslag van 1% zal: - de vestiging van een canonbetalend erfpachtrecht te allen tijde, net als onder het huidige erfpachtstelsel, een met btw belaste prestatie zijn. De btw wordt niet over de erfpachtgrondprijs (de 99%) geheven maar over de grondprijs vol eigendom (de 100%) - een bij vestiging afgekocht erfpachtrecht niet langer (zoals onder het huidige erfpachtstel-sel stilzwijgend door de rijksbelastingdienst wordt toegestaan) een btw belaste maar een btw vrijgestelde verhuurdienst zijn (alleen onder strikte voorwaarden kan gekozen worden voor een btw belaste verhuur). Het erfpachtrecht zal worden gezien als canonloos recht waarbij geen sprake is van levering maar van dienst (lees: van btw vrijgestelde verhuur). Vanwege de btw vrijgestelde uitgifte zal de erfpachter overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.	VKA	4/21/2016	BT		5.1.5
			402		2. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichting waarbij de gemeente de uitgifte van een afgekocht erfpachtrecht aanmerkt als btw belaste prestatie door één van de volgende mogelijkheden: 2.1. In het uitgiftebeleid vast te leggen dat de uitgifte in erfpacht uitsluitend plaats zal vinden op basis van canonbetaling. De erfpachter die wil afkopen komt vervolgens separaat met de gemeente overeen om de canon af te kopen. Waarbij de aanname dat afkoop in dezelfde akte wordt geconstateerd als het erfpachtrecht wordt gevestigd, aan die benadering niet af doet. 2.2. Het standpunt innemen dat een eeuwigdurend erfpachtrecht op grond van Europese recht-spraak altijd kwalificeert als een levering voor de btw, dus ook indien bij vooruitbetaling van de canon 99% van de waarde van eigendom als afkoopsom in rekening wordt gebracht. 2.3. De gemeente gaat uit van de marktconforme waarde (maximale "prijs") van het eeuwigduren-de erfpachtrecht en maakt het veronderstelde waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom in de totstandkoming van de prijs niet expliciet (de afslag van 1%).	VKA				
			404		3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichting waarbij de gemeente accepteert dat de afge-kochte erfpachtrechten (in tegenstelling tot de canonbetalende erfpachtrechten) geen btw belaste prestaties zijn, met erfpachters uitsluitend een afkoopsom vrij op naam af te spreken en de over-drachtsbelasting namens de erfpachter af te dragen. De gemeente zal de btw schade dan kunnen dekken doordat een hogere netto vergoeding overblijft. 4. Hoewel bureau FAC bestuurlijk overleg niet kansrijk acht toch in te stemmen met het leggen van bestuurlijk contact (brief en/of overleg) met de staatssecretaris Financiën waarin wordt gevraagd de gemeente op korte termijn tegemoet te komen door het ondersteunen van de redenaties van de gemeente zoals beschreven 2.1. en/of 2.3 en op de lange termijn de wet op de omzetbelasting zo aan te passen dat eeuwigdurende erfpacht altijd als levering wordt gezien	3 en 4. VKA				

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
			405		5. Aan te geven welke oplossingsrichting de voorkeur van het BT heeft indien het bestuurlijk contact met de staatssecretaris (nog) geen oplossing biedt: - (2.1) Alle erfpachtrechten worden uitgegeven in canon. Afkopen kan na uitsluitend bij separate akte na het vestigen van het erfpachtrecht. - (2.2) De gemeente volgt de Rijksbelastingdienst niet en houdt op grond van Europese rechtspraak vast aan haar lijn. - (2.3) De gemeente maakt het effect van erfpacht ten opzichte van volle eigendom (1% bij wo-nen) niet expliciet maar spreekt alleen nog over de marktwaarde. - (3) De gemeente accepteert dat de afgekochte erfpachtrechten btw vrijgestelde prestaties zijn en verhoogt de grondwaarde k.k. ter dekking van haar btw schade.	Het BT besluit tot oplossing 2.3 en dat er tevens een gesprek aangevraagd zal worden met de Rijksbelastingdienst/staatssecretaris waarin de problematiek wordt voorgelegd.				
127	Het grondprijsbeleid en de bepaling van de canon	4/14/2016	412	Grondprijsbeleid en canonbepaling	1. Akkoord te gaan met het concept Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, waarmee onder andere wordt besloten: a. erfpachtgrondprijzen en canon worden marktconform bepaald; b. het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen; c. op het moment dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode; d. er is een minimale prijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpacht-grondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpacht-grondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak; e. voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs; f. de canon wordt bepaald met de formule zoals geadviseerd door de GWC waarbij de inflatieverwachting op 2% wordt vastgesteld en de risico-opslag op 1,75%.	Beslispunten 1.a t/m e zijn akkoord. Met betrekking tot beslispunt f besluit het BT een risico-opslag van 1,5% vast te stellen.	4/21/2016	BT		5.1.5
128	Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht				2. Kennis te nemen van de planning voor het uitwerken van toezeggingen aan de raadscommissie RO bij de besluitvorming over het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erf-pacht.	VKA				5.1.5
140	Aanpassingen in de AB2016 n.a.v. de inspraakreacties	4/14/2016	413		1. Kennis te nemen van de inspraakperiode, het aantal inspraakreacties en de aard van de reacties a. De inspraakperiode liep van 22 februari 2016 tot en met 4 april 2016. De onderwerpen van de inspraak waren de Algemene Bepalingen 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. De inspraak had geen betrekking op het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht en de later in inspraak te brengen Overstapregeling. b. De gemeente heeft 64 inspraakreacties ontvangen, waaronder een uitgebreide reactie van SEBA. Het advies van de marktwaardecommissie 'bezint eer ge begint' is overwegend niet meegenomen als inspraakreactie aangezien deze reactie vooral over de Overstapregeling gaat. Het advies wordt bij de inspraak voor de overstapregeling meegenomen. c. Kennis te nemen van het eerste concept van de Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording is als concept toegevoegd en wordt nog verder uitgewerkt.	VKA				5.1.5
129	Nota van Beantwoording Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (1e concept)			AB2016: aanpassingen na inspraak	2. In te stemmen met de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 ten opzichte van de versie die de inspraak is ingegaan op 22 februari 2016, dit naar aanleiding van de in-spraakreacties: a. De inflatiecorrectie van de indexcanon te wijzigen in een volledige indexering, zodat de canon bij deflatie ook naar beneden bijgesteld wordt (artikel 7 lid 5). b. Het verruimen van 1 maand naar 6 weken van de termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen (artikel 29 lid 2) c. Het schrappen van artikel 29 lid 4 sub b, waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente. d. Het aanpassen van de voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon. Dit heeft tot doel dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn. (artikel 10 lid 5).	Beslispunt a wordt niet akkoord bevonden, de AB2016 zullen op dit punt niet gewijzigd worden. Beslispunten b, c en e t/m h zijn akkoord. Voor beslispunt d zal een hardheidsclausule worden opgenomen zodat hiervan kan worden afgeweken in het gemeentelijk beleid, indien gewenst.	4/21/2016	BT		5.1.5
130	Bijlage bij Nota van Beantwoording: overzicht van alle inspraakreacties		421		e. Het schrappen van artikel 9 lid 2 sub b uit de AB 2016. In dit artikel staat dat het de erfpach-ter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. Bij nader inzien kan dit artikel worden geschrapt aangezien de gemeente hier toch niet op zal handhaven. f. Het aanpassen van artikel 19, dusdanig dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. g. de percentage vertragingsrente van 6% in artikel 28 lid 4 bij te late betaling door erfpachter te schrappen en op dit punt de wettelijke rente te hanteren. h. Het aanpassen van de tekst in artikel 27 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) naar aanleiding van een fout in de tekst waar een inspreker ons op heeft gewezen.Abusievelijk staat de in de tekst "de opbrengst van de verkoop" Dit moet zijn "vergoeding aan de erfpachter".					5.1.5
			422	Index- en vaste canon	3. Wat betreft de canonvormen een keuze te maken tussen het opnemen in de AB 2016 van: a. Alleen een indexcanon; b. naast de indexcanon ook een vaste canon.	Het BT besluit alleen een indexcanon op te nemen in de AB2016, waarbij nog uitgewerkt zal worden of er andere mogelijkheden zijn voor het stimuleren van afkoop				
	Concept-verslag BT 21 april 2016	4/29/2016		Geschillencommissie	• Het BT besluit het artikel met betrekking tot de geschillencommissie in de AB2016 te laten vervallen.		4/21/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
131	Uitspraak Hoge Raad in rechtszaak SEBA	5/3/2016	433	SEBA	Kennis te nemen van de uitspraak van de Hoge Raad in rechtszaak SEBA	BT vervallen	5/10/2016	BT		5.1.5
132	Aanpassingen in de AB2016 en het uitgiftebeleid t.o.v. de inspraakversies, de Nota van Beantwoording en in het grondprijsbeleid t.o.v. het BT van 21 april 2016	5/4/2016	442	AB 2016 en uitgiftebeleid	Kennis te nemen van: a. Aanpassingen in AB 2016 en uitgiftebeleid en in het grondprijsbeleid In te stemmen met: b. Collegevoordracht 'Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften' c. Bijlage bij voordracht: grafieken d. Nota van Beantwoording inspraak AB 2016 en uitgiftebeleid e. Bijlage bij Nota van Beantwoording – overzicht alle inspraakreacties f. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 g. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht h. Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht i. Raadsvoordracht	BT vervallen	5/10/2016	BT		5.1.5
133	Concept-collegevoordracht Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften									5.1.5
134	Bijlage Grafieken									5.1.5
135	Nota van Beantwoording Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften									5.1.5
136	Bijlage bij Nota van Beantwoording: overzicht van alle inspraakreacties									5.1.5
137	AB2016									5.1.5
138	Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016									5.1.5
139	Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht									5.1.5
140	Concept-raadsvoordracht Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften									5.1.5
141	Huurbescherming in relatie tot het aanvullend splitsingsbeleid	5/4/2016	446	Splitsingsbeleid	1. Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek. 2. Kennis te nemen van het voorstel om artikel 4 lid c te schrappen uit het splitsingsbeleid. 3. Kennis te nemen van het standpunt van de rve Wonen over het voorstel onder ad 2. 4. In te stemmen met het schrappen van artikel 4 lid c uit het splitsingsbeleid.	BT vervallen	5/10/2016	BT		5.1.5
142	Collegevoordracht Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften	5/4/2016	453	AB 2016 en uitgiftebeleid	In te stemmen met de volgende stukken ten behoeve van de collegevergadering van 24 mei 2016: 1. Collegevoordracht 2. Bijlage grafieken 3. Nota van Beantwoording inspraak eeuwigdurende erfpacht 4. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 5. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 6. Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht 7. Concept-raadsvoordracht.	Akkoord.	5/13/2016	BT (wmap)		o. WM-flap Invoering eeuwigdurend nieuwe uitgiften.pdf 5.1.5 1. Collegevoordracht Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.pdf 5.1.5 2. Bijlage grafieken.pdf 5.1.5 3. Nota van beantwoording inspraak eeuwigdurende erfpacht.pdf 5.1.5 4. AB 2016.pdf 5.1.5 5. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht.pdf 5.1.5 6. GPB eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgifte.pdf 5.1.5 7. Concept-raadsvoordracht wmap 20160513.pdf 5.1.5
143	Bijlage Grafieken									
143	Nota van Beantwoording Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften									
144	AB2016									
145	Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht 2016									
146	Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht									
147	Raadsvoordracht Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften									
				Beantwoording vragen leden raadscommissie RO Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie)	raadscie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	5/18/2016	raadscie RO		
				Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften	College: ZIE WERKBLAD 2	conform besloten	5/24/2016	college		
	Huurbescherming in relatie tot het aanvullend splitsingsbeleid	5/4/2016	457	Splitsingsbeleid - huurbescherming	1. Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek. 2. Kennis te nemen van het voorstel om artikel 4 lid c te schrappen uit het splitsingsbeleid. 3. Kennis te nemen van het standpunt van de rve Wonen over het voorstel onder ad 2. 4. In te stemmen met het schrappen van artikel 4 lid c uit het splitsingsbeleid.	1 t/m 3. VKA 4. Akkoord.	5/26/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
148	Financiële verrekening bij tusentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend	5/20/2016	462	Financiële verrekening bij tussentijdse overstap	1. Kennis te nemen van de uitgangspunten bij een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel, zoals het college deze heeft vastgesteld op 19 januari 2016. 2. Kennis te nemen van de zes varianten waarop de financiële verrekening van een tussentijdse overstap van canonbetalende en afgekochte voortdurende erfpachtrechten naar het eeuwigdurende stelsel kan plaatsvinden. 3. Kennis te nemen van de voor- en nadelen van de zes varianten. 4. Aan te geven welke doelen zwaarder wegen ten aanzien van de aan te bieden varianten: veel overstappers, transparantie in de markt (cq minder keuzevrijheid), direct financieel afrekenen. 5. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of: a. u zich aansluit bij ons advies om omwille van de transparantie maximaal 4 varianten aan te bieden (en hiermee de inspraak in te gaan) of tot en met de inspraak zes varianten in de uit-werking mee wilt nemen; b. u in elk geval de varianten 1 en 4 (directe afkoop voor reeds afgekochte en canonbetalende rechten) wilt opnemen in de uitwerking van de Overstapregeling; c. u een voorkeur heeft voor variant 2 (canonmiddeling) of variant 3 (uitgestelde canonbetaling) voor reeds afgekochte rechten; d. u een voorkeur heeft voor variant 5 (canonmiddeling) of variant 6 (uitgestelde canonbetaling) voor canonbetalende rechten.	1 t/m 3. VKA 4. Het BT heeft hier geen standpunt over ingenomen. De bespreking van dit beslispunt heeft geleid tot onderstaande voorkeuren van het BT voor de verschillende varianten. a. Akkoord. b. Akkoord. c. Variant 3 heeft de voorkeur d. Variant 6 heeft de voorkeur	5/26/2016	BT		5.1.5
149	Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed op basis van de WOZ-waarde	5/20/2016	463	Grondwaardebepaling voor commercieel i.r.t. WOZ	Kennis te nemen van het onderzoek naar de bruikbaarheid van de WOZ-data voor het generiek bepalen van de erfpachtgrondwaarde van courante niet-woonobjecten, waaruit blijkt dat het niet mogelijk is de erfpachtgrondwaarde generiek op basis van de WOZ-data te bepalen.	VKA	5/26/2016	BT		5.1.5
	Concept-verslag BT 26-5-2016	6/15/2016		Verrekening bij overstap andere steden Betalingsverplichting eeuwigdurend na afloop voortdurend tijdvak	• Het BT vraagt uit te zoeken op welke manier er verrekening plaats vindt of heeft gevonden in andere steden bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. • Het BT vraagt te onderzoeken wat een standpunt van banken zou kunnen zijn ten opzichte van de varianten 3 en 6: waarbij de verplichting voor betaling van de eeuwigdurende canon pas ingaat op het moment dat het voortdurende tijdvak afloopt.		5/26/2016	BT		5.1.5
				Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften	raadscie: ZIE WERKBLAD 2		6/15/2016	raadscie RO		
				Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften	Raad: ZIE WERKBLAD 2	akkoord	6/22/2016	raad		
150	Terugkoppeling bespreking 'Aan de vooravond van de Overstapregeling'	6/29/2016	466	Overstapregeling - aan de vooravond	1. Kennis te nemen van de terugblik op de gesprekken en de inventarisatie van de overeenkomende inzichten van de BT-leden over de Overstapregeling. 2. In te stemmen om de geïnventariseerde overeenkomsten in de wensen voor de Overstapregeling als uitgangspunten aan te houden. 3. Aan te geven wat het waardeverschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel zou moeten zijn: a. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5 % minder waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht; b. Geen waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht; c. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5% meer waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht; d. Anders, namelijk een door het BT aan te geven waardeverschil.	1 en 2. VKA 3. Hier is nog geen beslissing over genomen. De wethouders zullen hierover een beslissing nemen komende week zodat deze beslissing meegenomen kan worden in de verdere uitwerking van de Overstapregeling na afloop van het BT van 14 juli as.	7/5/2016	BT		5.1.5
151	Bouwstenen voor de Overstapregeling	6/28/2016	469	Overstapregeling - bouwstenen	1) Kennis te nemen van de bouwstenen voor de Overstapregeling. 2) Kennis te nemen van de opzet van de Overstapregeling. 3) In te stemmen met het uitwerken van de Overstapregeling en bijbehorende publieks- en bestuurlijke toelichting aan de hand van deze bouwstenen en volgens deze opzet.	1 en 2. VKA. 3. Akkoord, met uitzondering van bouwsteen 19, hierover wordt afgesproken nog geen beslissing te nemen aangezien dit mede van invloed is op de korting die gegeven kan worden. Daarnaast wil het BT graag de mogelijkheden weten van een differentiatie in korting, bijvoorbeeld naar gelang de betalingswijze, canon of afkoop.	7/5/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
152	Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed in relatie tot de Overstapregeling	6/28/2016	472	Grondwaardebepaling voor commercieel i.r.t. overstap	1. Kennis te nemen van de reactie van de GWC op het bepalen van de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed) 2. Kennis te nemen van de conclusies en aanbevelingen van Stichting Economisch Onderzoek (SEO) naar aanleiding van het onderzoek naar de mogelijkheden om op een generieke wijze de grond-waarde te bepalen op basis van de WOZ-waarde van courant commercieel vastgoed. 3. Akkoord te gaan met het geven van een opdracht aan een onderzoeksbureau om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed) op generieke wijze te bepalen. 4. Aan te geven welke lijn u kiest voor erfpachtrechten met een commerciële bestemming in relatie tot de Overstapregeling: a. Commerciële bestemmingen kunnen alleen overstappen bij einde tijdvak. b. Commerciële bestemmingen kunnen, net als wonen, direct tussentijds overstappen nadat de Overstapregeling is vastgesteld. Daarvoor is capaciteitsuitbreiding noodzakelijk en zal geac-cepteerd moeten worden dat de tijd tussen aanvraag en aanbod enkele jaren kan zijn. c. Commerciële bestemmingen kunnen gefaseerd tussentijds overstappen, zodat het werk om overstappers te bedienen verdeeld wordt in de tijd en de tijd tussen aanvraag en overstapaanbod beperkt kan worden. d. De Overstapregeling voor courante niet-woonobjecten uitstellen en pas later in besluitvorming te brengen.	1 en 2. VKA. 3. Akkoord. Het BT heeft gekozen voor variant c. Een objectieve manier van fasering is om te kijken naar de fase waarin een erfpachtrecht zich bevindt ten opzichte van het tijdvak, de verdere uitwerking zal zich hierop richten. Er zal nog onderzocht worden wat de effecten zijn als een overstap ook mogelijk wordt gemaakt bij een overdracht.	7/5/2016	BT		5.1.5
	Notitie SEO Beoordeling WOZ-bestand	6/8/2016	473							5.1.5
153	Eén grondprijsmethodiek voor bestaande erfpachtrechten met bestemming wonen in de Grondprijzenbrief 2017	6/28/2016	476	Eén grondprijsmethodiek voor bestaande rechten wonen	1. Kennis te nemen van de verschillen tussen de huidige grondprijsmethodiek en de grondprijsmethodiek voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor bestaande woonerfpachtrechten. 2. In te stemmen om de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor voortdurende woonrechten gelijk te schakelen aan de grondprijsmethodiek voor eeuwigdurende woonerfpachtrechten en daarmee te baseren op de buurtstraatquote en de WOZ-waarde. 3. In te stemmen om de grondprijsmethodiek op basis van WOZ en buurtstraatquote op te nemen in de Grondprijzenbrief 2017 en daarmee de huidige methodiek met buurtgrondprijzen te laten vervallen. De nieuwe grondprijsmethodiek geldt dan voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.	1. VKA. 2. Akkoord. 3. Akkoord.	7/5/2016	BT		5.1.5
154	De communicatie over de totstandkoming van de Overstapregeling	6/29/2016	479	Communicatie totstandkoming Overstapregeling	1. Kennis te nemen van de verwachtingen rondom de beeldvorming over de Overstapregeling. 2. Akkoord te gaan met het voorstel voor de richting van de communicatie Overstapregeling, met als hoofdpunten: • Twee bestuurlijke bijeenkomsten in Pakhuis de Zwijger en een klantenpanel in aanwezigheid van de wethouder • Mogelijkheid tot persoonlijk contact met gemeente en doorgaan met informeren via de bestaande middelen (website, nieuwsbrief etc.) • Het voorstel geen ambtelijke afvaardiging naar bewonersavonden te sturen. 3. Akkoord te gaan met de opzet voor de inspraak over de Overstapregeling, te weten: • Alle basisinformatie zo toegankelijk mogelijk. Meer informatie zal niet worden gegeven. Maatwerk is tijdens de inspraak dus niet mogelijk. • De inspraakvraag: zou u overstappen? En zo nee, wanneer dan wel? • Informatiemarkt in de foyer van het stadhuis, te verlengen bij grote belangstelling. • Bemensing voor de informatiemarkt van 10 fte externe capaciteit. • Onderzoeken of het mogelijk is voorafgaand aan de inspraak een paar gerichte vragen te bespreken met klantenpanel, expertsessies en Pakhuis de Zwijger. • Communicatie rondom de inspraak: advertenties, instructiefilmpje bij de rekenmodule, infographics, animatiefilmpje en posters op straat om een breder publiek te trekken en zo de balans in de reacties te bevorderen.	1. VKA. 2. Akkoord. Deels akkoord. Er zal nog een andere vraag geformuleerd worden om tijdens de inspraak voor te kunnen leggen. Waar bovenstaand wordt gesproken van 10 fte gaat het om een bezetting van de inspraakbijeenkomst met 10 mensen.	7/5/2016	BT		5.1.5
155	Aanvullend erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht		481	Aanvullend beleid eeuwigdurend geschikt voor voortdurend	1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid. 2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden op eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor dit BT zijn de aanvullende beleidsstukken voorgelegd die geen overlap hebben met de Overstapregeling.	VKA				5.1.5
156	Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging		483	Bestemmings- en bebouwingswijziging	3. Inzake het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging: 3.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team. 3.2. In te stemmen met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.	Akkoord.				5.1.5
157	Beleid samenvoeging van erfpachtrechten		484	Samenvoegen	4. In te stemmen met het beleid samenvoegen van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht	Akkoord.				5.1.5
158	Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten		485	Verticale splitsing	5. In te stemmen met het beleid verticale splitsing voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht	Akkoord.				5.1.5
		6/29/2016					7/5/2016	BT		

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
159	Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten		488	Splitsing in appartementsrechten	6. Inzake het beleid splitsing in appartementsrechten: 6.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissing van het Bestuurlijk Team. 6.2. In te stemmen met de volgende wijziging ten opzichte van het BT besluit van 19 maart 2015, namelijk bij het verzoek tot splitsen in appartementsrechten, aan de erfpachter de keuze te bieden tussen: 1. het omkeren van zijn erfpachtrecht, of 2. het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten. Beide opties zijn zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht, waarbij (conform het huidige beleid) in geval van voortdurende erfpacht de voorwaarde gesteld wordt dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard. 6.3. In te stemmen met het beleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht	Akkoord.				5.1.5
160	Beleid perceeluitbreiding (inl. tuinuitbreiding) van erfpachtrechten	6/29/2016	489	Perceeluitbreiding incl. tuinuitbreiding	7. In te stemmen met het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht	Akkoord.	7/5/2016	BT		5.1.5
161	Aanpassen van de afkoopinstructie voor bestaande erfpacht	6/28/2016	493	Afkoopinstructie bestaande erfpacht	1) Kennis te nemen van de achtergrond, de werking en de knelpunten van de huidige afkoopinstructie voor voortdurende erfpachtrechten. 2) Kennis te nemen van de afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpachtrechten AB2016. 3) In te stemmen met een aanpassing van de afkoopinstructie voor voortdurende erfpacht naar een canongebaseerde afkoopformule. 4) Kiezen op welk moment u de aangepaste afkoopinstructie ter besluitvorming wilt voorleggen: a) zo snel mogelijk, voorafgaand aan besluitvorming "vrijgave inspraak Overstapregeling" b) als onderdeel van de besluitvorming over de "vrijgave inspraak Overstapregeling" c) als onderdeel van de besluitvorming in de raad over de "vaststelling Overstapregeling" d) na besluitvorming over de Overstapregeling.	1 en 2. VKA. 3. Akkoord. 4. Het BT kiest voor moment b): als onderdeel van de besluitvorming over de "vrijgave inspraak Overstapregeling"	7/5/2016	BT		5.1.5
162	Fasering en planning Overstapregeling	6/29/2016	494	Fasering en planning Overstapregeling	Kennis te nemen van de fasering en planning van de Overstapregeling met bijbehorende (voorlopige) agenda's voor de BT's.	VKA	7/5/2016	BT		5.1.5
163	Bijlage 1 Overall fasering en planning	6/16/2016								5.1.5
164	Bijlage 2 Planning Overstapregeling en grondprijsbepaling	6/16/2016								5.1.5
165	Grondwaarde bepalen op basis van de buurtstraatquote	7/7/2016	495	Grondwaarde o.b.v. de buurtstraatquote	Kennis te nemen van de werkwijze omtrent de buurtstraatquote en de wijze waarop de informatie in het BT van 14 juli zal worden gepresenteerd	BT vervallen	7/14/2016	BT		5.1.5
166	Oplegnotitie bij de Overstapregeling prototype I	7/7/2016	499	Overstapregeling - prototype I	Kennis te nemen van en te reflecteren op:	BT vervallen	7/14/2016	BT		5.1.5
167	Overstapregeling prototype I	7/7/2016			a. De Overstapregeling prototype I.					5.1.5
168	Bestuurlijke en financiële toelichting bij de Overstapregeling prototype I	7/7/2016			b. De bestuurlijke en financiële toelichting (inhoudsopgave) op de Overstapregeling prototype I.					5.1.5
169	Publieksversie Overstapregeling prototype I	7/7/2016			c. De publieksversie van de Overstapregeling prototype I.					5.1.5
170	De rekentool prototype I				d. De rekentool prototype I.					5.1.5
171	Nadere informatie aanvullend beleid	7/7/2016	500	Ruimere vrijstelling canonaanpassing bij vergroten woning	Kennis te nemen van de nadere toelichting op de in het BT van 5 juli vastgestelde aanvullende beleidsstukken.	BT vervallen	7/14/2016	BT		5.1.5
172	WOB-verzoek van de NLVE	9/6/2016	501	WOB-verzoek	1. Kennis te nemen van het WOB-verzoek van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE). 2. Kennis te nemen van de wijze waarop het WOB-verzoek wordt behandeld. 3. In te stemmen met het concept besluit van de directeur Grond en Ontwikkeling aan de NLVE, waarmee het WOB-verzoek wordt afgehandeld. 4. In te stemmen met de communicatie over de afhandeling van het verzoek.	VKA	9/13/2016	BT		5.1.5
173	Besluit WOB-verzoek NLVE	9/6/2016								5.1.5
174	Bijlage overzicht documenten WOB	9/6/2016								5.1.5
175	Oplegnotitie bij de Overstapregeling prototype II	9/6/2016	506	Overstapregeling	1a. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de Overstapregeling en de verwachtingen ten aanzien van de collegevoordracht vrijgave inspraak. 1b. In te stemmen met het voorstel om in het BT van 10 oktober de balans op te maken en dan te bepalen of we met vertrouwen de inspraak in kunnen of dat er nog tijd nodig is om ten aanzien van de juistheid, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid meer zekerheden in te kunnen bouwen. 2. In te stemmen met de uitgangspunten voor Prototype II. Deze uitgangspunten zijn een verdere uitwerking van de bouwstenen zoals voorgelegd bij BT 5 juli 2016. 3a. Kennis te nemen van en te reflecteren op de Overstapregeling prototype II.	1a. VKA 1b. Akkoord 2. Er wordt niet definitief ingestemd met de uitgangspunten, maar aangegeven dat de uitgangspunten gebruikt kunnen worden voor de verdere uitwerking. Het BT wil pas een uiteindelijke beslissing nemen als ook de financiële consequenties bekend zijn. 3a. VKA	9/13/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
176	Overstapregeling prototype II	9/6/2016			3b. Aan te geven welke punten anders of nader moeten worden uitgewerkt ten behoeve van prototype III. 4a. Kennis te nemen van de onzekerheden in het financiële kader. 4b. Aan te geven welke van de opties de voorkeur heeft: 4.1. Huidig grondprijsbeleid en geen bodem in het canonpercentage 4.2. Te kiezen variant afhankelijk van nog te nemen besluit 4.3. Aanname voor de uitkomsten van de besluitvorming 4.4. Inspraak starten na besluitvorming grondwaardebepaling en aanbrengen bodem. 5. Kennis te nemen van de voortgang ICT, rekentool en erfpachtportaal.	3b. Uitgangspunt 11: de depreciatie van 25% uit het voortdurende stelsel moet nogmaals bekeken worden. Er wordt niet definitief ingestemd met prototype II, maar aangegeven dat het prototype verder kan worden uitgewerkt. Het BT wil pas een uiteindelijke beslissing nemen als ook de financiële consequenties bekend zijn. 4a. VKA 4b. De wethouders zijn het er over eens dat er 'één smaak' moet zijn bij de inspraak. In ieder geval de bodem in het canonpercentage. Vooralsnog grondprijzen uit de raadsvoordracht voor 5 oktober aanhouden , 10 oktober komt dit terug in het BT als de doorrekeningen van Rebel er zijn. 5. VKA				5.1.5
			506	Overstapregeling			9/13/2016	BT		
177	Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten & context	9/6/2016	508		1. In te stemmen met de uitwerking van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (bijlage 5b). 2. Kennis te nemen van de context ten aanzien van het grondprijsbeleid, en in te stemmen met het opnemen van deze aspecten in de college- en raadsvoordracht "vaststelling grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten": a. de vorm en het besluitvormingsproces van het grondprijsbeleid tot nu. b. het advies van de Grondwaardecommissie c. het advies van de marktwaardecommissie d. de wijze van adviseren van de adviesgroep Grondprijsbeleid - wel adviseren over grondprijsbeleid voor nieuwe erfpachtuitgiften - niet adviseren over grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten	Er wordt niet ingestemd, maar aangegeven dat de uitgangspunten gebruikt kunnen worden voor de verdere uitwerking. Het BT wil pas een uiteindelijke beslissing nemen als ook de financiële consequenties bekend zijn.	9/13/2016	BT		5.1.5
178	De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht	9/6/2016								5.1.5
179	Inspraak Overstapregeling	9/6/2016	512	Inspraak	1. Akkoord te gaan met de doelstellingen voor de inspraak: - Amsterdammers en erfpachters zijn op de hoogte van de inspraak - Erfpachters hebben voldoende informatie om de afweging te kunnen maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is en of ze behoefte hebben om in te spreken - Het draagvlak voor eeuwigdurende erfpacht is vergroot - Het beeld van Amsterdam als betrouwbare overheid wordt zichtbaar door: o Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt snappen hoe de gemeente tot keuzes is gekomen; o Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt begrijpen op welke vlakken/onderwerpen/gebied hun inspraak invloed kan hebben; o Insprekers en betrokken stakeholders weten dat er zorgvuldig met hun inbreng wordt omgegaan. 2. Akkoord te gaan met het verder inrichten van de inspraak vanuit twee perspectieven: a. dat van de erfpachter b. en dat van de gemeente als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers 3. Akkoord te gaan met het toegankelijk ontsluiten van de volgende informatie aan de Amsterdammer: o Duidelijkheid over wat wel en wat niet voor ligt ter inspraak; o Inzicht en uitleg in gemaakte afwegingen en keuzes; o Reactie op het rapport van de MWC en uitleg waarom het advies niet wordt overgenomen; o Inzicht te geven in de grondwaardes voor woningen en toe te lichten dat er individueel verschillen zullen zijn. o De rekentool. 4. Akkoord te gaan met de kernboodschap over de Overstapregeling en de inspraak.	Akkoord.	9/13/2016	BT		5.1.5
180	Planning besluitvorming	9/6/2016		Planning	1. Kennis te nemen van de planning en de factoren die de planning kunnen beïnvloeden.	1. VKA				5.1.5
181	Planning 5 juli	9/6/2016		Planning	2. Een keuze te maken voor het besluitvormingsmoment grondwaardebepaling bestaande rechten: 1. samen met de besluitvorming over de overstapregeling te laten plaatsvinden zoals tot nu toe aangehouden of 2. de besluitvorming door de gemeenteraad direct te laten volgen op het collegebesluit over de vaststelling van het grondprijsbeleid.	2. Het BT kiest voor 1: samen.	9/13/2016	BT		5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
182	Planning 13 september	9/6/2016		Planning	3. Het te bevestigen dat het besluit tot vrijgave inspraak van de Overstapregeling met de raadscommissie wordt besproken nadat het college de Overstapregeling heeft vrijgegeven voor inspraak.	3. Akkoord, dit uitgangspunt wordt bevestigd.				5.1.5
183	Financiële effecten Overstapregeling - Wonen	mondeling		Financiële effecten	In het BT zal een presentatie worden gegeven over de financiële doorrekening van Rebel waarbij de prognose van het voortdurend erfpachtstelsel wordt vergeleken met de prognoses van de Overstapregeling. Op basis van de presentatie kan het BT de richting bepalen voor het vervolgproces.	Besproken; zie verslag	10/10/2016	BT	verslag:	5.1.5
184	Proces en planning	10/21/2016			Kennis te nemen van en te reflecteren op: 1. Impact van het advies van Ortec over de methode van buurtstraatquotes en de verouderingsfactor op de planning; 2. gewenst inzicht door individuele doorrekeningen; 3. het later uitwerken van de aftoppingsregeling; 4. de tot nu gehanteerde uitgangspunten voor de uitwerking collegevoordracht vrijgave voor inspraak; 5. het nog vast te stellen aanvullend beleid; 6. de mogelijke planningscenario's.		10/31/2016			5.1.5
185					1. In te stemmen met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" voor voortdurende en eeuwigdurende rechten. Hierin wordt beschreven hoe voor wonen op basis van de WOZ-waarde de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald en voor overige bestemmingen op basis van marktgegevens de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald. Bij de erfpachtgrondwaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: a. De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald: i. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen; ii. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat; iii. voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat iv. voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500 m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;				4a. Grondwaardebepaling bestaande rechten met de WOZ-methode: 5.1.5
					v. de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet: 1. voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend; 2. voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend; 3. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZwaarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt; 4. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZwaarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt; 5. de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt vi. de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens; vii. de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).				4b. De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten: 5.1.5
					b. Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing. c. De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden. Daarbij is van toepassing: i. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald; ii. de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak; iii. voor parkeren en WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing; iv. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens. d. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.				
					2. Een keuze te maken uit de volgende varianten voor de depreciatie voor wonen en alle andere bestemmingen: a. 0%: gebaseerd op het advies van de Grondwaardecommissie (GWC); b. 10%: alleen de afslag wegens de bestaande contractrelatie te handhaven of; c. 11%: een afslag wegens de bestaande contractrelatie plus 1% vanwege het verschil tussen eigen grond en erfpacht voor wonen en 10% voor niet-wonen of; d. 25%: handhaven van de huidige afslag in het huidige Grondprijsbeleid.				

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
					3. Kennis te nemen van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de berekening van de individuele grondquote ten behoeve van de WOZ-methode: a. De herbouwkosten zijn bepaald voor de meest voorkomende woningtypologieën en woninggroottes, mede aan de hand van een advies van een extern bouwkostenbureau. Voor woninggroottes die niet zijn bepaald worden de herbouwkosten geïnterpoleerd. Verder zijn de volgende belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de herbouwkosten: - Sloopkosten zijn opgenomen in de herbouwkosten - Funderingskosten zijn geen onderdeel van de herbouwkosten - De herbouwkosten correleren niet met de marktwaarde b. De verouderingsfactor toe te passen die de GWC heeft geadviseerd; c. De grondwaarde bebouwde grond is niet BTW belast.				
					4. Kennis te nemen van het rapport van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" met als belangrijkste conclusies: a. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes; de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren; c. de herbouwkosten voor grotere woningen wordt met name hoog bevonden; d. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZwaarde per m²; e. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de GWC is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten, zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou de verouderingsfactor veel lager uitvallen; f. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.				4d. Ortec-rapport: 5.1.5
				De verschillen in grondwaardebepaling tussen GPB en WOZ-methode	5. Kennis te nemen van de notitie "De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het huidige Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" waarin de verschillen voor voortdurende erfpacht tussen de grondprijslijst, die op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld en de WOZ-methode zijn toegelicht en waarvan de hoofdlijnen zijn: - Op individueel niveau doen zich grote verschillen voor - Met de WOZ-methode is de grondwaarde gemiddeld 30% hoger, de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld 5% lager (afkoopsomberekening met een disconteringsvoet van 4,5%) en de canon gemiddeld 30% hoger (canonpercentage van 3%); o Voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger (de afkoopsom voor eeuwigdurend is gemiddeld x% hoger); o Voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger, (de afkoopsom voor eeuwigdurend is gemiddeld x% hoger);				4c. De verschillen in grondwaardebepaling tussen GPB en WOZ-methode: 5.1.5
					6. Het besluit van het BT op 5 juli 2016 om één grondwaardemethodiek te hanteren voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten te herbevestigen.					
	Grondwaardebepaling bestaande rechten met de WOZ-methode	10/21/2016			7. Kennis te nemen van de belangrijkste risico's van het nu vaststellen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande rechten", inclusief de lijst met buurtstraatquotes , die ook wordt toegepast in de overstapregeling: a. de financiële effecten zijn nu alleen in beeld voor het gemiddelde van Amsterdam en de stadsdelen, niet voor individuele gevallen b. Er zijn veel verschillende situaties waardoor individuele erfpachters uitkomsten zien die sterk afwijken van het gemiddelde en waarbij een individuele verklaring over de hoogte van de grondwaarde, canon en afkoopsom niet beschikbaar is. Dit brengt het risico met zich mee dat de systematiek niet eenduidig wordt uitgelegd aan erfpachters, een generieke in plaats van individuele uitleg aan erfpachters over de hoogte van de canon en afkoopsom brengt juridische risico's met zich mee; c. de opmerkingen van Ortec zijn nog niet verwerkt en naar verwachting zal het verwerken hiervan leiden tot een betere WOZ-methode, maar ook leiden tot een gewijzigde lijst met buurtstraatquotes; d. Door een groot aantal individuele gevallen te analyseren zou er een beter beeld van de uitkomsten en effecten van de WOZ-methode worden verkregen op basis waarvan de methode kan worden verfijnd en verschillen beter uitlegbaar zijn. Het individueel doorrekenen, analyseren en vervolgens verfijnen van de systematiek vergt echter tijd. Daartegenover staat dan sterk afwijkende buurtstraatquotes wel beter uitlegbaar zijn en dat zal helpen de WOZ-methode succesvol te implementeren en uit te leggen aan gemeenteraad en erfpachters.		10/31/2016	BT		

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Hoogte van de korting bij tussentijdse overstap	10/21/2016			1. Kennis te nemen van de financiële effecten van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht bij een totale korting van respectievelijk 25%, 10% en 0%. 2. Kennis te nemen van de relatie tussen depreciatie op de erfpachtgrondwaarde en overstappremie in de opbouw van de totale korting bij overstap. 3. In te stemmen met het hanteren van een totale korting van 25% bij overstap en de onderverdeling ervan in depreciatie en overstappremie aan te laten sluiten op de genomen beslissing over de hoogte van de depreciatie, die bij agendapunt 4 voorligt.		10/31/2016	BT		5.1.5 5.1.5
	Wijzigingen beleid n.a.v. Overstapregeling	10/21/2016			1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid. 2. Kennis te nemen van het aanvullend beleid voor canonherziening en tijdelijke erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze aansluiten bij de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpachtrechten. 3. Inzake het beleid canonherziening einde tijdvak: 3.1. Kennis te nemen van de verwerking van jurisprudentie in het concept-beleid canonherziening einde tijdvak. 3.2. In te stemmen met het concept-beleid canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht (bijlage 1). 4. In te stemmen met het intrekken van het huidige beleid voor vervroegde herziening en vervroegde wijziging en het huidige beleid voor algehele herziening.		10/31/2016	BT		5.1.5 5.1.5
					5. In te stemmen met het concept-beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpachtrechten (bijlage 2).					5.1.5
					6. In te stemmen met het concept-beleid inzake conversie van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten (bijlage 3).					5.1.5
	Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening				1. Kennis te nemen van (het functioneren van) het huidige vangnet voor te grote canonsprongen als gevolg van CHET, zoals vastgelegd in:Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht, en · Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht. 2. Kennis te nemen van de mogelijkheden voor een vangnetregeling voor overstappers eeuwigdurende erfpacht door middel van uitbreiding van de huidige Subsidieregeling. 3. In te stemmen met de uitgangspunten voor een uitbreiding en wijziging van de huidige Subsidieregeling: a. dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling, te weten bewoner, particuliere neringdoende (bijv. winkelier) en particuliere verhuurders. b. dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling. c. hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling. Dit betekent dat de hoogte van de tegemoetkoming een percentage bedraagt van het verschil tussen de oude en nieuwe canon. d. tegemoetkoming in de canonverhoging kan voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege de overstap voor het eerst verschuldigd is. e. de regeling geldt zowel voor erfpachters die bij CHET overstappen op eeuwigdurende erfpacht als voor tussentijdse overstappers Overige uitgangspunten met betrekking tot algemene aanpassingen van de huidige Subsidieregeling: f. Wijziging naamgeving. Strikt genomen is de erfpachtsubsidie geen subsidie g. Actualisering in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan ofwaarvan de naam inmiddels is gewijzigd. h. Actualisering ten aanzien van wetgeving. i. Samenvoeging van de Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel tot een nieuw beleidsstuk. j. In de huidige regeling wordt gedifferentieerd in leeftijdscategorieën. Dit heeft geen wezenlijke meerwaarde vanuit het perspectief dat schrijnende gevallen worden bepaald door de grote van de canonsprong in relatie tot het inkomen, leencapaciteit en vermogen. 4. In te stemmen met het concept voor een vangnetregeling: "beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening", waarin de uitgangspunten zijn verwerkt.		10/31/2016	BT		5.1.5 5.1.5
	Oplegnotitie collegevoordracht Vrijgave inspraak Overstapregeling	11/11/2016			1. Kennis te nemen van de stand van de nog uit te werken onderdelen in de collegevoordracht Vrijgave inspraak Overstapregeling: a. De resultaten van de financiële effecten van de bestemming wonen (Rebel) moeten nog worden toegevoegd. b. De (kwalitatieve) financiële effecten van de niet-woonbestemmingen moeten nog worden toegevoegd. c. De wijze waarop de hoogte van de overstappremie bepaald wordt, moet nog worden opgenomen. d. De bijlagen die bij de uiteindelijke collegevoordracht zullen worden meegezonden.					

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
					In te stemmen met: a. Het voorstel om SEBA na het collegebesluit vrijgave inspraak een brief namens het college te sturen waarin wordt ingegaan op de wijze waarop het advies van de Marktwaardecommissie is behandeld. b. De Overstapregeling waarbij: i. De mogelijkheid op een integriteitstoets zoals gemeentelijk voorgeschreven is opgenomen als optie maar niet met de bedoeling om die bij alle overstappers uit te voeren. ii. Als een meetrapport door de gemeente noodzakelijk wordt geacht (indien gegevens op andere manier niet verkrijgbaar zijn) betaalt de gemeente de kosten van het meetrapport. iii. Alle woningen in bezit van corporaties (verkoopvijver) uit te sluiten van de mogelijkheid om over te stappen (ook als ze een andere AB dan AB1998 hebben). iv. De opmerkingen van Nauta nog zullen worden verwerkt.					
	Oplegnotitie collegevoordracht Vrijgave inspraak Overstapregeling	11/11/2016			3. Inzake de aftoppingsregeling bij Overstap: a. Kennis te nemen van de verkenning van een aftoppingsregeling bij Overstap. b. Af te zien van verdere uitwerking van een aftoppingsregeling bij Overstap. 4. Aan te geven: a. Of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT. b. Op welke punten aanpassingen wenselijk zijn.		11/14/2016	BT		0. WM-flap BT 14 nov Vd Burg.pdf 5.1.5 1. Agenda BT Vernieuwing erfpacht 14 november 2016.pdf 5.1.5 2. Concept-verslag BT 31 oktober 2016.pdf 5.1.5 3a. Oplegnotitie collegevoordracht vrijgave inspraak.pdf 5.1.5 3b. Collegevoordracht vrijgave inspraak Overstapregeling.pdf 5.1.5 3c. Overstapregeling.pdf 5.1.5 3d. Rebelrapport herziening erfpachtstelsel 2016 concept 20161108.pdf 5.1.5 3e. Inspraakdocument.pdf 5.1.5 3f. Memo individuele rekenvoorbeelden overstap wonen.pdf 5.1.5 3g. Individuele rekenvoorbeelden overstap wonen.pdf 5.1.5 4. Collegevoordracht grondwaardebepaling bestaande rechten.pdf 5.1.5 5a1. Beleid delen aktekosten.pdf 5.1.5 5a2. Afkoopinstructie.pdf 5.1.5 5a. Oplegnotitie collegevoordracht aanvullend beleid.pdf 5.1.5 5b. Collegevoordracht aanvullend beleid.pdf 5.1.5 6a. Notitie bezwaarschrift NLVE WOB-besluit.pdf 5.1.5 6b. Bezwaarschrift NLVE WOB.pdf 5.1.5
	Collegevoordracht grondwaardebepaling bestaande rechten				Ter bespreking en reflectie van eerste concept en aan te geven: a) of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT b) op welke punten aanpassingen wenselijk zijn.					
	Oplegnotitie collegevoordracht Aanvullend beleid	11/11/2016			1. Kennis te nemen van de stand van zaken collegevoordracht aanvullend beleid. 2. In te stemmen om bij het intrekken van de Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening geen overgangsregeling op te stellen aangezien het voornemen een half jaar voor vaststelling wordt bekendgemaakt 3. In te stemmen met het beleid delen aktekosten (bijlage 5a1), met als belangrijkste uitgangspunten: a. Bij CHET's 100% aktekosten vergoeding b. Overstap naar de AB2016 wordt 100% erfpachter c. Tussentijdse afkoop: was 50/50 wordt 100% gemeente d. Beëindiging erfpachtrecht: was 50/50 wordt 100% gemeente e. De "hardheidsclausule" wordt afgeschaft 4. In te stemmen om de Vangnetregeling (zoals op 31 oktober vastgesteld door het BT) zo aan te passen dat bij een tussentijdse vrijwillige overstap niet van de regeling gebruik kan worden gemaakt. Alleen als aan het einde van het tijdvak een erfpachter verplicht wordt tot een nieuw tijdvak (het maakt daarbij niet uit of de erfpachter kiest voor voortdurend of eeuwigdurend) en als daar een canonsprong uit voortkomt kan de erfpachter een aanvraag indienen op grond van deze regeling. 5. In te stemmen met de afkoopinstructie (bijlage 5a2) voor zowel voortdurende erfpachtrechten als eeuwigdurende erfpachtrechten en daarbij a. Een aanpassing van de afkoopinstructie voor voortdurende erfpacht naar een canon gebaseerde afkoopformule. b. De wijze waarop canonbetalende AB1966- en AB1994-erfpachters worden geïnformeerd over deze wijziging. 6. Aan te geven: a. Of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT. b. Op welke punten aanpassingen wenselijk zijn.					
	Bezwaarschrift NLVE tegen WOB-besluit	11/11/2016			1. Kennis te nemen van het bezwaarschrift van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) tegen het besluit van 19 september 2016 inzake het WOB-verzoek van 28 juli 2016. 2. Kennis te nemen van de wijze waarop het bezwaarschift wordt behandeld.					

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Stand van zaken collegevoordrachten en de laatste beslispunten	12/9/2016			1. In te stemmen met het laten vervallen van de verouderingsfactor uit de buurtstraatquote met de volgende toelichting: a. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor van de GWC opgenomen in de grondwaardebepaling en zag goede resultaten. b. De gemeente is verrast door het advies van Ortec dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet. c. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij een realistische hoogte van de opstalwaarde en daardoor tot grondwaardes en spreiding ervan in de stad die moeilijk of niet zijn uit te leggen. d. De gemeente besluit daarom de verouderingsfactor niet toe te passen. Het vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaardes. Dit heeft tot gevolg dat erfpachtkosten voor de erfpachter bij overstap lager zullen zijn en daarmee ook de totale toekomstige inkomsten voor de gemeente lager zullen zijn dan aanvankelijk gedacht. e. De nieuwe buurtstraatquotes zijn berekend, maar nog niet geanalyseerd op consistentie. Ze worden wel (met bandbreedtes) opgenomen in de rekentool zodat de erfpachter een goed indicatief beeld van de kosten van de Overstapregeling kan krijgen. Tijdens de inspraak zal de analyse op de buurtstraatquotes plaatsvinden en dat zal mogelijk nog tot (beperkte) aanpassingen in de buurtstraatquotes leiden.		12/12/2016	BT		
					2.a. Kennis te nemen van een vergelijking van de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel op de lange termijn (100 jaar) én kortere termijn (10 en 25 jaar) b. Aan te geven of tabel 2 in de rapportage van Rebel t.b.v. het college moet worden opgenomen.					
	Overstapregeling				3. Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht en bijlagen Overstapregeling ten opzichte van de vorige versies voor het BT a. Overstappremie In de onderbouwing van beslispunt 2.3 is toegelicht waarom er op dit moment geen aanleiding is om een overstappremie te geven. Hierbij is de link gelegd met de keuze die het college maakt om de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren voor overstappers in 2017. Ook op andere plekken in de collegevoordracht is het voordeel dat uitgaat naar de erfpachters van woningen als gevolg van de keuze benadrukt. b. Reactie Marktwaardecommissie De tekst is aangepast naar aanleiding van vervallen verouderingsfactor. Als bijlage bij de voordracht is toegevoegd de concept-brief van het college aan de SEBA met reactie op het rapport van de Marktwaardecommissie. De inhoud van deze brief is identiek aan de onderbouwing van beslispunt 5 in de collegevoordracht. c. Financiële analyse De uitkomsten van de analyse van Rebel over de financiële effecten van de Overstapregeling voor woningen zijn opgenomen in beslispunt 2.1. Er is in kwalitatieve bewoordingen aangegeven wat het effect van de overstapregeling voor niet-woonobjecten is in beslispunt 2.2; d. Tekstuele aanpassingen Er zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te verbeteren, de gebruikte terminologie juridisch kloppend te maken en de teksten te stroomlijnen met die van de andere twee collegevoordrachten. e. Juridische Overstapregeling De beslispunten uit het BT van 14 november 2016 zijn verwerkt en de opmerking van NautaDutilh is verwerkt. f. Het inspraakdocument Deze bijlage was bij het vorige BT nog rudimentair en is in lijn met alle onderliggende stukken compleet gemaakt. g. Informeren raad Als bijlage bij de voordracht is toegevoegd de concept-brief aan de raad, waarmee het college de raad informeert over de start van de inspraak.					

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Beleid Grondwaardebepaling				4. Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht Grondwaardebepaling en bijlagen ten opzichte van de vorige versies voor het BT a. Verouderingsfactor Opgenomen is dat verouderingsfactor komt te vervallen en waarom (zie toelichting in ad 1 van deze notitie). b. Verschillenanalyse De bijlage Verschillenanalyse is ten opzichte van de versie voor het BT van 31 oktober aangepast vanwege het vervallen van de verouderingsfactor. c. Buurtstraatquotes met bandbreedtes: De buurtstraatquotes (exclusief verouderingsfactor) zijn opgenomen, waarbij de buurtstraatquotes nog niet definitief zijn. Op basis van deze buurtstraatquotes, waar vanwege het indicatieve karakter een bandbreedte omheen gezet wordt, wordt de rekentool gevuld en krijgen erfpachters inzicht in hun kosten bij overstappen.					
	Aanvullend beleid				5. Kennis te nemen dat de collegevoordracht Aanvullend erfpachtbeleid en de bijbehorende beleidsstukken ten opzichte van de vorige versies voor het BT niet inhoudelijk maar voornamelijk redactioneel zijn aangepast, met uitzondering van: a. Toevoeging van een overgangsregeling in beleidsstukken waarin belangrijke wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidsstukken zijn opgenomen. b. Het opnemen van de manier van verdeling van de canon bij splitsing (op basis van WOZ-waarden dan wel het aantal m² vloeroppervlakte).					
					6. Kennis te nemen van het vervolgproces collegebesluit 20 december a. Voorkeurstraject: · 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT · 13 december verwerken tekstuele reacties BT · 14 december vóór 10.00 uur: aangeleverd in Andreas · 5 januari openbaar en 9 januari start inspraak. b. Alternatief traject - agendering per spoedvoordracht: · 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT, met beperkt aantal vragen/uitwerkingspunten · 13 en 14 december verwerken tekstuele reacties BT · 15 december 12.00 uur: per mail akkoord van BT leden voor wijzigingsvoorstellen · 16 december vóór 12.00 uur: aangeleverd in Andreas · 5 januari openbaar en 9 januari start inspraak.					
	Communicatie rondom Inspraak Overstapregeling	12/9/2016			1. Akkoord te gaan met de positionering van de Overstapregeling en eeuwigdurende erfpacht als verbetering van het erfpachtstelsel omdat dit meer zekerheid biedt voor erfpachters, er transparantie over erfpacht ontstaat en toekomstige waardeontwikkeling toekomt aan de erfpachter. 2. Akkoord te gaan met de volgende uitwerking van de communicatie over de inspraak: a. Een basisverhaal voor iedereen, details voor wie meer informatie wil. b. Duidelijkheid in wat niet ter inspraak voorligt: beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid. c. Voldoende en flexibele capaciteit voor het beantwoorden van vragen. d. Ruimte voor debat: · Bijeenkomst in De Zwijger (23 januari) · Gesprek klantenpanel met wethouders (24 januari) · Bijeenkomst in stadsdeel Zuid (nog te plannen) 3. Kennis te nemen van de communicatieplanning 4. In te stemmen met ontwikkelde communicatiemiddelen.					
	De inspraak, de eerste reacties en het vervolg	1/12/2017			Kennis te nemen van en reflecteren op: a) Aanloop van de inspraak b) De eerste inspraakreacties 2) In te stemmen met de aanpak voor: a) De Zwijger b) Klantenpanel c) Bijeenkomst in Zuid		1/16/2017	BT		5.1.5
	Cijfers overstap in perspectief	1/12/2017			Kennis te nemen van relevante cijfers die betrekking hebben op erfpachters die kunnen overstappen en de kosten van eeuwigdurende erfpacht.		1/16/2017	BT		5.1.5
	Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten				College: ZIE WERKBLAD 2	conform besloten	12/20/2016	college		

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten				College: ZIE WERKBLAD 2	conform besloten	12/20/2016	college		
	Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten				College: ZIE WERKBLAD 2	conform besloten	12/20/2016	college		
	Brief aan de raad vrijgave inspraak Overstapregeling				Raadscommissie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	2/8/2017	raadscie RO		
	Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten				Raadscommissie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	2/8/2017	raadscie RO		
	Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten				Raadscommissie: ZIE WERKBLAD 2	VKA	2/8/2017	raadscie RO		
	Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht				Raadscommissie: ZIE WERKBLAD 2	VKA + : zie werkblad 2	2/8/2017	raadscie RO		
	Aanzet tot verdere uitwerking van de Overstapregeling naar aanleiding van de inspraak	2/9/2017			Kennis te nemen van en te reflecteren op: 1. de uitgangspunten van de Overstapregeling; 2. de wijze waarop de Overstapregeling uitwerkt; 3. het overzicht van de belangrijkste inspraakreacties; 4. de mogelijke technische "knoppen" voor aanpassingen.		2/13/2017	BT		5.1.5
	Verwerking inspraakvragen en vragen en onderwerpen vanuit de raadscommissie RO	2/9/2017			1. Kennis te nemen van: a. De onderwerpen die op dit moment worden uitgewerkt door team VES. b. De onderwerpen waarvoor daarnaast om uitwerking is gevraagd. c. De samenvatting van de inbreng uit de raadscommissie RO van 8 februari. 2. Te reflecteren op de verschillende onderwerpen en aan te geven op welke wijze die onderwerpen zouden moeten worden uitgewerkt en op welk moment in de tijd.		2/13/2017	BT		5.1.5
	Toelichting op herbouwkosten voor residuele grondwaardebepaling	2/9/2017			a. in te stemmen met de toelichting op de herbouwkosten; b. akkoord te gaan met verzending van de notitie aan de raadscommissie RO op uiterlijk 15 februari (vertrouwelijk).		2/13/2017	BT		5.1.5
	Beantwoording schriftelijke vragen raadsleden Van Osselaer en Moorman	2/9/2017			a. kennis te nemen en te reflecteren op de concept-beantwoording van de vragen van Van Osselaer en Moorman; b. in te stemmen met agendering van beide beantwoordingen in het college van 7 maart a.s. (de definitieve beantwoordingen worden samen met de collegevoordrachten voor akkoord aan het BT voorgelegd in de weekendmap van 23 februari).		2/13/2017	BT		5.1.5 5.1.5
	Beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer en Moorman over de Overstapregeling en het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten	2/23/2017 2/23/2017			1. In te stemmen met: a. De beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer. b. De voordracht voor het college van 7 maart 2017 behorend bij de beantwoording van de heer Van Osselaer. 2. In te stemmen met: a. De beantwoording van de aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Moorman. b. De voordracht voor het college van 7 maart 2017 behorend bij de beantwoording van mevrouw Moorman.		2/27/2017 2/27/2017	BT (excl Kock) BT (excl Kock)		20170223 BT 0. WM-flap.pdf 5.1.5 **20170223 BT 1a. Concept-beantwoording schriftelijke vragen Van Osselaer Overstapregeling dd 17 januari 2017.pdf** 5.1.5 **20170223 BT 1b. Collegevoordracht beantwoording Van Osselaer Overstapregeling.pdf** 5.1.5 **20170223 BT 2a. Beantwoording Moorman Overstapregeling dd 1 februari 2017.pdf** 5.1.5 **20170223 BT 2b. Collegevoordracht beantwoording Moorman Overstapregeling.pdf** 5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Het beeld van zes weken inspraak	3/16/2017			1. Kennis te nemen van het verloop van de inspraak. 2. Kennis te nemen van de samenvatting van de inspraakreacties. 3. Kennis te nemen van de uitkomsten van de dwarskijksessie. 4. Kennis te nemen van de uitkomsten van de expertsessies.		3/20/2017	BT		5.1.5
	Aanpassen deskundigenafslag bij berekening inkomsten huidig erfpachtstelsel	3/16/2017			In te stemmen met een deskundigenafslag ter grootte van 26,7% in de financiële doorrekeningen van Rebel omdat dit percentage beter aansluit bij de afgelopen jaren dan de tot nu toe gehanteerde 13,6%, met als gevolg dat de door Rebel geraamde toekomstige opbrengsten in het voortdurende stelsel lager zullen worden.		3/20/2017	BT		5.1.5
	Kiezen voor de gewenste bouwstenen	3/16/2017			Ten aanzien van de buurtstraatquote (BSQ) in te stemmen met: 1. Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ-waarden te nemen: 1-1-2014 of 1-1-2015 2. De aanpassingen van de herbouwkosten met de volgende onderdelen: a. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde b. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde c. Aanpassen opstalwaarde van met name grote eengezinswoningen d. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen. 3. De financiële effecten van de onder beslispunten 1 en 2 genoemde maatregelen. 4. Voor de BSQ wordt geen bovengrens vastgesteld. Ten aanzien van de WOZ data: 5. Kennis te nemen van de door Belastingen gedurende 2015 doorgevoerde opschoning van bouwtypologieën in het WOZ-bestand in relatie tot de grondwaardebepaling. Voor het wegnemen van het "mes op de keel" aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn: 6. Het beslismoment voor overstap verlengen tot en met 2018, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 in te laten gaan op 1-1-2017 (advies: ja). 7. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd de grondslag voor overstappen (advies: nee). 8. Versterken van het vangnet voor bestaande erfpachters zodat niemand het huis uit hoeft als gevolg van de canonsprong door: a. Uitbreiden vangnetregeling met mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling (advies: ja) of b. Uitstellen van de canonsprong tot verkoop in casu kwijtschelding van canon (advies: nee). Ten aanzien van de versterking van "redelijk en billijk" aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn: 9. De gemeente neemt de notariskosten voor erfpachters met een woonbestemming die in 2017-2018 een verzoek tot overstap indienen voor haar rekening tot een maximum van 2.000 euro (advies: ja). 10. Moet er voor overstappers een overstappremie zijn, en zo ja van welke omvang (geen advies). 11. Moet er naast een 5%-korting voor verhuurde woningen nog een additionele afslag zijn bij woningen waarvoor in het erfpachtcontract de sociale verhuur wordt opgenomen en er ook binnen de sociale verhuur wordt verhuurd (advies: nee). 12. Moet er na toepassing van de uit beslispunten 1 t/m 10 gekozen bouwstenen nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht). En zo ja, a. hoe groot moet deze korting zijn (geen advies); b. wordt deze korting toegevoegd als verhoging van de depreciatie, afzonderlijk als verdeling van de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter of vanwege de bandbreedte in de BSQ's (geen advies). Ten aanzien van de betaalvormen in te stemmen met: 13. De mogelijkheid voor erfpachters om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen (advies: ja). 14. Geen mogelijkheid te bieden om bij overstappen direct over te kunnen stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag (advies: ja).		3/20/2017	BT		5.1.5
	Afhandeling initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO "Overstappen op eeuwigdurende erfpacht: een alternatief voorstel"				Kennis te nemen van het initiatiefvoorstel en akkoord te gaan met de brief aan de raad en de voordracht voor het college van 4 april.		3/20/2017	BT		5.1.5 5.1.5 5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Afhandeling schriftelijke raadsvragen over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid	3/16/2017			In te stemmen met de voorgestelde afhandeling van de schriftelijke raadsvragen: · De schriftelijke vragen worden niet voorafgaand aan de bespreking van de Overstapregeling beantwoord en aan de raadscommissie gezonden. · De schriftelijke vragen worden betrokken bij de uitwerking van de collegevoordrachten waarbij de schriftelijke vragen niet worden beantwoord op basis van de voorstellen zoals die in de inspraak lagen maar op de voorstellen zoals het college die na verwerking van de inspraak zal doen. · De voorstellen van het college zullen alle informatie bevatten die als antwoord kunnen dienen op de door de raadsleden gestelde vragen.					5.1.5
	Concept antwoorden Tweede Kamervragen CDA	3/16/2017			Ter kennisneming		3/20/2017	BT		5.1.5
	Aanvullende notitie voor het BT-bouwstenen-besluit van 21 maart	3/21/2017			Naar aanleiding van het BT van gisterenmiddag hebben we vanochtend een aantal punten nader uitgewerkt. In deze notitie zijn de genomen besluiten uit het BT van 20 maart en de nog openstaande besluiten op een rijtje gezet (onderbouwing in de bouwstenen notitie van het BT van gisteren). Daarnaast is er door het BT nog op 3 punten verduidelijking gevraagd, te weten: • Hoe zijn de BSQ's verdeeld over de woningen die kunnen overstappen na toepassing van de aanpassingen in de BSQ zoals hieronder in beslispunt 1 en 2 genoemd • Wat is het effect van aftoppen van de BSQ • Wat is het financiële effect van korting		3/21/2017	BT		5.1.5
	Afspraken erfpacht	3/21/2017			Zie link naar mailwisseling		3/21/2017	BT		5.1.5
	Nadere informatie ten behoeve van keuze BT over afslag verhuurde staat	3/22/2017			onderbouwing van de 5% afslag voor verhuurde staat. Bijgaand stuur ik ter ondersteuning van de afweging een memo met een toelichting over de afslag van 5%, artikel 11 uit de AB2016 en de wijze waarop verhuur een rol speelt bij de WOZ bepaling.		3/22/2017	BT		5.1.5
	Vragen BT van 30 maart 2017	3/31/2017			Ten aanzien van de afslag bij verhuurde woningen: a. Kennis te nemen van de notitie "afslag bij verhuurde woningen" b. In te stemmen met het hanteren van een afslag van 5%-punt op de BSQ indien er sprake is van de bestemming verhuur. 2. Ten aanzien van het canonpercentage bij deskundigen: a. Kennis te nemen dat het canonpercentage van deskundigen niet van invloed is op de door Rebel gehanteerde deskundigenafslag b. In te stemmen met een deskundigenafslag van 25% bij de berekening van de inkomsten uit het huidige stelsel. 3. Vaststelling grondwaarde door deskundigen: a. Kennis te nemen van de grondquotes zoals die bij canonherzieningen van toepassing zijn en hoe de aanname van een maximale grondquote van 15% zich daartoe verhoudt b. In te stemmen met het ongewijzigd laten van de deskundigenafslag van 25%. 4. Ten aanzien van artikel 11.3.c.: a. Kennis te nemen van de notitie "Artikel 11.3.c. uit de AB2000" b. In te stemmen met het niet corrigeren van alle woningen op basis van het principe van verhuurde staat c. In te stemmen met het niet verder verlagen van de BSQ's om de effecten van een modelmatige benadering te compenseren d. Kennis te nemen van de overwegingen ten aanzien van de bezwaarmogelijkheid opstalwaarde e. In te stemmen met het niet openstellen van de bezwaarmogelijkheid voor vastgestelde opstelwaardes. 5. Financiële effecten van de beoogde wijzigingen: a. Kennis te nemen dat berekeningen ten aanzien van de verschillen beschikbaar zullen zijn in het BT van 18 april. 6. Beroepsmogelijkheid a. Kennis te nemen van de mogelijkheden en consequenties van een beroepsmogelijkheid b. In te stemmen met het niet instellen van een beroepsmogelijkheid.		3/31/2017	BT		1. Vragen BT van 30 maart 2017.pdf 5.1.5 1a. Afslag bij verhuurde woningen.pdf 5.1.5 1b. Artikel 11.3.c. uit de AB2000.pdf 5.1.5 1c. Abstractieniveau bij grondwaardeberekening conform GWC-advies.pdf 5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Wijze van verwerking opmerkingen BT 20 maart	4/12/2017			Kennis te nemen van: 3a. Uitgangspunten n.a.v. BT 20 maart en weekendmap 31 maart 3b. Juridische risico's van de aftopping van de BSQ op 49% 3c. Uitwerkingen aanvullend beleid en staatssteunrisico als gevolg van alleen overstappen voor woonbestemmingen 3d. Nadere analyse bezwaarmogelijkheden WOZ.		4/18/2017	BT		3a. Uitgangspunten n.a.v. BT 20 maart en weekendmap 31 maart2.pdf 5.1.5 3b.Juridische risico's aftopping BSQ op 49%.pdf 5.1.5 3c. Uitwerkingen aanvullend beleid en staatssteunrisico a.g.v. overstap alleen voor wonen.pdf 5.1.5 3d. Update analyse bezwaarmogelijkheden.pdf 5.1.5
	Collegestukken voor de vergadering van het college 2 mei 2017	4/12/2017		Overstapregeling	Collegestukken voor de vergadering van het college 2 mei 2017 Gevraagde beslissing: akkoord te gaan met: 4a1. Collegevoordracht 4a2. Brief aan de raad 4a3. Nota van Beantwoording 4a4. Overstapregeling 4a5. Memo Rebel (rapport Rebel volgt later) 4a6. Antwoordbrief raadsadressen.		4/18/2017	BT		4a1. Collegevoordracht Overstapregeling.pdf 5.1.5 4a2. Brief aan de raad.pdf 5.1.5 4a3. Nota van beantwoording.pdf 5.1.5 4a4. Overstapregeling gewijzigd.pdf 5.1.5 4a5. Memo Rebel.pdf 5.1.5 4a6. Antwoordbrief raadsadressen.pdf 5.1.5
				Beleid grondwaarde-bepaling	4b1. Collegevoordracht 4b2. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 4b3. Verschillen grondwaardebepaling tussen grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode 4b4. Herbouwkosten voor residuele grondwaardebepaling 4b5. Lijst BSQ's		4/18/2017	BT		4b1. Collegevoordracht grondwaardebepaling.pdf 5.1.5 4b2. Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten.pdf 5.1.5 4b3. Verschillen grondprijsbeleid 2016 en WOZ-methode.pdf 5.1.5 4b4. Herbouwkosten voor residuele grondwaardebepaling.pdf 5.1.5 4b5. BSQ lijst.pdf 5.1.5
				Aanvullend beleid	4c01. Collegevoordracht 4c02. Beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen 4c03. Beleid samenvoegen 4c04. Beleid verticale splitsing van erfpachtrechten 4c05. Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten 4c06. Beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten 4c07. Beleid inzake de canonherziening einde tijdvak 4c08. Beleid voor de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten 4c09. Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten 4c10. Beleid aktekosten 4c11. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening 4c12. Afkoopinstructie 4c13. Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen		4/18/2017	BT		4c01. Collegevoordracht aanvullend beleid voor bestaande rechten.pdf 5.1.5 4c02. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.pdf 5.1.5 4c03. Beleid samenvoegen.pdf 5.1.5 4c04. Beleid verticale splitsing.pdf 5.1.5 4c05. Beleid splitsen in appartementsrechten_.pdf 5.1.5 4c06. Beleid perceeluitbreiding incl tuinuitbreiding van erfpachtrechten.pdf 5.1.5 4c07. Beleid canonherziening einde tijdvak.pdf 5.1.5 4c08. Beleid conversie tijdelijke erfpachtrechten.pdf 5.1.5 4c09. Beleid conversie vicarierechten.pdf 5.1.5 4c10. Beleid aktekosten.pdf 5.1.5 4c11. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening.pdf 5.1.5 4c12. Afkoopinstructie.pdf 5.1.5 4c13. Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen.pdf 5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
				Beantwoording schriftelijke raadsvragen	4d1. Collegevoordracht		4/18/2017	BT		5.1.5
	Communicatieaanpak Overstapregeling				Akkoord te gaan met de communicatieaanpak		4/18/2017	BT		5.1.5
	Wettelijke grondslag en referendumverordening				Ter kennisname ter ondersteuning van collegevoordracht 4a, 4b, 4c: 6a. Notitie wettelijke grondslag en referendumverordening. 6b. Bijlage raadsbrief 9 februari 2016.		4/18/2017	BT		5.1.5 5.1.5
	Oplegmemo BT 18 april 2017				Toelichting bij de aangeleverde stukken voor college 9 mei		4/18/2017	BT		5.1.5
	Stukken vernieuwing erfpacht voor het college van 9 mei 2017				Kennis te nemen van de toelichting op de voor het college van 9 mei geagendeerde stukken voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel.		5/4/2017	BT		5.1.5
	Vaststellen van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017				College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten, pfh gemachtigd tot wijzigingen	5/9/2017	College		
	Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten				College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten, pfh gemachtigd tot wijzigingen	5/9/2017	College		
	Vaststellen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017				College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten	5/9/2017	College		
	Beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten				College: ZIE WERKBLAD 2	Conform besloten	5/9/2017	College		
	Stand van zaken	5/18/2017			Ter bespreking. Het collegebesluit over de Overstapregeling is een paar weken oud. In deze memo gaan we in op de wijze waarop het collegebesluit is ontvangen.		5/22/2017	BT		5.1.5
	Het referendumverzoek van de heer K.de Lange en de scenario's in beeld	5/18/2017			1. Kennis te nemen van het referendumverzoek d.d. 11 mei 2017 van de heer 5.1.2e 2. Kennis te nemen van het eerdere referendumverzoek van de heer 5.1.2e in 2013 over de modernisering van het erfpachtstelsel (MEA 2013) 3. Kennis te nemen van de eerdere beslissingen rondom het referendum, te weten: a. de aangenomen motie van de gemeenteraad van 2 april 2014; b. het coalitieakkoord 2014-2018; c. motie van 2 april 2014 wordt als afgehandeld beschouwd; d. de brief van de Burgemeester aan de gemeenteraad d.d. 9 februari 2016 die als startnotitie gezien kan worden, ten behoeve van de besluitvorming over een eventueel (correctief) referendum. 4. Kennis te nemen van het referendumproces zoals dat in de referendumverordening is beschreven en de aanpak die DJZ in overleg met team VES heeft gekozen. 5. Kennis te nemen van de volgorde van besluitvorming in de gemeenteraad van 28 juni: a. De gemeenteraad neemt eerst een besluit over de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid. b. Indien de gemeenteraad in heeft gestemd neemt de gemeenteraad een besluit over het wel of niet ontvankelijk verklaren van het referendumverzoek.		5/22/2017	BT		4a. Het referendumverzoek en de scenario's.pdf 5.1.5 4b. Planning referendum.pdf 5.1.5

Notitie nr.	Titel notitie	Datering notitie	nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
					6. Te reflecteren op de verschillende opties waarover het college een besluit zal worden voorgelegd door de burgemeester (voorbereid door DJZ): **a.** Geen referendum. Het college kan de gemeenteraad voorstellen (al dan niet in afwijking of in aansluiting op het advies van de referendumcommissie) om op 28 juni 2017 te besluiten dat er geen referendum komt. **b.** Een referendum waarbij de oude handtekeningen kunnen worden gebruikt. De gemeenteraad stelt op 28 juni de datum voor het referendum vast (4 maanden later). De uitvoering van de genomen besluiten over de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid worden opgeschort in afwachting van het referendum. **c.** Een referendum waarbij opnieuw handtekeningen moeten worden verzameld, waarbij twee mogelijke startmomenten zijn: 1. Een besluit over de ontvankelijk verklaring van het referendum in de gemeenteraad van 28 juni, waarbij het referendum plaats zal vinden tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van 19 maart 2018. 2. Een besluit over de ontvankelijk verklaring van het referendum in de gemeenteraad van 19 juli 2017, waarbij het referendum plaats zal vinden in mei 2018.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
1	**Concept-startdocument college 18-11-2014**	Het concept "Startdocument Naar eeuwigdurende erfpacht" (hierna: "Startdocument") voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht vrij te geven voor bespreking met de raadscommissie en consultatie van stakeholders, en daarmee:	Akkoord.	11/18/2014	College		**00. Collegevoordracht concept-Startdocument.pdf** 5.1.5 **01. Concept Startdocument naar eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5 **02. Planning en proces vernieuwing erfpacht.pdf** 5.1.5 **03. Voorstel samenstelling grondwaardecie (kabinet).pdf** 5.1.5 **04. De risicoanalyse (kabinet).pdf** 5.1.5 **05. Verslag LetOp Erfpachtherziening 23 oktober (kabinet).pdf.pdf** 5.1.5
	Uitgangspunten stelselvernieuwing	1.1. In te stemmen met uitwerking van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht waarmee de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht worden ondervangen: - plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak; - onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten; - terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen; - ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon; en in de uitwerking van het nieuwe stelsel de volgende uitgangspunten te hanteren: a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak. b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten. c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijk commissie om advies gevraagd. d. Als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig. e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats. f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats. g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk. h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode. i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente. j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016. Bovenstaande uitgangspunten zullen ook onderdeel vormen van de inspraak die naar verwachting in het najaar van 2015 wordt georganiseerd.					
	GWC opdracht	1.2. Ten behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen: a. In te stemmen met de opdrachtformulering voor de GWC, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument. De commissie wordt gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend. b. Het Bestuurlijk Team te mandateren om de GWC samen te stellen op basis van de in het Startdocument opgenomen criteria.					
	Communicatie	1.3. In te stemmen met de communicatieaanpak die gericht is op duidelijke communicaties voor erfpachters en het tot stand brengen van het gesprek met alle betrokkenen. Dit wordt voor de Amsterdammer op de volgende manier zichtbaar in de communicatie: - De gemeente is altijd aanspreekbaar en geeft antwoord in heldere taal. - Duidelijkheid wordt gecreëerd, betrokken partijen moeten begrijpen waar het nieuwe erfpachtstelsel hen raakt en welke keuzes ze daarin krijgen. - Het gesprek wordt aangegaan met de stad en gebouwd wordt aan de relatie met stakeholders. Hun inzichten worden gebruikt voor het inrichten van het nieuwe stelsel. Partijen herkennen dat ze invloed hebben op inhoud en proces en pakken een rol in het informeren van hun achterban. - Er wordt voor gezorgd dat Er binnen de gemeente duidelijkheid is over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zodat de gemeente in al haar contacten helderheid kan geven over de relatie met het nieuwe erfpachtstelsel.					
	Planning	1.4. In te stemmen met de planning van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die is gericht op invoering van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht in 2016. Het proces bestaat uit vier fasen (definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie). Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. In de planning is rekening gehouden met inspraak en het betrekken van stakeholders.					
	Uitwerking vernieuwing	1.5. In te stemmen met de nadere uitwerking van het vernieuwingsproces, bestaande uit: a. Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen gedurende het lopende tijdvak van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig het aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, waarbij ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak zullen zijn. b. Het opstellen van een plan voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie.					
	Financiële tools	c. Er worden twee tools ontwikkeld om de financiële effecten van het nieuwe stelsel in beeld te brengen: één tool voor de effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar en een tweede tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem.					
	Afbakening	1.6. Kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing gerelateerde trajecten: a. Het traject met de corporaties als vervolg op Bouwen aan de Stad 2. b. De juridische procedure met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. c. Lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten.					
	Organisatie vernieuwingsproces	1.7. In te stemmen met de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces: a. Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën. b. De directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.o.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing.					
	Risicobeheersing	1.8. In te stemmen met de volgende wijze voor beheersing van het vernieuwingsproces: a. Voor de procesbeheersing worden de richtlijnen en het instrumentarium uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd. Herijkingsmomenten zijn ingebouwd om inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages. b. De RRP is van toepassing op de vernieuwing van het erfpachtstelsel en hierbij: - Voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen. - De in het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen. - De rapportagemomenten in het Startdocument in zijn vorm overeen te laten komen met de eisen die de RRP daaraan stelt en niet separaat vanuit het project te rapporteren ten behoeve van de RRP.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Risicoanalyse	1.9. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet).					
	Dwarskijken	1.10. Kennis te nemen van het uitvoeren van een dwarskijksessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen: a. Wees positief en pro-actief en heb aandacht voor de communicatieve waarde van het Startdocument. b. Heb veel aandacht voor een goede kwaliteit van de benodigde data. c. Kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap mogelijk is. d. Stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen af. e. Om o.a. de implementatie en de communicatie goed uit te kunnen voeren, is het van belang om voldoende budget vrij te maken.					
		2. Ten behoeve van definitieve vaststelling door het college van het Startdocument: in januari 2015, akkoord te gaan met: 2.1. Het ter bespreking en kennisneming voorleggen van het concept Startdocument (incl. bijlagen 2 t/m 4 bij deze collegevoordracht) aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, met uitnodiging van de leden van de raadscommissies Financiën en Wonen.					
	Bestuurscommissies	2.2. Het consulteren van de Bestuurscommissies en overige stakeholders over het concept-Startdocument in de maand december 2014.					
		3. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en het Startdocument en bijlage Planning en proces (bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht) tot 21 november 2014. 4. Geheimhouding op te leggen op bijlagen 3, 4 en 5 bij deze voordracht en bijlagen 3 en 4 onder geheimhouding te overleggen aan de leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen. 5. In te stemmen met openbaarmaking van deze voordracht en het Startdocument en bijlage Planning en proces (bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht) per 21 november 2014, ten behoeve van verzending aan de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen, consultatie en publicatie. 6. De wethouder Grondzaken te machtigen tot tekstuele wijzigingen in de voordracht en de bijlagen bij de voordracht.					
	Informatiebijeenkomst vernieuwing erfpacht raadscommissie 2-12-2014	Informatieve bespreking. Stukken identiek aan stukken voor commissie 10-12-2014	Besproken	12/2/2014	raadscie RO		Uitnodigingsbrief: [redacted] Voordracht: [redacted]
	Concept-Startdocument regulier raadscommissie 10-12-2014	Kennis te nemen van: De volgende besluiten van het college van B&W dd. 18 november 2014: 1. Het concept "Startdocument Eeuwigdurende erfpacht" (hierna: "Startdocument") voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht vrij te geven voor bespreking met de raadscommissie en consultatie van stakeholders, en daarmee: 1.1. In te stemmen met uitwerking van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht waarmee de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht worden ondervangen: plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak; onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten; terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen; ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon; en in de uitwerking van het nieuwe stelsel de volgende uitgangspunten te hanteren: a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak. b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten. c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijk commissie om advies gevraagd. d. Als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig. e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats. f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats. g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode. i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente. j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016. Bovenstaande uitgangspunten zullen ook onderdeel vormen van de inspraak die naar verwachting in het najaar van 2015 wordt georganiseerd.	VKA	12/10/2014	raadscie RO		**00. Commissie Flap concept Startdoc.pdf** [redacted] **01. Concept Startdocument eeuwigdurende erfpacht.doc.pdf** [redacted] **02. Bijlage Planning en proces vernieuwing erfpacht.pdf** [redacted] **03. Voorstel samenstelling grondwaardecie (kabinet).pdf** [redacted] **04. De risicoanalyse (kabinet).pdf** [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		1.2. Ten behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen: a. In te stemmen met de opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument. De commissie wordt gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend. b. Het Bestuurlijk Team te mandateren om de grondwaardecommissie samen te stellen op basis van de in het Startdocument opgenomen criteria. 1.3. In te stemmen met de communicatieaanpak die gericht is op duidelijke communicaties voor erfpachters en het tot stand brengen van het gesprek met alle betrokkenen. Dit wordt voor de Amsterdammer op de volgende manier zichtbaar in de communicatie: De gemeente is altijd aanspreekbaar en geeft antwoord in heldere taal. Duidelijkheid wordt gecreëerd, betrokken partijen moeten begrijpen waar het nieuwe erfpachtstelsel hen raakt en welke keuzes ze daarin krijgen Het gesprek wordt aangegaan met de stad en gebouwd wordt aan de relatie met stakeholders. Hun inzichten worden gebruikt voor het inrichten van het nieuwe stelsel. Partijen herkennen dat ze invloed hebben op inhoud en proces en pakken een rol in het informeren van hun achterban Er wordt voor gezorgd dat er binnen de gemeente duidelijkheid is over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zodat de gemeente in al haar contacten helderheid kan geven over de relatie met het nieuwe erfpachtstelsel. 1.4. In te stemmen met de planning van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die is gericht op invoering van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht in 2016. Het proces bestaat uit vier fasen (definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie). Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. In de planning is rekening gehouden met inspraak en het betrekken van stakeholders. 1.5. In te stemmen met de nadere uitwerking van het vernieuwingsproces, bestaande uit: a. Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen gedurende het lopende tijdvak van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig het aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, waarbij ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak zullen zijn. b. Het opstellen van een plan voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie. c. Er worden twee tools ontwikkeld om de financiële effecten van het nieuwe stelsel in beeld te brengen: één tool voor de effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar en een tweede tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem. 1.6. Kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing gerelateerde trajecten: a. Het traject met de corporaties als vervolg op Bouwen aan de Stad 2. b. De juridische procedure met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. c. Lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten. 1.7. In te stemmen met de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces: a. Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën. b. De directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.o.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing. 1.8. In te stemmen met de volgende wijze voor beheersing van het vernieuwingsproces: a. Voor de procesbeheersing worden de richtlijnen en het instrumentarium uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd. Herijkingsmomenten zijn ingebouwd om inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages. b. De RRP is van toepassing op de vernieuwing van het erfpachtstelsel en hierbij: Voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen. De in het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen. De rapportagemomenten in het Startdocument in zijn vorm overeen te laten komen met de eisen die de RRP daaraan stelt en niet separaat vanuit het project te rapporteren ten behoeve van de RRP. 1.9. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet).					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		1.10. Kennis te nemen van het uitvoeren van een dwarskijksessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen: a. Wees positief en pro-actief en heb aandacht voor de communicatieve waarde van het Startdocument. b. Heb veel aandacht voor een goede kwaliteit van de benodigde data. c. Kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap mogelijk is. d. Stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen af. e. Om o.a. de implementatie en de communicatie goed uit te kunnen voeren, is het van belang om voldoende budget vrij te maken. 2. Ten behoeve van definitieve vaststelling door het college van het Startdocument: in januari 2015, akkoord te gaan met: 2.1. Het ter bespreking en kennisneming voorleggen van het concept-Startdocument (incl. bijlagen 2 t/m 4 bij deze voordracht) aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, met uitnodiging van de leden van de raadscommissies Financiën en Wonen. 2.2. Het consulteren van de Bestuurscommissies en overige stakeholders over het concept-Startdocument in de maand december 2014. 3. Geheimhouding op te leggen op bijlagen 3 en 4 bij deze voordracht en deze bijlagen onder geheimhouding te overleggen aan de leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen.					
	Concept-Startdocument gemeenteraad 17-12-2014	I. kennis te nemen van de volgende besluiten van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2014: 1. het concept "Startdocument Eeuwigdurende erfpacht" (hierna: "Startdocument") voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht vrij te geven voor bespreking met de raadscommissie en consultatie van stakeholders, en daarmee: 1.1. in te stemmen met uitwerking van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht waarmee de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht worden ondervangen: - plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak; - onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten; - terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen; - ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon; en in de uitwerking van het nieuwe stelsel de volgende uitgangspunten te hanteren: a. er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak; b. eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten; c. het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijk commissie om advies gevraagd; d. als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig; e. bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats; f. bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats; g. ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk; h. een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode; i. op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente; j. invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016. Bovenstaande uitgangspunten zullen ook onderdeel vormen van de inspraak die naar verwachting in het najaar van 2015 wordt georganiseerd; 1.2. ten behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen: a. in te stemmen met de opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument. De commissie wordt gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend; b. het Bestuurlijk Team te mandateren om de grondwaardecommissie samen te stellen op basis van de in het Startdocument opgenomen criteria; 1.3. in te stemmen met de communicatieaanpak die gericht is op duidelijke communicaties voor erfpachters en het tot stand brengen van het gesprek met alle betrokkenen. Dit wordt voor de Amsterdammer op de volgende manier zichtbaar in de communicatie: • de gemeente is altijd aanspreekbaar en geeft antwoord in heldere taal; • duidelijkheid wordt gecreëerd, betrokken partijen moeten begrijpen waar het nieuwe erfpachtstelsel hen raakt en welke keuzes ze daarin krijgen; • het gesprek wordt aangegaan met de stad en gebouwd wordt aan de relatie met stakeholders. Hun inzichten worden gebruikt voor het inrichten van het nieuwe stelsel. Partijen herkennen dat ze invloed hebben op inhoud en proces en pakken een rol in het informeren van hun achterban; • er wordt voor gezorgd dat er binnen de gemeente duidelijkheid is over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zodat de gemeente in al haar contacten helderheid kan geven over de relatie met het nieuwe erfpachtstelsel;	Akkoord	12/17/2014	raad		**00. Voordracht 1226.14.Kennisnemen concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5 **01. Concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5 **02. Planning en proces vernieuwing erfpachtstelsel.pdf** 5.1.5 **03. KABINET Voorstel samenstelling grondwaardecie.pdf** 5.1.5 **04. KABINET De risicoanalyse.pdf** 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
		1.4. in te stemmen met de planning van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die is gericht op invoering van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht in 2016. Het proces bestaat uit vier fasen (definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie). Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. In de planning is rekening gehouden met inspraak en het betrekken van stakeholders; 1.5. in te stemmen met de nadere uitwerking van het vernieuwingsproces, bestaande uit: a. het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen gedurende het lopende tijdvak van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig het aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, waarbij ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak zullen zijn; b. het opstellen van een plan voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie; c. er worden twee tools ontwikkeld om de financiële effecten van het nieuwe stelsel in beeld te brengen: één tool voor de effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar en een tweede tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem;					
		1.6. kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing gerelateerde trajecten: a. het traject met de corporaties als vervolg op Bouwen aan de Stad 2; b. de juridische procedure met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam; c. lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten; 1.7. In te stemmen met de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces: a. het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën; b. de directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.o.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing;					Bijlagen, niet aangenomen moties en verslag: 5.1.5
		1.8. in te stemmen met de volgende wijze voor beheersing van het vernieuwingsproces: a. voor de procesbeheersing worden de richtlijnen en het instrumentarium uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd. Herijkingsmomenten zijn ingebouwd om inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages; b. de RRP is van toepassing op de vernieuwin+D449 van het erfpachtstelsel en hierbij: voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen; de in het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen; de rapportagemomenten in het Startdocument in zijn vorm overeen te laten komen met de eisen die de RRP daaraan stelt en niet separaat vanuit het project te rapporteren ten behoeve van de RRP; 1.9. kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet);					
		1.10. kennis te nemen van het uitvoeren van een dwarskijksessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen: a. wees positief en pro-actief en heb aandacht voor de communicatieve waarde van het Startdocument; b. heb veel aandacht voor een goede kwaliteit van de benodigde data; c. kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap mogelijk is; d. stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen af; e. om o.a. de implementatie en de communicatie goed uit te kunnen voeren, is het van belang om voldoende budget vrij te maken; 2. ten behoeve van definitieve vaststelling door het college van het Startdocument: in januari 2015, akkoord te gaan met:					
		Motie 1262 Geen speculatie	Aangenomen				5.1.5
		Motie 1263 Beschouwing lange termijneffecten hervorming erfpacht	Aangenomen				5.1.5
	Aanvullende informatie n.a.v. commissie 2-12-2014	kennis te nemen van 1. Bijgaande brief inzake beantwoording vragen naar aanleiding van de raadscommissiebijeenkomst Vernieuwing Erfpachtstelsel van 2 december 2014 2. Beantwoording openstaande en aanvullende vragen commissieleden naar aanleiding van de bijeenkomst van 2 december 2014 3. Aangepast schema Planning en proces Vernieuwing Erfpachtstelsel 4. Sheets gebruikt bij de presentatie in de bijeenkomst van 2 december 2014.	VKA	1/14/2015	raadscie RO	Ook verzonden per dagmail op 8-12-2014.	0. Commissie_Flap[1].pdf 5.1.5 1._Brief_beantwoording_vragen_nav_infobijeenkomst_vernieuwing_erfpacht[1].pdf 5.1.5 2._Vragen_en_antwoorden_nav_raadscie_2_december_2014_vernieuwing_erfpacht[1].pdf 5.1.5 3._Planning_en_proces_vernieuwing_erfpachtstelsel[1].pdf 5.1.5 4._Sheets_infobijeenkomst_commissieleden_2_dec_2014_vernieuwing_erfpacht[1].pdf 5.1.5
	Definitief Startdocument college 10-2-2015	1. In te stemmen met de "Nota van bevindingen consultatie concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht", waarin de bevindingen zijn opgenomen uit de consultatieronde, inclusief de bespreking met raadscommissie en gemeenteraad, over het concept-Startdocument dat op 18 november 2014 door het college is vrijgegeven voor consultatie. Tevens is in de Nota een reactie van de gemeente op deze bevindingen opgenomen. Onderstaande bevindingen uit de consultatie hebben geleid tot aanpassing in het met beslispunt 3 ter vaststelling voorgelegde definitieve Startdocument:	Conform besloten	College	2/10/2015		0. 20150210 College van B&W Flap Startdocument.pdf 5.1.5 1. 20150129 nota van bevindingen def.pdf 5.1.5 2. 20150129 Startdocument eeuwigdurende erfpacht.pdf 5.1.5 3. Schema planning proces vernieuwing erfpacht startdocument definitief.pdf 5.1.5 4. 20150202 KABINET Risicoanalyse Startdocument.pdf 5.1.5 VASTGESTELD Nota van bevindingen consultatie concept Startdocument - 10 februari 2015.pdf 5.1.5 VASTGESTELD Startdocument eeuwigdurende erfpacht - 10 februari 2015.pdf 5.1.5
	Anti-speculatie	a. Nadere uitwerking anti speculatie: bij de besluitvorming over de nieuwe Algemene Bepalingen zal een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan beschikbaar zijn.					
	Financiële effecten	b. Naast het in beeld brengen van de financiële effecten van de stelselwijziging voor een periode van 10 jaar zal een beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn worden opgesteld.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	GWC Bestuurscommissies	c. Advies van de grondwaardecommissie: - De grondwaardecommissie wordt de suggestie aangereikt om zich bij het opstellen van haar advies mede op de hoogte te laten brengen van de opinies van de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) en de vastgoedprofessionals. - Zodra het advies van de grondwaardecommissie gereed is wordt dit ter bespreking en kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en gaat de gemeente hierover in gesprek met de stakeholders en de bestuurscommissies.					
	Inspraak	d. Inspraak: de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid, als ook de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten en bijbehorend beleid, worden na besluitvorming in het college vrijgegeven voor inspraak.					
	Planning	e. De planning is zo ingericht dat de kortst mogelijke doorlooptijd voor de Algemene Bepalingen en de kortst mogelijke doorlooptijd voor de overstapregeling het uitgangspunt is. Afhankelijk van de uitwerking zal blijken of de inspraak en besluitvorming wordt ontkoppeld. In dat geval zou de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling na de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaatsvinden.	Conform besloten	College	2/10/2015		o. 20150210 College van B&W Flap Startdocument.pdf [redacted] 1. 20150129 nota van bevindingen def.pdf
	Implementatie en ICT	f. Implementatie en ICT: nadrukkelijker is aangegeven dat de implementatie van het nieuwe stelsel gefaseerd plaats zal vinden en dat de uitvoerbaarheid van de implementatie en de ICT-voorzieningen een voortdurend aandachtspunt is bij de uitwerking van het stelsel.					
	Afkoop in termijnen	g. Een mogelijkheid voor afkoop in termijnen van eeuwigdurende erfpacht wordt onderzocht.					
	Overstap erfpachters in appartementen	h. Verduidelijkt is dat de gemeente onderzoekt op welke wijze individueel overstappen door erfpachters in appartementen mogelijk is en daarbij ook de ervaringen van andere gemeenten betrekt.					
	Commercieel	i. Verheldering van het uitgangspunt dat eeuwigdurende erfpacht ook van toepassing is voor commerciële bestemmingen;					
	Vicarie en waterpercelen	j. Het betrekken van vicarie-erfpachtrechten en uitgiftebeleid voor waterpercelen in erfpacht in de vernieuwing van het stelsel.					
	Bestuurscommissies	2. Ten aanzien van advisering door Bestuurscommissies: a. In te stemmen met het niet om formeel advies vragen aan de Bestuurscommissies voor de besluitvorming over de Algemene Bepalingen, overstapregeling en het aanvullende beleid, omdat de stadsdelen zich weliswaar zullen moeten verhouden tot het nieuwe erfpachtstelsel maar dat dit niet moet worden gezien als het hebben van een belang zoals bedoeld in de Verordening op de bestuurscommissies 2013 (artikel 28 lid 2). b. In te stemmen met het betrekken van de Bestuurscommissies bij de uitwerking van het stelsel middels consultatie zoals dat ook rondom het concept- Startdocument is gebeurd c. In te stemmen met het op korte termijn informeren van de Bestuurscommissies over besluiten 2a en 2b.					
		3. Vast te stellen het definitieve "Startdocument Eeuwigdurende erfpacht" voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. In dit definitieve Startdocument zijn de in beslispunt 1 genoemde wijzigingen verwerkt.					
	Planning	4. Kennis te nemen van de bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel. Ten opzichte van het concept-Startdocument is in de planning voor de vaststelling van zowel de Algemene Bepalingen als de overstapregeling de kortst mogelijke doorlooptijd in beeld gebracht: - Vaststelling van de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid door de raad is volgens de kortst mogelijke doorlooptijd mogelijk eind 2015. Daarmee zouden met ingang van 2016 de eerste nieuwe uitgiften voor eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden. - Vaststelling van de overstapregeling en bijbehorend beleid door de raad is, volgens de kortst mogelijke doorlooptijd, in het voorjaar van 2016. Daarmee zouden vanaf medio 2016 ook huidige erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Implementatie van de overstapregeling zal gefaseerd worden uitgevoerd.					
	Proceskosten	5. Inzake de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel: a. Kennis te nemen van de geactualiseerde raming van de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor 2015 (€ 1,95 miljoen) en 2016 (€ 1,5 miljoen). b. Kennis te nemen van het voorstel om ten aanzien van het restantbudget van € 0,3 miljoen bij de jaarrekening van 2014 voor te stellen dit in restantbudget in te zetten voor de proceskosten in 2015. c. Kennis te nemen van het voorstel om de gewijzigde proceskostenbegroting, voorzien van een dekkingsvoorstel, ter vaststelling voor te leggen bij de Voorjaarsnota 2015.					
	Risicoanalyse	6. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet).					
		7. Geheimhouding op te leggen op bijlage nr. 4 bij deze voordracht en deze bijlage onder geheimhouding te overleggen aan de leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.					
	Definitief Startdocument raadscie 4-3-2015		Uitgesteld	3/4/2015	raadscie RO		
	Aanpassing en openbaarmaking risicoanalyse Startdocument	1. In te stemmen met bijgaande aangepaste bijlage Risicoanalyse behorend bij het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht. Ten opzichte van de kabinet-bijlage Risicoanalyse bij het Startdocument, dat op 10 februari 2015 door het college van B&W is vastgesteld, betreft de aanpassing het redigeren van de bijlage zodat deze geschikt is voor openbaarmaking. 2. Geheimhouding op te leggen tot 11 maart 2015 op deze voordracht en de meegezonden aangepaste bijlage Risicoanalyse. 3. In te stemmen met openbaarmaking per 11 maart 2015 van deze voordracht en de meegezonden aangepaste bijlage Risicoanalyse.	Conform besloten	3/10/2015	College		**Collegeflap aanpassing en openbaarm risicoanalyse.pdf** [redacted] **Risicoanalyse Startdocument aangepast college.pdf** [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Definitief Startdocument raadscie 25-3-2015	Kennis te nemen van: A. De volgende besluiten van het college van B&W dd. 10 februari 2015: 1. In te stemmen met de "Nota van bevindingen consultatie concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht", waarin de bevindingen zijn opgenomen uit de consultatieronde, inclusief de bespreking met raadscommissie en gemeenteraad, over het concept-Startdocument dat op 18 november 2014 door het college is vrijgegeven voor consultatie. Tevens is in de Nota een reactie van de gemeente op deze bevindingen opgenomen. Onderstaande bevindingen uit de consultatie hebben geleid tot aanpassing in het met beslispunt 3 ter vaststelling aan het college voorgelegde definitieve Startdocument: a. Nadere uitwerking anti speculatie: bij de besluitvorming over de nieuwe Algemene Bepalingen zal een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan beschikbaar zijn. b. Naast het in beeld brengen van de financiële effecten van de stelselwijziging voor een periode van 10 jaar zal een beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn worden opgesteld. Advies van de grondwaardecommissie: - De grondwaardecommissie wordt de suggestie aangereikt om zich bij het opstellen van haar advies mede op de hoogte te laten brengen van de opinies van de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) en de vastgoedprofessionals. - Zodra het advies van de grondwaardecommissie gereed is wordt dit ter bespreking en kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en gaat de gemeente hierover in gesprek met de stakeholders en de bestuurscommissies. d. Inspraak: de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid, als ook de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten en bijbehorend beleid, worden na besluitvorming in het college vrijgegeven voor inspraak. e. De planning is zo ingericht dat de kortst mogelijke doorlooptijd voor de Algemene Bepalingen en de kortst mogelijke doorlooptijd voor de overstapregeling het uitgangspunt is. Afhankelijk van de uitwerking zal blijken of de inspraak en besluitvorming wordt ontkoppeld. In dat geval zou de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling na de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaatsvinden. f. Implementatie en ICT: nadrukkelijker is aangegeven dat de implementatie van het nieuwe stelsel gefaseerd plaats zal vinden en dat de uitvoerbaarheid van de implementatie en de ICT-voorzieningen een voortdurend aandachtspunt is bij de uitwerking van het stelsel. g. Een mogelijkheid voor afkoop in termijnen van eeuwigdurende erfpacht wordt onderzocht. h. Verduidelijkt is dat de gemeente onderzoekt op welke wijze individueel overstappen door erfpachters in appartementen mogelijk is en daarbij ook de ervaringen van andere gemeenten betrekt. i. Verheldering van het uitgangspunt dat eeuwigdurende erfpacht ook van toepassing is voor commerciële bestemmingen; j. Het betrekken van vicarie-erfpachtrechten en uitgiftebeleid voor waterpercelen in erfpacht in de vernieuwing van het stelsel. 2. Ten aanzien van advisering door Bestuurscommissies: a. In te stemmen met het niet om formeel advies vragen aan de Bestuurscommissies voor de besluitvorming over de Algemene Bepalingen, overstapregeling en het aanvullende beleid, omdat de stadsdelen zich weliswaar zullen moeten verhouden tot het nieuwe erfpachtstelsel maar dat dit niet moet worden gezien als het hebben van een belang zoals bedoeld in de Verordening op de bestuurscommissies 2013 (artikel 28 lid 2). b. In te stemmen met het betrekken van de Bestuurscommissies bij de uitwerking van het stelsel middels consultatie zoals dat ook rondom het concept- Startdocument is gebeurd c. In te stemmen met het op korte termijn informeren van de Bestuurscommissies over besluiten 2a en 2b. 3. Vast te stellen het definitieve "Startdocument Eeuwigdurende erfpacht" voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. In dit definitieve Startdocument zijn de in beslispunt 1 genoemde wijzigingen verwerkt. 4. Kennis te nemen van de bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel. Ten opzichte van het concept-Startdocument is in de planning voor de vaststelling van zowel de Algemene Bepalingen als de overstapregeling de kortst mogelijke doorlooptijd in beeld gebracht: - Vaststelling van de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid door de raad is volgens de kortst mogelijke doorlooptijd mogelijk eind 2015. Daarmee zouden met ingang van 2016 de eerste nieuwe uitgiften voor eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden. - Vaststelling van de overstapregeling en bijbehorend beleid door de raad is, volgens de kortst mogelijke doorlooptijd, in het voorjaar van 2016. Daarmee zouden vanaf medio 2016 ook huidige erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Implementatie van de overstapregeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. 5. Inzake de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel: a. Kennis te nemen van de geactualiseerde raming van de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor 2015 (€ 1,95 miljoen) en 2016 (€ 1,5 miljoen). b. Kennis te nemen van het voorstel om ten aanzien van het restantbudget van € 0,3 miljoen bij de jaarrekening van 2014 voor te stellen dit in restantbudget in te zetten voor de proceskosten in 2015. c. Kennis te nemen van het voorstel om de gewijzigde proceskostenbegroting, voorzien van een dekkingsvoorstel, ter vaststelling voor te leggen bij de Voorjaarsnota 2015. B. Het collegebesluit dd. 10 maart 2015 tot instemming met en openbaarmaking van de hierbij meegezonden (aangepaste) bijlage Risicoanalyse dd. 10 maart 2015.	Behandeling in de Raad gewenst	3/25/2015	raadscie RO		o. Commissie Flap 25 maart 2015 Startdocument.pdf [redacted] 1. Nota van bevindingen consultatie concept Startdocument - 10 februari 2015.pdf [redacted] 2. Startdocument eeuwigdurende erfpacht - 10 februari 2015_2.pdf [redacted] 3. Schema planning proces vernieuwing erfpacht Startdocument definitief.pdf [redacted] 4. Risicoanalyse dd 10 maart 2015 bij Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] Bijlagen en verslag: [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Beantwoording vragen Boomsma bij Startdocument Onderwerpen: rendement gronduitgifte, buurtonderscheid in grondprijsbeleid, kapstok-over, referendum	Kennis te nemen van bijgaande brief van wethouder Van der Burg, mede namens de wethouders Ivens en Kock, met de beantwoording van vragen van dhr. Boomsma, lid van de raadscommissie RO, bij het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.	VKA	4/15/2015	raadscie RO	ook verzonden per dagmail 20-3-2015	**0. Commissieflap Beantwoording Boomsma Startdocument.pdf** 5.1.5 **1. 2015-03-20 Beantwoording dhr. Boomsma cie RO Startdocument.pdf** 5.1.5
	Definitief Startdocument gemeenteraad 22-4-2015		Uitgesteld	4/22/2015	raad		0. Gemeenteraad Flap.pdf 5.1.5 **1. Nota van bevindingen consultatie concept Startdocument - 10 februari 2015.pdf** 5.1.5 **2. Startdocument eeuwigdurende erfpacht - 10 februari 2015_2.pdf** 5.1.5 **3. Schema planning proces vernieuwing erfpacht Startdocument definitief.pdf** 5.1.5 **4. Risicoanalyse dd 10 maart 2015 bij Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5
	Definitief Startdocument gemeenteraad 10-6-2015	Kennis te nemen van: A. de volgende besluiten van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2015: 1. in te stemmen met de "Nota van bevindingen consultatie concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht", waarin de bevindingen zijn opgenomen uit de consultatieronde, inclusief de bespreking met raadscommissie en gemeenteraad, over het concept-Startdocument dat op 18 november 2014 door het college is vrijgegeven voor consultatie. Tevens is in de Nota een reactie van de gemeente op deze bevindingen opgenomen. Onderstaande bevindingen uit de consultatie hebben geleid tot aanpassing in het met beslispunt 3 ter vaststelling aan het college voorgelegde definitieve Startdocument: a. nadere uitwerking anti speculatie: bij de besluitvorming over de nieuwe Algemene Bepalingen zal een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan beschikbaar zijn; b. naast het in beeld brengen van de financiële effecten van de stelselwijziging voor een periode van 10 jaar zal een beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn worden opgesteld; c. advies van de grondwaardecommissie: - de grondwaardecommissie wordt de suggestie aangereikt om zich bij het opstellen van haar advies mede op de hoogte te laten brengen van de opinies van de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) en de vastgoedprofessionals; - zodra het advies van de grondwaardecommissie gereed is wordt dit ter bespreking en kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en gaat de gemeente hierover in gesprek met de stakeholders en de bestuurscommissies; d. inspraak: de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid, als ook de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten en bijbehorend beleid, worden na besluitvorming in het college vrijgegeven voor inspraak; e. de planning is zo ingericht dat de kortst mogelijke doorlooptijd voor de Algemene Bepalingen en de kortst mogelijke doorlooptijd voor de overstapregeling het uitgangspunt is. Afhankelijk van de uitwerking zal blijken of de inspraak en besluitvorming wordt ontkoppeld. In dat geval zou de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling na de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaatsvinden; f. implementatie en ICT: nadrukkelijker is aangegeven dat de implementatie van het nieuwe stelsel gefaseerd plaats zal vinden en dat de uitvoerbaarheid van de implementatie en de ICT-voorzieningen een voortdurend aandachtspunt is bij de uitwerking van het stelsel; g. een mogelijkheid voor afkoop in termijnen van eeuwigdurende erfpacht wordt onderzocht; h. verduidelijkt is dat de gemeente onderzoekt op welke wijze individueel overstappen door erfpachters in appartementen mogelijk is en daarbij ook de ervaringen van andere gemeenten betrekt; i. verheldering van het uitgangspunt dat eeuwigdurende erfpacht ook van toepassing is voor commerciële bestemmingen; j. het betrekken van vicarie-erfpachtrechten en uitgiftebeleid voor waterpercelen in erfpacht in de vernieuwing van het stelsel; 2. ten aanzien van advisering door Bestuurscommissies: a. in te stemmen met het niet om formeel advies vragen aan de Bestuurscommissies voor de besluitvorming over de Algemene Bepalingen, overstapregeling en het aanvullende beleid, omdat de stadsdelen zich weliswaar zullen moeten verhouden tot het nieuwe erfpachtstelsel maar dat dit niet moet worden gezien als het hebben van een belang zoals bedoeld in de Verordening op de bestuurscommissies 2013 (artikel 28 lid 2); b. in te stemmen met het betrekken van de Bestuurscommissies bij de uitwerking van het stelsel middels consultatie zoals dat ook rondom het concept- Startdocument is gebeurd; c. in te stemmen met het op korte termijn informeren van de Bestuurscommissies over beslispunten 2a en 2b; 3. vast te stellen het definitieve "Startdocument Eeuwigdurende erfpacht" voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. In dit definitieve Startdocument zijn de in beslispunt 1 genoemde wijzigingen verwerkt;	Akkoord	6/10/2015	raad		0. Voordracht 291.15.Kennisnemen van de besluiten tot vaststellen van het definitieve Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.pdf 5.1.5 **1. Nota van bevindingen consultatie concept Startdocument - 10 februari 2015.pdf** 5.1.5 **2. Startdocument eeuwigdurende erfpacht - 10 februari 2015_2.pdf** 5.1.5 **3. Schema planning proces vernieuwing erfpacht Startdocument definitief.pdf** 5.1.5 **4. Risicoanalyse dd 10 maart 2015 bij Startdocument Eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5 Bijlagen en verslag: 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4. kennis te nemen van de bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel. Ten opzichte van het concept-Startdocument is in de planning voor de vaststelling van zowel de Algemene Bepalingen als de overstapregeling de kortst mogelijke doorlooptijd in beeld gebracht: - vaststelling van de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid door de raad is volgens de kortst mogelijke doorlooptijd mogelijk eind 2015. Daarmee zouden met ingang van 2016 de eerste nieuwe uitgiften voor eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden; - vaststelling van de overstapregeling en bijbehorend beleid door de raad is, volgens de kortst mogelijke doorlooptijd, in het voorjaar van 2016. Daarmee zouden vanaf medio 2016 ook huidige erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Implementatie van de overstapregeling zal gefaseerd worden uitgevoerd; 5. Inzake de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel: a. kennis te nemen van de geactualiseerde raming van de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor 2015 (€ 1,95 miljoen) en 2016 (€ 1,5 miljoen); b. kennis te nemen van het voorstel om ten aanzien van het restantbudget van € 0,3 miljoen bij de jaarrekening van 2014 voor te stellen dit in restantbudget in te zetten voor de proceskosten in 2015; c. kennis te nemen van het voorstel om de gewijzigde proceskostenbegroting, voorzien van een dekkingsvoorstel, ter vaststelling voor te leggen bij de Voorjaarsnota 2015; B. het collegebesluit d.d. 10 maart 2015 tot instemming met de hierbij meegezonden bijlage Risicoanalyse dd. 10 maart 2015.					
		Motie 571 Regeling onderzoek grote projectem	Aangenomen				5.1.5
	Beantwoording vragen raadscie door GWC	Verzonden per dagmail 16-7-2015		7/16/2015	raadscie RO		5.1.5
	Uitnodiging bijeenkomst GWC - raadscie RO 27-8-2015	Verzonden per dagmail 27-7-2015		7/27/2015	raadscie RO		5.1.5
	Aankondiging bestuurlijke reactie op GWC-advies	Verzonden per dagmail 31-8-2015		8/31/2015	raadscie RO		5.1.5
	Bestuurlijke reactie op het advies Schoon schip van de GWC - college	1. Kennis te nemen van het rapport "Schoon schip, Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht" dd. 18 juni 2015 en bijbehorende appendices I en II. Het rapport bevat een advies voor de beste wijze waarop de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht gestalte kan krijgen en op basis van welke financiële voorwaarden huidige erfpachters een aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen krijgen. Hoofdpunten zijn: a. De residuele methode is uitgangspunt voor de grondwaardebepaling. Gebruik de WOZ-waarde als vertrekpunt door de grondwaarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde wordt gevormd door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met een verouderingsfactor. b. Hanteer voor de canonbepaling een formule, waarin de grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat wordt gebaseerd op actuele disconteringsvoet die wordt bepaald aan de hand van gegevens inzake de reële rente, de verwachte inflatie en een risico-opslag. c. Bied de erfpachter drie betalingsvormen aan: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop. d. Overweeg bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht een nader te bepalen korting zodat het verschil tussen de huidige praktijk en het aanbod om over te stappen met elkaar in verhouding wordt gebracht. e. Respecteer lopende erfpachtcontracten; overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. 2. In te stemmen met de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de grondwaardecommissie (GWC), zoals opgenomen in bijgaande concept-brief aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Hoofdpunten zijn: 2.1. Het college vindt het belangrijk dat een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt ingevoerd zodat: • de erfpachter met een eeuwigdurend erfpachtcontract niet meer wordt geconfronteerd met een canonherziening einde tijdvak; • de erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht in staat is om over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel en in staat deze afweging individueel zowel inhoudelijk (zekerheid) als ook financieel te kunnen maken.	Conform besloten	10/6/2015	college		o. AANGEPASTE College van B&W Flap Bestuurlijke reactie GWC.pdf 5.1.5 1. Advies GWC Schoon schip 18 juni 2015.pdf 5.1.5 2. Appendix I bij rapport Schoon schip waarderingskamer kwaliteit taxaties.pdf 5.1.5 3. Appendix II bij rapport Schoon schip waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond 20150526.pdf 5.1.5 4. Brief aan cie RO Bestuurlijke reactie GWC-advies concept voor college.pdf 5.1.5 5. Bijlage Overzicht consultatieronde advies GWC def.docx.pdf 5.1.5
	Voornemens uitwerking op basis van GWC-advies	2.2. Het college heeft de uitwerking van de methode-GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC. Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten. 2.3. Het college is voornemens om het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het GWC-advies uit te werken. De volgende stappen worden hiervoor gezet: a. Grondwaarden berekenen conform GWC-advies, testen op consistentie en afzetten tegen grondprijzen van het huidige voortdurende erfpachtstelsel. b. De wijze van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in beeld brengen; hierbij worden uitgewerkt het respecteren van bestaande rechten, een korting en implementatie. c. De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente worden in beeld gebracht. d. De WOZ, de opstalwaarde en de betalingsvormen afkoop, indexcanon en vaste canon worden uitgewerkt. 2.4. De GWC-methode is voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. Niet alle parameters zijn aangereikt. De gemeente zal de methode voor de grondwaardebepaling voor deze functies zelf nader inrichten.					
	Planning	2.5. Het college zal op basis van de onder 2.3 en 2.4 beschreven uitwerking de uitgangspunten voor de Algemene Bepalingen en Overstapregeling in januari 2016 vaststellen en dit besluit vervolgens ter instemming voorleggen aan de gemeenteraad. De Algemene Bepalingen en de Overstapregeling zullen op basis hiervan worden uitgewerkt. De Algemene Bepalingen zullen na dit raadsbesluit door het college worden vrijgegeven voor inspraak, de overstapregeling volgt halverwege 2016.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3. Geheimhouding op te leggen tot 8 oktober 2015 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen nrs. 4 en 5 op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 4. In te stemmen met het openbaar maken per 8 oktober 2015 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen nrs. 4 en 5.					
	Bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie - college	In te stemmen met de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 d.d. 17 december 2014 bij het concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht (geen speculatie), zoals opgenomen in bijgaande concept-brief aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. Hoofdpunten zijn: 1.1. Toelichting op speculatie en op huidige maatregelen en instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om speculatie tegen te gaan. 1.2. Invoering van de volgende maatregelen om speculatie in het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht tegen te gaan:	Conform besloten	10/6/2015	college		o. College van B&W Flap Bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie.pdf [redacted] 1. Concept-brief bestuurlijke reactie motie 1262.pdf [redacted] 2. Motie 1262 Nuijens,Moorman Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht - tegengaan speculatie.pdf [redacted]
	bebouwingsverplichting	a. de erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen;					
	verplichting bestemming en gebruik	b. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik;					
	gebruik perceel en opstallen binnen een jaar	c. het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;					
	geen overdracht vóór voldoen aan bouw en ingebruikneming	d. de erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van B&W;					
	geen ondererfpacht	e. het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven;					
	uitbreiding vo zonder canonverhoging pas na 4 jaar	f. een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht;					
	splitsing	g. bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil;					
	bestemmingswijziging	h. bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil;					
	splitsing erfpachtrecht met huurwoning	i. bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is het uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur- naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend;					
	tegengaan vertragen/traineren	j. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken;					
	tegengaan niet starten bouw	k. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken;					
	afscheidsregeling	l. opnemen van een heldere afscheidsregeling indien de ontwikkelaar niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen.					
	maatregelen in AB en aanvullend beleid	1.3. Opnemen van de in beslispunt 1.2 genoemde maatregelen in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) of aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, die aan de gemeenteraad ter vaststelling zullen worden voorgelegd. 2. Motie 1262 met bovengenoemd besluit als afgedaan te beschouwen. 3. Geheimhouding op te leggen tot 8 oktober 2015 op deze voordracht en de meegezonden bijlage nr. 1 op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 4. In te stemmen met het openbaar maken per 8 oktober 2015 van deze voordracht en de meegezonden bijlage nr. 1.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Bestuurlijke reactie op het advies Schoon schip van de GWC - raadscie	1. Het rapport "Schoon schip, Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht" dd. 18 juni 2015 en bijbehorende appendices I en II. Het rapport bevat een advies voor de beste wijze waarop de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht gestalte kan krijgen en op basis van welke financiële voorwaarden huidige erfpachters een aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen krijgen. Hoofdpunten zijn: a. De residuele methode is uitgangspunt voor de grondwaardebepaling. Gebruik de WOZ-waarde als vertrekpunt door de grondwaarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde wordt gevormd door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met een verouderingsfactor. b. Hanteer voor de canonbepaling een formule, waarin de grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat wordt gebaseerd op actuele disconteringsvoet die wordt bepaald aan de hand van gegevens inzake de reële rente, de verwachte inflatie en een risico-opslag. c. Bied de erfpachter drie betalingsvormen aan: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop. d. Overweeg bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht een nader te bepalen korting zodat het verschil tussen de huidige praktijk en het aanbod om over te stappen met elkaar in verhouding wordt gebracht. e. Respecteer lopende erfpachtcontracten; overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.	Voor kennisgeving aangenomen. Het college zal begin 2016 de uitwerking van de methode GWC ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. In deze uitwerking zullen ook de vragen zoals die door de raadscommissie RO van 28 oktober zijn gesteld worden behandeld. De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage. De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een notitie over het kortingspercentage.	10/28/2015	raadscie RO		o. Commissie Flap bestuurlijke reactie op GWC-advies.pdf [redacted] 1. Advies GWC Schoon schip 18 juni 2015.pdf [redacted] 2. Appendix I bij rapport Schoon schip waarderingskamer kwaliteit taxaties.pdf [redacted] 3. Appendix II bij rapport Schoon schip waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond 20150526.pdf [redacted] 4. Brief aan commissie RO bestuurlijke reactie college op GWC-advies.pdf [redacted] 5. Bijlage overzicht consultatieronde advies GWC.pdf [redacted]
		2. De brief d.d. 6 oktober 2015 van het college van B&W met de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de grondwaardecommissie (GWC). Hoofdpunten zijn: 2.1. Het college vindt het belangrijk dat een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt ingevoerd zodat: · de erfpachter met een eeuwigdurend erfpachtcontract niet meer wordt geconfronteerd met een canonherziening einde tijdvak; · de erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht in staat is om over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel en in staat deze afweging individueel zowel inhoudelijk (zekerheid) als ook financieel te kunnen maken. 2.2. Het college heeft de uitwerking van de methode-GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC. Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten.	De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari terugkomt op het idee van "afkoop in termijnen" van de heer Boomsma. De wethouder zegt aan het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij concrete, niet naar specifieke individuele gevallen herleidbare, rekenvoorbeelden van financiële effecten voor erfpachters bij voortzetting huidig stelsel en in het nieuwe stelsel geeft, als onderdeel van het besluit dat wordt voorgelegd aan de raad De wethouder zegt het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij het voorstel van Van Osselaer in overweging neemt en onderzoekt of het mogelijk is om inzake het collegevoorstel waarin de principes van eeuwigdurende erfpacht uiteen gezet wordt in de vorm van twee besluiten aan te bieden aan de raad: één voor de nieuwe AB en één besluit voor de overstap.				
		2.3 Het college is voornemens om het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het GWC-advies uit te werken. De volgende stappen worden hiervoor gezet: a. Grondwaarden berekenen conform GWC-advies, testen op consistentie en afzetten tegen grondprijzen van het huidige voortdurende erfpachtstelsel. b. De wijze van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in beeld brengen; hierbij worden uitgewerkt het respecteren van bestaande rechten, een korting en implementatie. c. De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente worden in beeld gebracht. d. De WOZ, de opstalwaarde en de betalingsvormen afkoop, indexcanon en vaste canon worden uitgewerkt. 2.4. De GWC-methode is voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. Niet alle parameters zijn aangereikt. De gemeente zal de methode voor de grondwaardebepaling voor deze functies zelf nader inrichten.	De wethouder zegt het lid Nuijens (GroenLinks) toe dat hij per brief ingaat op het voorstel van Nuijens voor het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure, zo de mogelijkheid zich voordoet éérder dan bij de behandeling in januari. De wethouder zegt lid Van der Ree (VVD) toe een degelijke notitie inzake de 'verouderingscomponent' te verwachten in januari. De wethouder zegt daarnaast toe aan het lid Van der Ree (VVD) dat als het mogelijk is, hij een overzicht opstelt van erfpachtgemeenten met verouderingsaftrek en hoe deze praktijk functioneert. De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA), Van der Ree (VVD) en het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij een uitwerking geeft van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO berekeningen. De wethouder zegt toe aan het lid Boomsma (CDA) en Van der Ree (VVD) dat hij nadere informatie geeft inzake individuele overstap waar het een lid van een niet-overstappende VVE betreft. De wethouder zegt toe dat hij met voorstellen komt op het punt van canonbetalingsvormen.				

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		2.5 Het college zal op basis van de onder 2.3 en 2.4 beschreven uitwerking de uitgangspunten voor de Algemene Bepalingen en Overstapregeling in januari 2016 vaststellen en dit besluit vervolgens ter instemming voorleggen aan de gemeenteraad. De Algemene Bepalingen en de Overstapregeling zullen op basis hiervan worden uitgewerkt. De Algemene Bepalingen zullen na dit raadsbesluit door het college worden vrijgegeven voor inspraak, de overstapregeling volgt halverwege 2016.					Verslag definitief 15-10-28 cie RO.pdf 5.1.5
			De wethouder zegt het lid Nuijens (GroenLinks) toe dat hij per brief ingaat op het voorstel van Nuijens voor het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure, zo de mogelijkheid zich voordoet éérder dan bij de behandeling in januari. De wethouder zegt lid Van der Ree (VVD) toe een degelijke notitie inzake				
	Bestuurlijke reactie motie 1262 Geen speculatie - raadscie	Zie raadscommissie 18-11-2015	Uitgesteld	10/28/2015	raadscie RO		0. Commissie Flap bestuurlijke reactie op motie 1262 Geen speculatie.pdf 5.1.5 1. Brief aan commissie RO bestuurlijke reactie college op motie 1262 geen speculatie.pdf 5.1.5 2. 1262.14.Motie O' Nuijens,Moorman Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht - tegengaan speculatie.pdf 5.1.5
	Motie 1039	Motie van de leden Paternotte en Guldemond inzake de Begroting 2016 (erfpacht en schuld: heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht).	Aangenomen	11/5/2015	raad		5.1.5
	Bestuurlijke reactie motie 1262 Geen speculatie - raadscie	De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van: Bijgaande brief met de bestuurlijke reactie van het college van B&W op motie 1262 van de raadsleden Nuijens en Moorman d.d. 17 december 2014 bij het concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht (geen speculatie). Hoofdpunten zijn: 1. Toelichting op speculatie en op huidige maatregelen en instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om speculatie tegen te gaan. 2. De volgende maatregelen worden ingevoerd om speculatie in het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht tegen te gaan: a. de erfpachter is verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen; b. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen te gebruiken volgens aangegeven bestemming en gebruik; c. het is de erfpachter niet toegestaan het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken; d. de erfpachter is niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen, zonder toestemming van B&W; e. het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven; f. een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na start van het erfpachtrecht; g. bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil; h. bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil; i. bij splitsing van een tot huurwoningen bestemd erfpachtrecht is het uitgangspunt dat door de splitsing de bestemming wordt gewijzigd van huur naar koopwoning en dat over de daaraan verbonden grondwaardeverandering een canonverhoging wordt berekend; j. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken; k. opnemen van financiële prikkels in de erfpachtovereenkomst die het niet starten van de bouw binnen een half jaar na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken; l. opnemen van een heldere afscheidsregeling indien de ontwikkelaar niet volgens planning voldoet aan zijn verplichtingen het bouwplan te ontwikkelen, een erfpachtovereenkomst te sluiten en de erfpacht af te nemen.	Voor kennisgeving aangenomen. De wethouder zegt aan het lid Van Osselaer (D66) toe dat er een toets van experts wordt toegevoegd aan de informatie die aan de leden ter beschikking wordt gesteld, over welke invloed anti-speculatie maatregelen hebben op de bouw in Amsterdam. De wethouder zegt aan het lid Van der Ree (VVD) toe dat hij terugkomt op op diens verduidelijkende vragen inzake bladzij 5 de op één na laatste alinea vóór "ad c.", pagina 7 punt e en 8. punt i van de reactie. Daarnaast nodigt de wethouder de leden uit hun vragen op schrift te stellen en toe te sturen zodat hij de antwoorden op de vragen kan opnemen in een memo die hij met de commissie deelt.	11/18/2015	raadscie RO		0. Commissie Flap Bestuurlijke ractie motie 1262.pdf 5.1.5 1. Brief aan commissie ro bestuurlijke reactie college op motie 1262 geen speculatie.pdf 5.1.5 2. 1262.14.Motie O' Nuijens,Moorman Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht - tegengaan speculatie.pdf 5.1.5 Uitslag Bestuurlijke reactie motie 1262.pdf 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3. De in beslispunt 2 genoemde maatregelen worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) of aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, die aan de gemeenteraad ter vaststelling zullen worden voorgelegd. 4. Het college beschouwt motie 1262 met bovengenoemde besluiten als afgedaan.					
	Beantwoording schriftelijke vragen Van der Ree consultatie VEH - college	In te stemmen met de concept-beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van der Ree (VVD) van 3 november 2015 inzake de consultatie van Vereniging Eigen Huis (VEH) in de procedure van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hoofdpunten van de beantwoording zijn: • De VEH is in de gelegenheid gesteld inbreng te leveren in het kader van (de consultatie over) het advies van de grondwaardecommissie (GWC) eeuwigdurende erfpacht. De brief van de VEH van 24 september 2015 inzake het GWC-advies incl. onderliggend onderzoek is opgenomen in de bijlage 'Overzicht consultatie' bij de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies. Het college neemt in de verdere uitwerking van de toepassing van de GWC-methode ook de reactie van de VEH mee. • In het kader van de uitwerking van het GWC-advies wordt onderzocht of en in welke gevallen sprake kan zijn van staatssteun bij een korting op de grondwaarde. Bij depreciatie zoals toegepast bij de gemeentelijke aanbieding bij een canonherziening einde tijdvak in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht is geen sprake van staatssteun. • Berekeningen worden uitgevoerd om de werking van de verouderingsfactor te toetsen. Bij de besluitvorming begin 2016 over de toepassing van de GWC-methode zullen deze berekeningen voorliggen en wordt duidelijk in welke mate de verwachtingen van de VEH omtrent de verouderingsaftrek zich voor zullen doen.	Akkoord.	12/1/2015	College	Verzonden aan raad per dagmail 2-12-2015	1348.15.schriftelijke vragen Van der Ree consultatie Vereniging Eigen Huis in procedure vernieuwing erfpachtstelsel.pdf 5.1.5 College van B&W Flap beantw Vd Ree VEH.pdf 5.1.5
	Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht - college (BEPERKT KABINET) **STUKKEN STAAN NIET IN MAP 8. BESTUURLIJKE BESLUITEN**	1. Kennis te nemen van de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" met de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht en de bijgevoegde rapportage van Rebel, waarin: a. De uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven. b. De uitgangspunten voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom worden beschreven. c. Voorbeeldberekeningen zijn opgenomen van de voorgestelde uitwerking voor woningen. d. De geaggregeerde (niet-individuele) financiële effecten voor erfpachter en gemeente in beeld zijn gebracht in de bijgevoegde rapportage van Rebel. e. Invulling is gegeven aan motie 1263 uit 2014 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht en aan motie 1039 uit 2015 inzake erfpacht en schuld. f. Invulling is gegeven aan de toezeggingen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015, waarin de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op het advies van de Grondwaardecommissie is besproken. 2. In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie in: a. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak. b. De regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven. c. Het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.	Aangehouden voor aanpassingen	1/12/2016	college		o. BEPERKT KABINET Collegevoordracht geagendeerd voor college.pdf 5.1.5 1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt wijzigingen collegeversie.pdf 5.1.5 2. Rapport Rebel Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht Amsterdam.pdf 5.1.5
	- grondwaardebepaling residueel - grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften - afslag grondwaarde eigen grond	3. In te stemmen met het uitwerken van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe erfpachtuitgiften voor woon- en commerciële bestemmingen met de volgende uitgangspunten: a. De methode van grondwaardebepaling is residueel. b. Voor nieuwe uitgiften wordt de grondwaarde van eigen grond bepaald door de marktwaarde vol eigendom te verminderen met de opstalwaarde. c. Voor wonen wordt op de grondwaarde eigen grond een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht. d. Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast.					
	- afslag commercieel grondwaardebepaling voor wijzigingen - buurtstraatquote - afslag bij wonen en specifieke bestemmingen	e. De afslag voor commercieel vastgoed om te komen tot de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht moet nog worden bepaald. f. Voor wijzigingen van onder eeuwigdurende erfpacht uitgegeven contracten wordt de grondwaarde bepaald door: i. de vastgestelde WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde; ii. op de grondwaarde voor wonen een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% te hanteren om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht; iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	- methode canonbepaling indexcanon - discontovoet - reële rente tussen 1% en 3%; nominale rente: staatsleningen met resterende looptijd 10 jr - inflatiedoelstelling ECB - risico-opslag	4. In te stemmen met de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht, te weten: a. De canon wordt bepaald als indexcanon met de formule: (discontovoet-inflatie) / (1 + discontovoet); i. de met deze formule bepaalde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd met de daadwerkelijk gerealiseerde inflatie van het voorafgaande jaar. b. De discontovoet is: (reële rente + risico-opslag + inflatie), waarbij de parameters als volgt worden gehanteerd: i. de reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting waarbij een bandbreedte geldt van 1% als ondergrens en 3% als bovengrens. Voor de nominale rente wordt uitgegaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar; ii. voor inflatie wordt uitgegaan van de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank; iii. het risicopercentage wordt binnen de door de GWC geadviseerde bandbreedte van 1,5%-2% bepaald op vooralsnog 1,75%; een definitief besluit over de hoogte van het percentage zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd bij vaststelling van de Grondprijzenbrief 2016.				
	- afkoopsom - geen afkoop in termijnen vaste canon naast index - afkoop bij CHET vrijwillig - onderzoek naar verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte	c. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage; i. waarbij de afkoopsom bij vooruitbetaling geheel zal moeten worden voldaan, het in termijnen voldoen van de afkoopsom wordt geen mogelijkheid. d. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal worden voorgelegd of er naast of in plaats van indexcanon behoefte is aan een vaste canon, waarbij: i. de parameters gelijk zijn als genoemd in beslispunt 4.b.; ii. de formule van de vaste canon is: (discontovoet) / (1 + discontovoet). e. Inzake de betalingsmogelijkheid afkoop van de canon: i. geldt voor wonen en commercieel vastgoed dat afkoop bij canonherziening einde tijdvak vrijwillig is; ii. onderzoekt het college voor wonen en commercieel vastgoed de mogelijkheid om afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht te stellen.					
	Overstapregeling - vrijwillige overstap tijdens of na afloop tijdvak voortdurend contract wordt financieel geheel afgewikkeld - overstap mogelijk voor indiv. appartementseigenaren	5. Met betrekking tot de regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht: a. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van de Overstapregeling voor wonen: i. de erfpachter kan vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht tijdens of na afloop van het voortdurende tijdvak; ii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen wordt in de Overstapregeling nader uitgewerkt; iii. het geldende voortdurende erfpachtcontract wordt financieel gerespecteerd, wat betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld; iv. overstappen voor individuele appartementseigenaren wordt mogelijk.					
	- grondwaardebepaling voor overstap wonen - WOZ en buurtstraatquote afslag wegens bestemmingsbeperking - grondwaardebepaling op overstapmoment - verrekening voortdurende verplichting met eeuwigdurend	b. In te stemmen met het uitwerken van de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen overeenkomstig de methode die wordt gehanteerd voor de grondwaardebepaling bij wijzigingen van in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond: i. de vastgestelde WOZ-waarde wordt vermenigvuldigd met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde; ii. op de grondwaarde van eigen grond wordt een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht; iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast; iv. de grondwaarde voor het op het voortdurende tijdvak volgende eeuwigdurende tijdvak wordt bepaald op het moment van overstap; v. nog onderzocht wordt of de bestaande financiële verplichting van het voortdurende tijdvak kan of zal worden verrekend met de financiële verplichting van het toekomstige eeuwigdurende tijdvak.					
	- uitwerken overstap voor commercieel - voortdurend contract wordt financieel geheel afgewikkeld	c. Kennis te nemen van het nog uitwerken van de Overstapregeling voor commercieel vastgoed waarbij: i. voor de grondwaardebepaling de residuele methode wordt gevolgd en aansluiting wordt gezocht bij de methode van de Grondwaardecommissie. ii. het geldende voortdurende erfpachtcontract financieel wordt gerespecteerd, wat betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld; iii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen in de Overstapregeling nader wordt uitgewerkt.					
	financiële effecten (Rebel)	6. Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten van het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel ten opzichte van het huidige voortdurende erfpachtstelsel, waarbij: a. De effecten zijn uitgesplitst naar het financiële effect als gevolg van het hanteren van een andere methode voor de grondwaardebepaling en het financiële effecten van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. b. De effecten zijn gepresenteerd voor bestaande en voor nieuwe erfpachtrechten. c. De effecten zijn, op basis van extrapolatie van 83.000 woningen, doorgerekend voor 200.000 marktwoningen op erfpacht en de corporatiewoningen en niet-woningbouw buiten beschouwing zijn gelaten. d. De analyse op een geaggregeerd niveau heeft plaatsgevonden en het effect voor individuele rechten hiervan kan afwijken.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		e. Voor de doorrekening van het basisscenario een aantal aannames is gedaan, zijnde: i. een stabiele lange termijnverwachting zonder gevolgbeweging in de conjunctuur; ii. een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van +2,25%; iii. een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de CPI van + 2%; iv. een reële rente van 2%; v. een discontovoet van 5,75%; vi. een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel; vii. een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel; viii. dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers; ix. dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop; x. een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%. f. Voor nieuwe rechten geen korting op de grondwaarde gehanteerd is. g. Voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd is en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel een korting verondersteld is die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in het voortdurende stelsel, zijnde 25%. h. De uitkomst van de analyse laat zien dat de gemiddelde grondwaarde op basis van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling (conform het advies GWC) verschilt ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde op basis van de huidige methode van grondwaardebepaling, waarbij: I. de gemiddelde grondwaarde in 2016 in het voorgestelde systeem 11% hoger ligt, waarbij voor de huidige methode uitgegaan is van een marktwaarde gebaseerd op transacties tot met het tweede kwartaal van 2015 en voor de voorgestelde methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 het uitgangspunt is; II. de gemiddelde grondwaarde in 2018 in het voorgestelde systeem 48% hoger ligt, omdat de WOZ-waarde in de voorgestelde methode een inhaalgroei maakt als gevolg van een sterke woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016; III. de gemiddelde grondwaarde in 2018 bij toepassing van 25% depreciatie (voortdurend en eeuwigdurend) en 13,6% deskundigenafslag (alleen bij voortdurend) in het voorgestelde systeem 72% hoger ligt.					
	uitkomsten analyse	i. De uitkomst van de analyse laat zien dat de waarde van de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop over de komende 100 jaar, uitgedrukt in netto contante waarde 2016, voor: I. het hanteren van een nieuwe methode van grondwaardebepaling leidt tot 43% hogere opbrengsten bij bestaande rechten voor de gemeente (deeleffect 1); II. de stelselwijziging leidt tot 6% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel (deeleffect 2); III. de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel; IV. voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leidt tot 36% hogere opbrengsten op voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel. j. De uitkomsten uit het basisscenario altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses moeten worden bezien, omdat de opbrengsten, de hoogte van de korting en risico-opslag en de aangenomen verschillen tussen beide stelsel kunnen fluctueren. k. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat: I. bij het hanteren van andere aannames voor de bestaande rechten de kans nihil is dat voortdurende stelsel meer oplevert; II. bij nieuwe rechten de verhouding tussen het nieuwe en bestaande stelsel vooral afhangt van het veronderstelde verschil in grondwaarde. l. De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten heeft: I. een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel; II. een solvabiliteit die In het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem; III. een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.					
	raadvsoordracht	6. In te stemmen met bijgaande concept-raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 6 worden voorgelegd.	nb. Deze voordracht is vervallen en vervangen door voordracht met collegebesluit 19-1-2016				

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
		7. De wethouder Grondzaken te mandateren voor het opstellen van een openbare raadsvoordracht ten behoeve van de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari 2016 en de vergadering van de gemeenteraad van 10 februari 2016 met de volgende opzet: a. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in: i. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel; ii. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en Grondprijsbeleid. b. Kennis te nemen van de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage) en laat zien: i. dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht; ii. dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden. c. In te stemmen met het verwerken van de uitgangspunten voor het eeuwigdurend erfpachtstelsel in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en grondprijsbeleid op een dusdanige wijze dat: i. de erfpachter (en zijn opvolgers) duurzaam zekerheid krijgen over de erfpachtkosten; ii. de inkomsten voor de gemeente Amsterdam op de korte termijn niet afnemen; iii. er verschil is in waarde tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht; iv. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn, waarbij de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren. 8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 9. Geheimhouding op te leggen tot 14 januari 2016 op de meegezonden bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 10. In te stemmen met het openbaar maken per 14 januari 2016 van de meegezonden bijlagen bij deze voordracht.					
	Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht - college - uitgangspunten eeuwigdurend stelsel en erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom - financiële effecten - invulling motie 1263.14 en 1039.15	1. Kennis te nemen van de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" met de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht en de bijgevoegde rapportage van adviesbureau Rebel, waarin: a. De uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven. b. De uitgangspunten voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom worden beschreven. c. Voorbeeldberekeningen zijn opgenomen van de voorgestelde uitwerking voor woningen. d. De geaggregeerde (niet-individuele) financiële effecten voor erfpachter en gemeente in beeld zijn gebracht in de bijgevoegde rapportage van Rebel. e. Invulling is gegeven aan motie 1263 uit 2014 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht en aan motie 1039 uit 2015 inzake erfpacht en schuld. f. Invulling is gegeven aan de toezeggingen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015, waarin de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op het advies van de Grondwaardecommissie is besproken.	Conform besloten, pfh gemachtigd tot aanpassingen	1/19/2016	college		o. BEPERKT KABINET College spoedvoordracht geagendeerd.pdf 5.1.5 1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt.pdf 5.1.5 2. Rapport Rebel Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel.pdf 5.1.5 3. Concept-raadsvoordracht Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt.pdf 5.1.5
	verwerking uitwerking GWC-advies in AB, overstapregeling en grondprijsbeleid	2. In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie in: a. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak. b. De regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven. c. Het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.	**collegevoordracht blijft beperkt kabinet. Niet opgenomen in map 8. Bestuurlijke besluiten.**				
	- grondwaardebepaling residueel - grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiften - afslag grondwaarde eigen grond - afslag commercieel	3. In te stemmen met het uitwerken van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe erfpachtuitgiften voor woon- en commerciële bestemmingen met de volgende uitgangspunten: a. De methode van grondwaardebepaling is residueel. b. Voor nieuwe uitgiften wordt de grondwaarde van eigen grond bepaald door de marktwaarde vol eigendom te verminderen met de opstalwaarde. c. Voor wonen wordt op de grondwaarde eigen grond een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht. d. Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast. e. De afslag voor commercieel vastgoed om te komen tot de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht moet nog worden bepaald.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	- grondwaardebepaling voor wijzigingen - buurtstraatquote - afslag bij wonen en specifieke bestemmingen	f. Voor wijzigingen van onder eeuwigdurende erfpacht uitgegeven contracten wordt de grondwaarde bepaald door: i. de vastgestelde WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde; ii. op de grondwaarde voor wonen een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% te hanteren om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht; iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast.					
	- methode canonbepaling indexcanon - discontovoet - reële rente tussen 1% en 3%; nominale rente: staatsleningen met resterende looptijd 10 jr - inflatiedoelstelling ECB - risico-opslag - afkoopsom - geen afkoop in termijnen	4. In te stemmen met de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht, te weten: a. De canon wordt bepaald als indexcanon met de formule: (discontovoet minus inflatie) / (1 plus discontovoet); i. de met deze formule bepaalde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd met de daadwerkelijk gerealiseerde inflatie van het voorafgaande jaar, met een ondergrens van 0%. b. De discontovoet is: (reële rente plus risico-opslag plus inflatie), waarbij de parameters als volgt worden gehanteerd: i. de reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting, waarbij een bandbreedte geldt van 1% als ondergrens en 3% als bovengrens. Voor de nominale rente wordt uitgegaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar; ii. voor inflatie wordt uitgegaan van de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank; iii. het risicopercentage wordt binnen de door de Grondwaardecommissie geadviseerde bandbreedte van 1,5%-2% bepaald op vooralsnog 1,75%; een definitief besluit over de hoogte van het percentage zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd bij vaststelling van de Grondprijzenbrief 2016. c. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage; i. waarbij de afkoopsom bij vooruitbetaling geheel zal moeten worden voldaan, het in termijnen voldoen van de afkoopsom wordt geen mogelijkheid.					
	- vaste canon naast index - afkoop bij CHET vrijwillig - onderzoek naar verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte	d. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal worden voorgelegd of er naast of in plaats van indexcanon behoefte is aan een vaste canon, waarbij: i. de parameters gelijk zijn als genoemd in beslispunt 4.b.; ii. de formule van de vaste canon is: (discontovoet) / (1 plus discontovoet). e. Inzake de betalingsmogelijkheid afloop van de canon: i. geldt voor wonen dat afkoop bij canonherziening einde tijdvak vrijwillig is en onderzoekt het college voor commercieel vastgoed de mogelijkheid om afkoop bij canonherziening verplicht te stellen; ii. onderzoekt het college voor wonen en commercieel vastgoed de mogelijkheid om afloop bij nieuwe uitgiften verplicht te stellen.					
	Overstapregeling - vrijwillige overstap tijdens of na afloop tijdvak voortdurend contract wordt financieel geheel afgewikkeld - overstap mogelijk voor indiv. appartementseigenaren	5. Met betrekking tot de regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht: a. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van de Overstapregeling voor wonen: i. de erfpachter kan vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht tijdens of na afloop van het voortdurende tijdvak; ii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen wordt in de Overstapregeling nader uitgewerkt; iii. het geldende voortdurende erfpachtcontract wordt financieel gerespecteerd, wat betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld; iv. overstappen voor individuele appartementseigenaren wordt mogelijk.					
	- grondwaardebepaling voor overstap wonen - WOZ en buurtstraatquote afslag wegens bestemmingsbeperking - grondwaardebepaling op overstapmoment - verrekening voortdurende verplichting met eeuwigdurend	b. In te stemmen met het uitwerken van de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen overeenkomstig de methode die wordt gehanteerd voor de grondwaardebepaling bij wijzigingen van in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond: i. de vastgestelde WOZ-waarde wordt vermenigvuldigd met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde; ii. op de grondwaarde van eigen grond wordt een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht; iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast; iv. de grondwaarde voor het op het voortdurende tijdvak volgende eeuwigdurende tijdvak wordt bepaald op het moment van overstap; v. nog onderzocht wordt of de bestaande financiële verplichting van het voortdurende tijdvak kan of zal worden verrekend met de financiële verplichting van het toekomstige eeuwigdurende tijdvak.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	- uitwerken overstap voor commercieel - voortdurend contract wordt financieel geheel afgewikkeld	c. Kennis te nemen van het nog uitwerken van de Overstapregeling voor commercieel vastgoed waarbij: i. voor de grondwaardebepaling de residuele methode wordt gevolgd en aansluiting wordt gezocht bij de methode van de Grondwaardecommissie. ii. het geldende voortdurende erfpachtcontract financieel wordt gerespecteerd, wat betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld; iii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen in de Overstapregeling nader wordt uitgewerkt. d. In te stemmen met het voorstel om de korting als onderdeel van de Overstapregeling nader te bepalen binnen de volgende context: i. in het huidige voortdurende erfpachtstelsel wordt door de gemeente een korting gegeven op de berekende canon en kan de deskundigenprocedure tot een aangepaste korting leiden; ii. het uitgangspunt is dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigt dan voortdurende erfpacht; iii. om inzicht te krijgen in het omslagmoment waarop het voor erfpachters aantrekkelijk is om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zullen stakeholders worden geconsulteerd.					
	financiële effecten (Rebel)	6. Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten van het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel ten opzichte van het huidige voortdurende erfpachtstelsel, waarbij: a. De effecten zijn uitgesplitst naar het financiële effect als gevolg van het hanteren van een andere methode voor de grondwaardebepaling en de financiële effecten van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. b. De effecten zijn gepresenteerd voor bestaande en voor nieuwe erfpachtrechten. c. De effecten, op basis van extrapolatie van 83.000 woningen, zijn doorgerekend voor 200.000 marktwoningen op erfpacht en de corporatiewoningen en niet-woningbouw buiten beschouwing zijn gelaten. d. De analyse op een geaggregeerd niveau heeft plaatsgevonden en het effect voor individuele rechten hiervan kan afwijken. e. Voor de doorrekening is een basisscenario gehanteerd, waarin een aantal aannames is gedaan, zijnde: i. een stabiele lange termijnverwachting zonder gevolgbeweging in de conjunctuur; ii. een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van plus 2,25%; iii. een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) van plus 2%; iv. een reële rente van 2%; v. een discontovoet van 5,75%; vi. een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel; vii. een indexatie van de canon van CPI minus 1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel; viii. dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers; ix. dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop; x. een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%. f. Voor nieuwe rechten geen korting op de grondwaarde gehanteerd is. g. Voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaardegehanteerd is en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel een korting verondersteld is die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in hetvoortdurende stelsel, zijnde 25%. h. De uitkomst van de analyse laat zien dat de gemiddelde grondwaarde op basis van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling (conform het adviesGWC) verschilt ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde op basis van de huidige methode van grondwaardebepaling, waarbij: i. de gemiddelde grondwaarde in 2016 in het voorgestelde systeem 11% hoger ligt, waarbij voor de huidige methode uitgegaan is van een marktwaarde gebaseerd op transacties tot en met het tweede kwartaal van 2015 en voor de voorgestelde methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 het uitgangspunt is; ii. de gemiddelde grondwaarde in 2018 in het voorgestelde systeem 48% hoger ligt, omdat de WOZ-waarde in de voorgestelde methode een inhaalgroei maakt als gevolg van een sterke woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016; iii. de gemiddelde grondwaarde in 2018 bij toepassing van 25% depreciatie (voortdurend en eeuwigdurend) en 13,6% deskundigenafslag (alleen bijvoortdurend) in het voorgestelde systeem 72% hoger ligt. i. De uitkomst van de analyse laat zien dat de waarde van de netto opbrengsten uit canonbetaling en a oop over de komende 100 jaar, uitgedrukt in netto contante waarde 2016, bij: i. het hanteren van een nieuwe methode van grondwaardebepaling leidt tot 43% hogere opbrengsten bij bestaande rechten voor de gemeente(deeleffect 1); ii. de stelselwijziging leidt tot 6% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente ten opzichte van het voortdurende stelsel (deeleffect 2); iii. de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel; iv. beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leiden tot 36% hogere opbrengsten op voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel. j. De uitkomsten uit het basisscenario altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses moeten worden bezien, omdat de opbrengsten, de hoogte van de korting en risico-opslag en de aangenomen verschillen tussen beide stelsels kunnen fluctueren.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		k. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat: i. bij het hanteren van andere aannames dan weergegeven onder beslispunt 6.e. voor de bestaande rechten de kans nihil is dat het voortdurende stelsel meer oplevert; ii. bij nieuwe rechten de verhouding tussen het nieuwe en bestaande stelsel vooral afhangt van het veronderstelde verschil in grondwaarde. l. De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten heeft: i. een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel; ii. een solvabiliteit die in het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem; iii. een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel. 7. In te stemmen met de concept-raadsvoordracht, waarin de raad wordt voorgesteld: a. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in: i. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften; ii. de uit te werken punten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling; iii. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Grondprijsbeleid en Overstapregeling. b. Kennis te nemen van de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals van de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage). De rapportage laat zien: i. dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht; ii. dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden. c. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften: i. in te stemmen met de in de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" opgenomen uitgangspunten voor nieuwe uitgiften ten aanzien van: - Wijze van grondwaardebepaling - Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht - Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom - De afslag op de grondwaarde wegens bestemmingsbeperkingen - De wijze van bepaling van canon en afkoopsom - De methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten - De financiële effecten voor erfpachter en gemeente. ii. Het college opdracht te geven de uitgangspunten als genoemd onder beslispunt c.i. op te nemen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid. iii. De Algemene Bepalingen in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen: - Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon; - De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften. iv. Aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden. d. Het college opdracht te geven voor het uitwerken van de Overstapregeling met als uitgangspunten dat: i. de uitwerking mede in overleg met stakeholders zal plaatsvinden; ii. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn; iii. de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren; iv. de inkomsten van de gemeente op de korte termijn niet verslechteren. 8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 9. Geheimhouding op te leggen tot 21 januari 2016 op de meegezonden bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 10. In te stemmen met het openbaar maken per 21 januari 2016 van de meegezonden bijlagen bij deze voordracht.					
	Reactie van het college op rapport Marktwaardecommissie - college	In te stemmen met bijgaande concept-brief aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, met als hoofdpunten: a. Het college zal het advies van de Marktwaardecommissie betrekken bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de inspraak over Overstapregeling. Het college reageert op dit moment niet inhoudelijk. b. Het college hecht er aan om duidelijkheid te geven over de kaders waarbinnen het college zich gehouden voelt het nieuwe erfpachtstel uit te werken, nl. de eerdere bestuurlijke besluiten over de invoering van eeuwigdurende erfpacht, het respecteren van bestaande erfpachtcontracten, transparantie en consistentie in de stelseluitwerking en voortzetting van het gesprek met stakeholders over de invoering van het stelsel. 2. Geheimhouding op te leggen tot 27 januari 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlage op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 3. In te stemmen met het openbaar maken per 27 januari 2016 van de voordracht en de meegezonden bijlage.	Conform besloten	1/26/2016	college		**o. Collegevoordracht reactie op MWC.pdf** [redacted] **1. Brief aan cie RO reactie op MWC college ondertekend.pdf** [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Beantwoording mondelinge vragen van het raadslid Van Osselaer bij de bijeenkomst van de raadscie RO met de GWC op 27 augustus 2015	Kennis te nemen van de beantwoording door de rve Belastingen van de door raadslid Van Osselaer gestelde vragen in de informele bijeenkomst van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening met de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht dd. 27 augustus 2015.	VKA	28-1-2016 (dagmail) en 24-2-2016 (Andreas)	raadscie RO		Zie bij raadscommissie 24-2-2016.
	Reactie op rapport MWC - raadscie	Verzonden per dagmail aan raadscie RO 28 januari 2016. TKN aangeleverd voor commissievergadering 24-2-2016	VKA	1/28/2016	raadscie RO		Zie bij raadscommissie 24-2-2016.
	Reactie op het voorstel van raadslid Nuijens voor het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure	Kennis te nemen van de brief van de wethouder Grondzaken dd. 12 januari 2016 namens het Bestuurlijk Team vernieuwing erfpachtstelsel met een reactie op het voorstel van raadslid dhr. Nuijens (GroenLinks) voor het aanbieden van een kortdurend erfpachttijdvak zonder deskundigenprocedure. Conclusie van de reactie is dat een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure als tussenstap tussen het voortdurende en het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet gewenst wordt geacht.	VKA	2/3/2016	raadscie RO		Voordracht: [redacted] Brief: [redacted]
	Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht - raadscie	In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld: 1. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in: a. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften; b. de uit te werken punten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling; c. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Grondprijsbeleid en Overstapregeling. 2. Kennis te nemen van de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals van de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage). De rapportage laat zien: a. dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht; b. dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden. 3. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften: a. in te stemmen de in de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" opgenomen uitgangspunten voor nieuwe uitgiften ten aanzien van: i. Wijze van grondwaardebepaling ii. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht iii. Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom iv. De afslag op de grondwaarde wegens bestemmingsbeperkingen v. De wijze van bepaling van canon en afkoopsom vi. De methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten vii. De financiële effecten voor erfpachter en gemeente. b. Het college opdracht te geven de uitgangspunten als genoemd onder beslispunt 3.a. op te nemen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid. c. De Algemene Bepalingen in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen: i. Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon; ii. De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften. d. Aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden. 4. Het college opdracht te geven voor het uitwerken van de Overstapregeling met als uitgangspunten dat: a. de uitwerking mede in overleg met stakeholders zal plaatsvinden; b. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn; c. de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren; d. de inkomsten van de gemeente op de korte termijn niet verslechteren.	Akkoord voor behandeling in de raad	2/3/2016	raadscie RO		00. Commissie Flap uitwerking eeuwigdurend.pdf [redacted] 1. Raadsvoordracht Instemmen met uitwerking stelsel eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 2. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt.pdf [redacted] 3. Rapport Rebel Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 4a. Samenvatting en conclusies van het rapport van de marktwaardecommissie.pdf [redacted] 4b. Advies van de marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 16-02-03 definitief verslag cie RO.doc [redacted]
	Instemmen met brief aan de gemeenteraad inzake het eeuwigdurende erfpachtstelsel en met aanpassing in raadsvoordracht uitwerking eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de raad van 10 februari 2016 - college	1. In te stemmen met bijgaande concept-brief aan de gemeenteraad, naar aanleiding van bespreking van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari 2016, met als hoofdpunten: a. Reactie op de inbreng van PvdA en GroenLinks om tot een "eerlijk, duurzaam eeuwigdurend erfpachtstelsel" te komen. b. de aanpassing van de raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht". c. beantwoording van de door raadslid Van der Ree gestelde vragen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 3 februari 2016. 2. In te stemmen met de gewijzigde raadsvoordracht "Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" met als belangrijkste punten: a. Het vervallen van beslispunt 3a en de daarbij behorende toelichting uit de oorspronkelijke raadsvoordracht waarin de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes ter instemming aan de raad werden voorgelegd. b. Het verduidelijken van de besluitvorming over de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid door het toevoegen van een nieuw beslispunt 3a waarin de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming zijn benoemd. c. Verschillende redactionele aanpassingen in de raadsvoordracht om de consistentie naar aanleiding van bovenstaande punten 2a en 2b in de raadsvoordracht te borgen.	conform besloten	2/9/2016	college		o. CollegeVoordracht Brief aan raad en aangepaste raadsvoordracht uitwerking eeuwigdurend.pdf [redacted] **1. Concept-brief aan de gemeenteraad tbv uitwerking eeuwigdurend in raad 10 febr 2016.pdf** [redacted] **2. Gewijzigde raadsvoordracht Instemmen uitwerking eeuwigdurende erfpacht raad 10 febr 2016.pdf** [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen tot 9 februari 2016. 4. In te stemmen met het openbaar maken per 9 februari 2016 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.					
	Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" en de vervolgstappen van het college - raad	1. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in: a. de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften; b. de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling. 2. Kennis te nemen van de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals van de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage). De rapportage laat zien: a. dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht; b. dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden.	Akkoord	2/10/2016	raad		0. 97.16 Verbeterblad kennisnemen rapportage eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt.pdf [redacted] 1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt 20160119.pdf [redacted] 2. Rapport Rebel Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 3a. Samenvatting en conclusies van het rapport van de marktwaardecommissie.pdf [redacted] 3b. Advies van de marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 4. Collegebrief eeuwigdurende erfpacht aan gemeenteraad.pdf [redacted] Motie U - 142 - aangenomen.pdf [redacted]
	planning	3. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften: a. Kennis te nemen van de verschillende fases in de uitwerking en besluitvorming waarbij: i. In deze raadsvoordacht de voortgang van de uitwerking van het erfpachtstelsel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd; ii. De volgende stap de inspraak over de Algemene Bepalingen is; iii. Na de inspraak de besluitvorming over de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en grondprijsbeleid in de gemeenteraad zal plaatsvinden. b. Kennis te nemen dat het college de Algemene Bepalingen uit zal werken en in het eerste kwartaal van 2016 vrij zal geven voor inspraak waarbij de volgende deelvragen worden voorgelegd: i. Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon; ii. De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften. c. Kennis te nemen dat het college het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften uit zal werken waarbij de totstandkoming van het canonpercentage en de keuze van de daarbij te hanteren parameters zal worden onderbouwd zodat de raad de parameters van het canonpercentage kan vaststellen als onderdeel van het Grondprijsbeleid. d. Kennis te nemen dat het college aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.					
	uitgangspunten Overstapregeling	4. Kennis te nemen dat het college de Overstapregeling zal uitwerken met de volgende uitgangspunten: a. de uitwerking mede in overleg met stakeholders zal plaatsvinden; b. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn; c. de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren; d. de inkomsten van de gemeente op de korte termijn niet verslechteren.					Rapport Rebel: [redacted]
	MWC						Samenvatting rapport MWC: [redacted] Rapport MWC: [redacted]
	Vrijgeven AB2016 en uitgiftebeleid voor inspraak - college	1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften vrij te geven voor inspraak van 22 februari tot en met 4 april 2016 waarbij ter inspraak voorliggen: a. Het inspraakdocument 'eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften' met daarbij: i. Beschrijving van het inspraakproces. ii. Beschrijving van eeuwigdurende erfpacht. iii. Specifieke inspraakvraag met betrekking tot verschillende betalingsmogelijkheden. iv. Het ontwerp van de Algemene Bepalingen zoals verder toegelicht onder beslispunten 1.b. en 2.b. v. Het ontwerp van het uitgiftebeleid zoals verder toegelicht onder beslispunten 1.c. en 2.c. b. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB2016) waarbij: i. Maatregelen zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven. ii. De AB2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten. c. Het uitgiftebeleid voor uitgifte van grond in eeuwigdurende erfpacht waarin: i. Maatregelen zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven.	conform besloten	2/16/2016	college		**College van B&W Voordracht Vrijgave voor inspraak AB en uitgiftebeleid.pdf** [redacted]
		2. Kennis te nemen van de beschrijving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften met de volgende onderdelen: a. De algemene uitgangspunten. b. Verschillen in de AB2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel. c. Verschillen in het uitgiftebeleid met het huidige voortdurende erfpachtstelsel.					Inspraakdocument: [redacted]
		3. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak en het vervolgproces: a. De inspraak wordt vormgegeven conform de Inspraakverordening 2003, geldig vanaf 1 januari 2006. b. Na de inspraak worden alle reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit na de inspraak. c. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de AB2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht gelijktijdig met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.					AB 2016: [redacted] Uitgiftebeleid: [redacted]
		4. In te stemmen met de concept-brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de raad informeert over het besluit tot vrijgave voor inspraak van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het bijbehorende uitgiftebeleid.					Concept-brief aan de raad: [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	Onderwerp	Korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Opmerkingen	Link naar onderliggende stukken
	Collegebesluit tot vrijgave voor inspraak per 22 februari 2016 van de AB 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid	Verzonden per dagmail aan de raad 18-2-2016.		2/18/2016	raad		5.1.5
	Beantwoording mondelinge vragen van het raadslid Van Osselaer bij de bijeenkomst van de raadscommissie RO met de GWC op 27 augustus 2015 - raadscie	Kennis te nemen van: 1. De beantwoording door de rve Belastingen van de door raadslid Van Osselaer gestelde vragen in de informele bijeenkomst van de raadscommissie RO met de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht dd. 27 augustus 2015. 2. Het Rapport "Onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ" uit oktober 1996.	VKA	2/24/2016	raadscie RO		Voordracht: 5.1.5 Bijlage Onderzoek: 5.1.5
	Reactie op rapport MWC - raadscie	Kennis te nemen van de brief van het college van B&W met de reactie van het college op het rapport "Bezint eer gij begint" van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht.	VKA	2/24/2016	raadscie RO		Voordracht: 5.1.5 Brief: 5.1.5
	Beantwoording vragen leden raadscommissie RO Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie) - college	In te stemmen met de concept-brief aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, waarin de vragen van de raadscommissieleden de heer Nuijens en de heer Abid inzake de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 (2014) inzake het "Concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht - geen speculatie" worden beantwoord. Hoofdpunten van de beantwoording zijn: 1. 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. 2. Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Op dit moment wordt als volgt gehandhaafd: a. In de ontwikkelingsfase bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt toegezien op tijdige oplevering en ingebruikname van opstallen. b. Overeenkomstig het door het college op 8 april 1999 vastgestelde beleid worden erfpachtcontroles uitgevoerd en worden herziene erfpachtaanbiedingen gedaan als een verleende omgevingsvergunning daartoe aanleiding geeft. c. Bij wijzigingen in het erfpachtrecht vindt verificatie van de gegevens plaats en zonodig een aanbieding gedaan om een erfpachtrecht aan te passen aan de feitelijke situatie of gevorderd de wijziging ongedaan te maken.	conform besloten	3/22/2016	college		Voordracht: 5.1.5
	Handhaving	3. Een notitie over de handhaving op speculatie is in voorbereiding en zal in het voorjaar van 2016 aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening worden voorgelegd. Hierbij wordt bekeken of intensivering van handhaving nodig is bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.					Brief: 5.1.5
	Vrijgeven voor inspraak van de AB erfpacht 2016 en van het bijbehorende uitgiftebeleid - commissie	Kennis te nemen van de collegebesluiten van 16-2-2016.	VKA	3/23/2016	raadscie RO		Voordracht: 5.1.5 Inspraakdocument: 5.1.5
	Beantwoording vragen van commissie RO inzake jurisprudentie in relatie tot het erfpacht-conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel - raadscie	Kennis te nemen van de brief met bijlage van de wethouder Grondzaken aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, waarin de in de raadscommissie van 24 februari 2016 gestelde vragen inzake jurisprudentie in relatie tot het conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel worden beantwoord. Hoofdpunten van de brief zijn: 1. Twee rechtszaken inzake de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht worden kort toegelicht. Op basis van deze rechtszaken: a. zijn er geen consequenties voor de Overstapregeling eeuwigdurend erfpachtstelsel; b. wordt bezien of het tussenvonnis en tussenarrest in beide rechtszaken aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen. 2. Een overzicht wordt gegeven van relevante uitspraken (jurisprudentie) inzake erfpacht, de wijze waarop zorg wordt gedragen voor de juridische houdbaarheid van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de stand van zaken in lopende procedures. 3. Bij één van de rechtszaken inzake de conversie van een erfpachtrecht is een besluit tot afwikkeling genomen; hiermee is cassatie niet aan de orde. In de tweede zaak moet het eindvonnis worden afgewacht voordat eventuele cassatie kan worden overwogen.	VKA	4/13/2016	raadscie RO		Voordracht: 5.1.5 Brief: 5.1.5 Bijlage bij brief: 5.1.5
	Beantwoording vragen leden raadscommissie RO Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie) - raadscie		Uitgesteld	4/13/2016	raadscie RO	uitgesteld	Brief aan commissie RO beantwoording Nuijens en Abid nav bestuurlijke reactie motie 1262 Geen speculatie.pdf 5.1.5 Commissie Flap def.docx 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Beantwoording vragen leden raadscommissie RO Nuijens en Abid inzake bestuurlijke reactie motie 1262 (Geen speculatie) - raadscie	Kennis te nemen van de brief van het college van B&W aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, waarin de vragen van de raadscommissieleden de heer Nuijens en de heer Abid inzake de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 (2014) inzake het "Concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht - geen speculatie" worden beantwoord. Hoofdpunten van de beantwoording zijn: 1. 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. 2. Om de voorgestelde maatregelen kracht te laten hebben is handhaving belangrijk. Op dit moment wordt als volgt gehandhaafd: a. In de ontwikkelingsfase bij een nieuwe uitgifte in erfpacht wordt toegezien op tijdige oplevering en ingebruikname van opstallen. b. Overeenkomstig het door het college op 8 april 1999 vastgestelde beleid worden erfpachtcontroles uitgevoerd en worden herziene erfpachtaanbiedingen gedaan als een verleende omgevingsvergunning daartoe aanleiding geeft. c. 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. 3. Een notitie over de handhaving op speculatie is in voorbereiding en zal in het voorjaar van 2016 aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening worden voorgelegd. Hierbij wordt bekeken of intensivering van handhaving nodig is bij de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.	VKA	5/18/2016	raadscie RO		Voordracht: [redacted] Brief: [redacted]
	Beantwoording vragen van leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening inzake jurisprudentie in relatie tot het erfpachtconversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel	De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van de brief met bijlage van de wethouder Grondzaken aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, waarin de in de raadscommissie van 24 februari 2016 gestelde vragen inzake jurisprudentie in relatie tot het conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel worden beantwoord. Hoofdpunten van de brief zijn: 1. Twee rechtszaken inzake de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht worden kort toegelicht. Op basis van deze rechtszaken: a. zijn er geen consequenties voor de Overstapregeling eeuwigdurend erfpachtstelsel; b. wordt bezien of het tussenvonnis en tussenarrest in beide rechtszaken aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen. 2. Een overzicht wordt gegeven van relevante uitspraken (jurisprudentie) inzake erfpacht, de wijze waarop zorg wordt gedragen voor de juridische houdbaarheid van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de stand van zaken in lopende procedures. 3. Bij één van de rechtszaken inzake de conversie van een erfpachtrecht is een besluit tot afwikkeling genomen; hiermee is cassatie niet aan de orde. In de tweede zaak moet het eindvonnis worden afgewacht voordat eventuele cassatie kan worden overwogen.	VKA	5/18/2016	raadscie RO		o. Commissie Flap Beantwoording cie-vragen jurisprudentie.pdf [redacted] 1. Brief beantwoording vragen cie RO inzake jurisprudentie in relatie tot conversie en vernieuwing erfpacht.pdf [redacted] 2. Bijlage bij brief 2016-2556 aan raadscie RO Overzicht jurisprudentie.pdf [redacted]
	Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften - college	1. Het erfpachtstelsel te vernieuwen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en zo zekerheid te bieden aan erfpachter en gemeente: 1.1. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren canonherzieningen aan het einde van een tijdvak, zoals bij voortdurende erfpacht, tot het verleden. Eeuwigdurende erfpacht betekent zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid. 1.2. Als eerste wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe erfpachters bij nieuwe (grond)uitgiften; bestaande erfpachters krijgen later de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. 1.3. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.		5/24/2016	college		o. College van B&W Voordracht.pdf [redacted] 1. Bijlage grafieken.pdf [redacted] 2. Nota van beantwoording inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.pdf [redacted] 3. GEWIJZIGDE VERSIE Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.pdf [redacted] 4. GEWIJZIGDE VERSIE Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 5. Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 6. GEWIJZIGDE VERSIE raadsvoordracht.pdf [redacted]
	- Nota van Beantwoording aanpassingen in AB2016 t.o.v. inspraakversie	2. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn: 2.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers. 2.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop. 2.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 doorgevoerd ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie: a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan. c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		d. Huidig artikel 21 (artikel 22 in de inspraakversie) is aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht. e. In de AB 2016 is een viertal situaties aangegeven waarin de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. De termijn om deze situaties voor te leggen aan de rechter in plaats van aan deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2). f. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b); hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente. g. De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de AB 2016 is daarom in het huidige artikel 27 lid 4 opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW. h. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".					Nota van Beantwoording: 5.1.5
	- geen aanpassing uitgiftebeleid t.o.v. inspraakversie - geen vaste canon	2.4. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven. 2.5. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast.					
	- vrijstelling zonder herziening van canon alleen voor erfpachter-bewoners - beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling - projectontwikkelaars-regeling in uitgiftebeleid	3. In te stemmen met de volgende aanpassingen die los van de inspraak zijn gedaan in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versies: 3.1. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016: a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling zonder herziening van de canon wordt verleend voor de uitbreiding van woningen, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5). b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: 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. c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen. 3.2. In het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht: a. De "projectontwikkelaarsregeling" is opgenomen in het Uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom. b. Een aantal tekstuele aanpassingen zonder inhoudelijke wijzigingen.					
	AB 2016: - algemene uitgangspunten - verschillen met voortdurend	4. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten: 4.1. De algemene uitgangspunten: - bij uitgifte of bij overstap vanuit het voortdurende stelsel zal eenmalig een canonberekening worden gemaakt; vanaf dat moment staat, bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming en met uitzondering van indexering, de canon vast; - wijziging van vloeroppervlak leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor erfpachters bij overige bestemmingen wel; - voor de erfpachter geldt een gebruiksverplichting voor bebouwing en verplichting tot ingebruikname binnen een bepaalde periode. 4.2. De verschillen in de AB 2016 met het voortdurende erfpachtstelsel. De voornaamste zijn: - in de AB 2016 kan de gemeente niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren; - in de AB 2016 zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer; - de wijze van canonbetaling is in de AB 2016 beperkt tot twee vormen: jaarlijks geïndexeerde canon en eenmalige afkoop; - bij volumewijziging van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in de AB 2016 geen canonherziening; - in de AB 2016 is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft; - in de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt; - in de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen.					
	- anti-speculatie - toetsing juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid, fiscale effecten	4.3. De maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven: deze betreffen verplichtingen voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode, gebruik volgens bestemming en beperkingen ten aanzien van overdracht, ondererfpacht en splitsing en samenvoeging van erfpachtrechten. 4.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	uitgiftebeleid: - algemene uitgangspunten verschillen met voortdurend integriteitsclausule - anti-speculatie - projectontwikkelaars-regeling	5. Vast te stellen het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (hierna: Uitgiftebeleid), met als hoofdpunten: 5.1. Intrekking van het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 1994, nummer 275 onder I. 5.2. De algemene uitgangspunten: het Uitgiftebeleid bevat de regels voor de fase van contractvorming voor een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht en de stappen naar de totstandkoming van het erfpachtcontract. 5.3. De verschillen in het Uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dit betreft: - uitgifte van appartementsrechten in erfpacht was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt, maar is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting; - opname van een integriteitsclausule in het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht. 5.4. De maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven: in de erfpachtovereenkomst kunnen financiële prikkels opgenomen worden die het vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de afname van het erfpachtrecht en/of het niet starten van de bouw na de levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. 5.5. Opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (beslispunt 3.2.a.).					
	beheer bestaande voortdurende reachten die op verzoek erfpachter worden aangepast in de periode tussen vaststellen AB en vaststellen Overstapregeling	6. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor het beheer van bestaande voortdurende erfpachtrechten die op verzoek van de erfpachter worden aangepast gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling: 6.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en niet de AB 2016. 6.2. In aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat op verzoek van de erfpachter, de gemeente en de erfpachter kunnen overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000". 6.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, van toepassing verklaart".					
	grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften: - marktconformiteit c.q. minimum- en vaste erfpachtgrondprijs - minimale erfpachtgrondprijzen	7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met: 7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften: a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald. b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen. c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing. 7.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald: a. Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen zijn excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen): - voor de bestemming wonen: € 210 per m^2 gebruiksoppervlak; - voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats; - voor alle andere bestemmingen: € 185 per m^2 bruto vloeroppervlak.					
	- vaste erfpachtgrondprijzen bandbreedte erfpachtgrondprijzen	b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd. De vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs. c. De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd.					
	a. canonformule: '- reële rente tussen 1% en 3% - inflatieverwachting: 2% - risico-opslag: 1,5% b. keuzevrijheid voor wonen en sociaal-maatschappelijk met vaste grondprijs tussen canonbetaling en afkoop; voor alle andere bestemmingen is afkoop verplicht	7.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij: a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%. b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%. c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%. 7.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat: a. De afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde. b. Bij de bestemming wonen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kan de erfpachter bij uitgifte kiezen of hij periodiek canon wil betalen of de canonverplichtingen (voor de bestemming en toegestane gebruik volgens het erfpachtcontract) af te kopen. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	contractvorming voor nieuwe uitgiften per 1 juli 2016	8. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten: 8.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid. 8.2. Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan: a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming. b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht. c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd. d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.					
	planning wijzigingneleid en overstapregeling	9. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. 10. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning: 10.1. Start inspraak: oktober 2016; 10.2. Besluitvorming gemeenteraad: maart 2017.					
	raadsvoordracht	11. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 10 worden voorgelegd, met dien verstande dat: - de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 2 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze Nota; - de raad met een aanvullend beslispunt (punt 11 in de raadsvoordracht) wordt gevraagd in te stemmen met publicatie van de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016" en het "Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht" als bijlagen bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad.					
	Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften - raadscie	In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld: 1. Het erfpachtstelsel te vernieuwen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en zo zekerheid te bieden aan erfpachter en gemeente: 1.1. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren canonherzieningen aan het einde van een tijdvak, zoals bij voortdurende erfpacht, tot het verleden. Eeuwigdurende erfpacht betekent zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid. 1.2. Als eerste wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe erfpachters bij nieuwe (grond)uitgiften; bestaande erfpachters krijgen later de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. 1.3. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt. 2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn: 2.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers. 2.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop. 2.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 doorgevoerd ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie: a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan. c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat. d. Huidig artikel 21 (artikel 22 in de inspraakversie) is aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht. e. In de AB 2016 is een viertal situaties aangegeven waarin de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. De termijn om deze situaties voor te leggen aan de rechter in plaats van aan deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2). f. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen, (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b); hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente.	Akkoord behandeling in de raad	6/15/2016	raadscie		o. Commissieflap.pdf 5.1.5 **1. Raadsvoordracht invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.pdf** 5.1.5 **2. Bijlage grafieken.pdf** 5.1.5 **3. Nota van beantwoording inspraak eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5 **4. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.pdf** 5.1.5 **5. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5 **6. Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.pdf** 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		g. De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de AB 2016 is daarom in het huidige artikel 27 lid 4 opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW. h. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter". 2.4. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven. 2.5. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast. 3. In te stemmen met de volgende aanpassingen die los van de inspraak zijn gedaan in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versies: 3.1. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016: a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling zonder herziening van de canon wordt verleend voor de uitbreiding van woningen, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5). b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: 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. c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen. 3.2. In het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht: a. De "projectontwikkelaarsregeling" is opgenomen in het Uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom. b. Een aantal tekstuele aanpassingen zonder inhoudelijke wijzigingen. 4. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten: 4.1. De algemene uitgangspunten: • bij uitgifte of bij overstap vanuit het voortdurende stelsel zal eenmalig een canonberekening worden gemaakt; vanaf dat moment staat, bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming en met uitzondering van indexering, de canon vast; • wijziging van vloeroppervlak leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor erfpachters bij overige bestemmingen wel; • voor de erfpachter geldt een gebruiksverplichting voor bebouwing en verplichting tot ingebruikname binnen een bepaalde periode. 4.2. De verschillen in de AB 2016 met het voortdurende erfpachtstelsel. De voornaamste zijn: • in de AB 2016 kan de gemeente niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren; • in de AB 2016 zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer; • de wijze van canonbetaling is in de AB 2016 beperkt tot twee vormen: jaarlijks geïndexeerde canon en eenmalige afkoop; • bij volumewijziging van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in de AB 2016 geen canonherziening; • in de AB 2016 is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft; • in de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt; • in de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen. 4.3. De maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven: deze betreffen verplichtingen voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode, gebruik volgens bestemming en beperkingen ten aanzien van overdracht, ondererfpacht en splitsing en samenvoeging van erfpachtrechten. 4.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten. 5. Vast te stellen het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (hierna: Uitgiftebeleid), met als hoofdpunten: 5.1. Intrekking van het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 1994, nummer 275 onder I. 5.2. De algemene uitgangspunten: het Uitgiftebeleid bevat de regels voor de fase van contractvorming voor een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht en de stappen naar de totstandkoming van het erfpachtcontract. 5.3. De verschillen in het Uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dit betreft: • uitgifte van appartementsrechten in erfpacht was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt, maar is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting; • opname van een integriteitsclausule in het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht. 5.4. De maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven: in de erfpachtovereenkomst kunnen financiële prikkels opgenomen worden die het vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de afname van het erfpachtrecht en/of het niet starten van de bouw na de levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. 5.5. Opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (beslispunt 3.2.a.).					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		6. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor het beheer van bestaande voortdurende erfpachtrechten die op verzoek van de erfpachter worden aangepast gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling: 6.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en niet de AB 2016. 6.2. In aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat op verzoek van de erfpachter, de gemeente en de erfpachter kunnen overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000". 6.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, van toepassing verklaart". 7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met: 7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften: a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald. b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen. c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing 7.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald: a. Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen zijn excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen): • voor de bestemming wonen: € 210 per m² gebruiksoppervlak; • voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats; • voor alle andere bestemmingen: € 185 per m² bruto vloeroppervlak. b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd. De vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs. c. De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd. 7.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij: a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%. b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%. c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%. 7.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat: a. De afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde. b. Bij de bestemming wonen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kan de erfpachter bij uitgifte kiezen of hij periodiek canon wil betalen of de canonverplichtingen (voor de bestemming en toegestane gebruik volgens het erfpachtcontract) af te kopen. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht. 8. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten: 8.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid. 8.2. Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan: a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming. b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht. c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd. d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		9. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. 10. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning: 10.1. Start inspraak: oktober 2016; 10.2. Besluitvorming gemeenteraad: maart 2017. 11. In te stemmen met: a. Publicatie van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 3 bij de raadsvoordracht) als bijlage A bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad; b. Publicatie van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage 4 bij de raadsvoordracht) als bijlage B bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad.					Bijlagen en verslag: [redacted]
	Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften - raad	1. Het erfpachtstelsel te vernieuwen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en zo zekerheid te bieden aan erfpachter en gemeente: 1.1. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren canonherzieningen aan het einde van een tijdvak, zoals bij voortdurende erfpacht, tot het verleden. Eeuwigdurende erfpacht betekent zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid. 1.2. Als eerste wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe erfpachters bij nieuwe (grond)uitgiften; bestaande erfpachters krijgen later de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. 1.3. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt. 2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn: 2.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers. 2.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop. 2.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 doorgevoerd ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie: a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan. c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat. d. Huidig artikel 21 (artikel 22 in de inspraakversie) is aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht. e. In de AB 2016 is een viertal situaties aangegeven waarin de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. De termijn om deze situaties voor te leggen aan de rechter in plaats van aan deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2). f. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen, (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b); hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente. g. De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de AB 2016 is daarom in het huidige artikel 27 lid 4 opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW. h. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter". 2.4. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven. 2.5. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast.	Akkoord met inachtneming van wijzigingen (amendement 743)	6/22/2016	raad		0. 664.16 Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.pdf [redacted] 1. Bijlage grafieken.pdf [redacted] 2. Nota van beantwoording inspraak eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 3. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.pdf [redacted] 4. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht .pdf [redacted] 5. Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.pdf [redacted] 6. Brief_aan_de_raad_amendement_en_toezegging_eeuwigdurend.pdf [redacted] 743.16.Amendement AJ risico op gebreken bij gemeente AANGENOMEN.pdf [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3. In te stemmen met de volgende aanpassingen die los van de inspraak zijn gedaan in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versies: 3.1. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016: a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling zonder herziening van de canon wordt verleend voor de uitbreiding van woningen, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5). b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: 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. c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen. 3.2. In het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht: a. De "projectontwikkelaarsregeling" is opgenomen in het Uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom. b. Een aantal tekstuele aanpassingen zonder inhoudelijke wijzigingen. 4. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten: 4.1. De algemene uitgangspunten: • bij uitgifte of bij overstap vanuit het voortdurende stelsel zal eenmalig een canonberekening worden gemaakt; vanaf dat moment staat, bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming en met uitzondering van indexering, de canon vast; • wijziging van vloeroppervlak leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor erfpachters bij overige bestemmingen wel; • voor de erfpachter geldt een gebruiksverplichting voor bebouwing en verplichting tot ingebruikname binnen een bepaalde periode. 4.2. De verschillen in de AB 2016 met het voortdurende erfpachtstelsel. De voornaamste zijn: • in de AB 2016 kan de gemeente niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren; • in de AB 2016 zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer; • de wijze van canonbetaling is in de AB 2016 beperkt tot twee vormen: jaarlijks geïndexeerde canon en eenmalige afkoop; • bij volumewijziging van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in de AB 2016 geen canonherziening; • in de AB 2016 is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft; • in de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt; • in de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen. 4.3. De maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven: deze betreffen verplichtingen voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode, gebruik volgens bestemming en beperkingen ten aanzien van overdracht, ondererfpacht en splitsing en samenvoeging van erfpachtrechten. 4.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten. 5. Vast te stellen het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (hierna: Uitgiftebeleid), met als hoofdpunten: 5.1. Intrekking van het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 1994, nummer 275 onder I. 5.2. De algemene uitgangspunten: het Uitgiftebeleid bevat de regels voor de fase van contractvorming voor een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht en de stappen naar de totstandkoming van het erfpachtcontract. 5.3. De verschillen in het Uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dit betreft: • uitgifte van appartementsrechten in erfpacht was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt, maar is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting; • opname van een integriteitsclausule in het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht. 5.4. De maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven: in de erfpachtovereenkomst kunnen financiële prikkels opgenomen worden die het vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de afname van het erfpachtrecht en/of het niet starten van de bouw na de levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken. 5.5. Opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (beslispunt 3.2.a.). 6. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor het beheer van bestaande voortdurende erfpachtrechten die op verzoek van de erfpachter worden aangepast gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling: 6.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en niet de AB 2016. 6.2. In aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat op verzoek van de erfpachter, de gemeente en de erfpachter kunnen overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000". 6.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, van toepassing verklaart".	Akkoord met inachtneming van wijzigingen (amendement 743)	6/22/2016	raad		

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met: 7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften: a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald. b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen. c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing. 7.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald: a. Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen zijn excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen): • voor de bestemming wonen: € 210 per m² gebruiksoppervlak; • voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats; • voor alle andere bestemmingen: € 185 per m² bruto vloeroppervlak. b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd. De vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs. c. De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd. 7.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij: a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%. b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%. c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%. 7.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat: a. De afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde. b. Bij de bestemming wonen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kan de erfpachter bij uitgifte kiezen of hij periodiek canon wil betalen of de canonverplichtingen (voor de bestemming en toegestane gebruik volgens het erfpachtcontract) af te kopen. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht. 8. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten: 8.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid. 8.2. Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan: a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming. b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht. c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd. d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht. 9. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. 10. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning: 10.1. Start inspraak: oktober 2016; 10.2. Besluitvorming gemeenteraad: maart 2017. 11. In te stemmen met: a. Publicatie van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 3 bij de raadsvoordracht) als bijlage A bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad; b. Publicatie van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage 4 bij de raadsvoordracht) als bijlage B bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad.					
		Amendement 743 Risico op gebreken bij de gemeente	Aangenomen				5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
	Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten	1. Inzake het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "voorgenomen aanvullend beleid"): 1.1. Kennis te nemen van de relatie van het voorgenomen aanvullend beleid met de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Overstapregeling"). 1.2. In te stemmen met het bekend maken van het voorgenomen aanvullend beleid (zoals toegelicht onder beslispunten 2 t/m 4 en opgenomen in de bijlagen bij deze voordracht). Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te bieden in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling. 1.3. In te stemmen met het voorleggen door het college van het aanvullend beleid aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling (na inspraak) wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. 2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten: 2.1. Zo min mogelijk afzonderlijke beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. 2.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt. 2.3. Het voorgenomen aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk. 3. In te stemmen met het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 11 bij deze voordracht), bestaande uit: 3.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.1.1. De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk. 3.1.2. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen. 3.1.3. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel. 3.1.4. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk. 3.1.5. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt. 3.1.6. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt. 3.1.7. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of is teruggebracht tot één artikel. 3.1.8. De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend. 3.1.9. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- of bebouwingswijzigingen. 3.1.10. Als overgangsregeling geldt dat aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen, die binnen 3 maanden nadat het voorgenomen beleid is vastgesteld zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is. 3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.2.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 3.2.2. Een hardheidsclausule is toegevoegd. 3.3. Het beleid verticale splitsing in erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.3.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 3.3.2. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. 3.3.3. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen. 3.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.4.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 3.4.2. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet. 3.4.3. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing 3.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.5.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 3.5.2. Toevoeging van de reserveringsvergoeding. 3.5.3. Samenvoegen van het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding tot één beleidsstuk. 3.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.6.1. Jurisprudentie is verwerkt. 3.6.2. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt. 3.6.3. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-. 3.6.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het huidige beleid worden voortgezet.	conform besloten	12/20/2016	college		00. College van B&W Voordracht Voorgenomen aanvullend beleid DEF.pdf [redacted] 01. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.pdf [redacted] 02. Beleid samenvoegen.pdf [redacted] 03. Beleid verticale splitsing.pdf [redacted] 04. Beleid splitsen in appartementsrechten.pdf [redacted] 05. Beleid perceeluitbreiding incl tuinuitbreiding van erfpachtrechten.pdf [redacted] 06. Beleid canonherziening einde tijdvak.pdf [redacted] 07. Beleid conversie tijdelijke erfpachtrechten.pdf [redacted] 08. Beleid conversie vicarierechten.pdf [redacted] 09. Beleid aktekosten.pdf [redacted] 10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening.pdf [redacted] 11. Afkoopinstructie.pdf [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.7.1. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. 3.7.2. Erfpachters van tijdelijke rechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. 3.7.3. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen. 3.7.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid.					
		3.8. Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.8.1. Bij percelen waarbij minder dan 25% Vicarie-erfpacht is en meer dan 75% vol eigendom is, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht over te dragen aan de erfpachter. 3.8.2. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. 3.8.3. Er is geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht. 3.8.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid.					
		3.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen: 3.9.1. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling bij CHET, met een maximum van € 2.000 per akte. 3.9.2. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang. 3.9.3. Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt: overstap naar de AB 2016, conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016 en conversie van vicarierechten naar de AB 2016. 3.9.4. De overige bepalingen blijven grotendeels in stand. 3.9.5. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van vaststelling van het nieuwe beleid zijn verstuurd, het huidige beleid nog geldt.					
		3.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: 3.10.1. Uitbreiding van de huidige Subsidieregeling ten behoeve van erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak. 3.10.2. De uitgangspunten van de huidige Subsidieregeling voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn: a. dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling, b. dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling, c. hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling en ; tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is. 3.10.3. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk. 3.10.4. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën.					
		3.11. De Afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de huidige instructie: 3.11.1. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934. 3.11.2. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016). 3.11.3. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen. 3.11.4. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde. 3.11.5. Toegevoegd is een overgangsregeling waarbij erfpachters gedurende drie maanden na vaststelling van de nieuwe afkoopinstructie alsnog gebruik kunnen maken van de huidige instructie, als dat voordeliger is voor de erfpachter.					
		4. In te stemmen met: 4.1. Het voornemen tot intrekken van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403). 4.2. Het voornemen de gemeenteraad voor te stellen, in te trekken: 4.2.1. Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20). 4.2.2. Artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689). 4.3. Het voornemen tot vaststelling van transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de Experimentenregeling en transformatie (college 1 november 2011, nr. BD2011-010226), verlengd met besluit college 21 oktober 2014, nr. BD2014-009176) wordt ingetrokken". 4.4. Erfpachters worden op de hoogte gesteld van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1. middels een algemene informatiebrief.	conform besloten	12/20/2016	college		00. College van B&W Voordracht Voorgenomen aanvullend beleid DEF.pdf 5.1.5 01. Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.pdf 5.1.5 02. Beleid samenvoegen.pdf 5.1.5 03. Beleid verticale splitsing.pdf 5.1.5 04. Beleid splitsen in appartementsrechten.pdf 5.1.5 05. Beleid perceeluitbreiding incl tuinuitbreiding van erfpachtrechten.pdf

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		5. In te stemmen met het voornemen om: 5.1. De volgende besluiten van het college van B&W in te trekken: 5.1.1. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146; 5.1.2. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114; 5.1.3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116; 5.1.4. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23; 5.1.5. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117; 5.1.6. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25; 5.1.7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor nietwoningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96; 5.1.8. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27; 5.1.9. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58; 5.1.10. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789; 5.1.11. "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42; 5.1.12. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29; 5.1.13. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB; 5.1.14. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649; 5.1.15. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7; 5.1.16. "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Akoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30; 5.1.17. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115. 5.2. De gemeenteraad voor te stellen in te trekken: 5.2.1. Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B; 5.2.2. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende; 5.2.3. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914). 6. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 7. In te stemmen met het openbaar maken per 5 januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.					
	Instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten	1. Inzake het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten: 1.1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. 1.2. In te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en zoals toegelicht onder beslispunt 4. Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling. 1.3. In te stemmen met het voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. 2. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Finance, zijnde: 2.1. "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" (bijlage 3) met als belangrijkste conclusies en adviezen: 2.1.1. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes; 2.1.2. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren; 2.1.3. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²; 2.1.4. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZmethode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden; 2.1.5. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.	conform besloten	12/20/2016	college		0. College van B&W Voordracht Voorgenomen beleid Grondwaardebepaling DEF.pdf [redacted] 1. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.pdf [redacted] 2. De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016.pdf [redacted] 3. Rapport Ortec Finance Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie 20161019.pdf [redacted] 4. Rapport Ortec Finance Verouderingsfactor WOZ 20161130.pdf [redacted] 5. Rapport Ortec Finance Verouderingsfactor Bouwkosten 20161130.pdf [redacted] TER INZAGE Lijst buurtstraatquotes-bandbreedtes.pdf [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		2.2. "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" (bijlage 4) met als belangrijkste conclusie dat het niet mogelijk is om op basis van de WOZgegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen. 2.3. "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" (bijlage 5) met als belangrijkste conclusie dat het effect van veroudering toeneemt naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat. 3. In te stemmen met het nu laten vervallen van de verouderingsfactor met de volgende overwegingen: 3.1. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag resultaten die aansloten bij het doel van de verouderingsfactor; 3.2. De gemeente had niet verwacht dat Ortec zou concluderen dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet bij de door de gemeente gehanteerde hogere herbouwkosten; 3.3. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij de opstalwaarden die de gemeente realistisch acht; 3.4. Het nu vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden. 4. In te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. In dit beleid wordt voor reeds uitgegeven erfpachtrechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, beschreven hoe de grondwaarde (en de canon en afkoopsom die hierop zijn gebaseerd) wordt bepaald. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn: 4.1. De grondwaarde wordt residueel bepaald, dat wil zeggen, het verschil tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen bepaalt de grondwaarde; 4.2. De marktwaarde voor woningen wordt bepaald door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald: 4.2.1. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen; 4.2.2. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in e en buurtstraat; 4.2.3. de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en de opstalwaarde. De grondquote wordt voor een representatief aantal woningen in een buurtstraat of buurt berekend; 4.2.4. op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad; 4.2.5. wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing. 4.3. De buurtstraatquotes zijn nog niet definitief: 4.3.1. De gemeente voert nog een analyse uit op de buurtstraatquotes ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot een wijziging van de buurtstraatquotes. 4.3.2. Tijdens de inspraak over de Overstapregeling wordt een bandbreedte aangegeven op basis van de berekende buurtstraatquotes. Deze wordt ook opgenomen in de rekentool zodat er een minimum- en maximumbedrag uitrolt en er zo een goede indicatie kan zijn voor de erfpachter van een woning. 4.4. De grondwaarde van alle niet-woonbestemmingen wordt residueel bepaald op basis van maatwerk aan de hand van actuele marktwaarden en herbouwkosten, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. Als residuele grondwaardebepaling niet mogelijk is, is een vaste grondwaarde van toepassing. Bij de residuele waardebepaling is het volgende van toepassing: 4.4.1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald; 4.4.2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak; 4.4.3. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats en voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing; 4.4.4. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens. 4.5. De grondwaarde wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10% bij wijzigingen van een erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak, een bestemmingswijziging of overstap naar eeuwigdurende erfpacht). Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde. 4.6. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom zijn gelijk aan het percentage en de rekenwijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). 4.7. Jaarlijks wordt de buurtstraatquote, conform het door de gemeenteraad vast te stellen beleid, opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde herbouwkosten. In 2017 zal als eenmalige uitzondering hierop de WOZ 2015 worden gebruikt. De vaste en minimale prijzen worden geïndexeerd en de actuele referenties van de opstalwaarde voor niet-wonen worden jaarlijks aangepast aan de actualiteit.	conform besloten	12/20/2016	college		0. College van B&W Voordracht Voorgenomen beleid Grondwaardebepaling DEF.pdf [redacted] 1. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.pdf [redacted] 2. De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016.pdf [redacted] 3. Rapport Ortec Finance Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie 20161019.pdf [redacted] 4. Rapport Ortec Finance Verouderingsfactor WOZ 20161130.pdf [redacted] 5. Rapport Ortec Finance Verouderingsfactor Bouwkosten 20161130.pdf [redacted] TER INZAGE Lijst buurtstraatquotes-bandbreedtes.pdf [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		5. Kennis te nemen van de lijst met bandbreedte van buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen. 6. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn: 6.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 10% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 20% lager. 6.2. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen: 6.2.1. voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 24% lager en de canon circa 4% hoger; 6.2.2. voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 14% hoger en is de canon gemiddeld circa 58% hoger. 7. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 8. In te stemmen met het openbaar maken per 5 januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.					
	Vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	1. Inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: Overstapregeling): 1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling) en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: aanvullend beleid). 1.2. In te stemmen met het ter instemming voorleggen van de Overstapregeling aan de gemeenteraad op het moment dat het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid ter instemming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. 1. In te stemmen met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: de Overstapregeling), ten behoeve van inspraak. De Overstapregeling geeft aan op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn: 1.1. De Overstapregeling is niet van toepassing op het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties. 1.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak. 1.3. Erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming wonen kunnen te allen tijde tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kunnen alleen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht korter is dan 10 jaar en de procedure voor canonherziening einde tijdvak nog niet is gestart. 1.4. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding. 1.5. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie. 1.6. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot het einde van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak worden meegenomen in het overstapaanbod. De eeuwigdurende algemene bepalingen worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht. 1.7. Alle erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen twee betalingsvormen, namelijk direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen of de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. 1.8. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. 2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de Overstapregeling voor erfpachtrechten met woon- en niet-woonbestemmingen: 2.1. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen wijst de door Rebel opgestelde voorlopige analyse uit dat het eeuwigdurende stelsel: 2.1.1. naar verwachting voor de gemeente minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als in 2017 veel erfpachters tussentijds overstappen; het eeuwigdurende stelsel zal voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak; 2.1.2. voor individuele erfpachtrechten verschillend uitwerken. 2.2. Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming is het financiële effect niet op een vergelijkbare wijze als bij woningen cijfermatig inzichtelijk te maken vanwege de wijze van grondwaardebepaling op basis van maatwerk. 2.3. Op basis van de uitgangspunten in de Overstapregeling en de financiële effecten dientengevolge is overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters gemiddeld genomen financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk. 3. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.	conform besloten	12/20/2016	college		0. Collegevoordracht Vrijgave voor inspraak Overstapregeling DEF.pdf [redacted] 1. Overstapregeling.pdf [redacted] 2. SEO-notitie Beoordeling WOZ-bestand - 8-6-2016.pdf [redacted] 3. Rebel rapport herziening erfpachtstelsel 2016 - 13-12-2016.pdf [redacted] 4. Inspraakdocument.pdf [redacted] 5. Ondertekende brief van college aan SEBA reactie op MWC 20170105.pdf [redacted] 6. Brief 20170105 van college aan raad vrijgave inspraak Overstapregeling.pdf [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4. Vrij te geven voor inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017 de Overstapregeling, waarbij: 4.1. Ter inspraak voorligt het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin een toelichting staat op het inspraakproces, eeuwigdurende erfpacht, de Overstapregeling en rekenvoorbeelden worden gegeven. 4.2. Tijdens de inspraak een rekentool beschikbaar is, waarmee erfpachters van woningen globaal inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de Overstapregeling voor hun woning. 4.3. Als achtergrondinformatie bij de inspraak de volgende voorgenomen besluiten worden verstrekt, die gelijktijdig met voorliggend besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling aan het college worden voorgelegd: 4.3.1. Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. 4.3.2. Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten. 5. In te stemmen met de concept-brief aan Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), waarin de reactie van de gemeente op het advies van de Marktwaardecommissie (MWC) eeuwigdurende erfpacht "Bezint eer gij begint" van 6 januari 2016 is opgenomen. Met deze brief stelt het college de SEBA op de hoogte van de wijze waarop het advies van de MWC een plek heeft gekregen in de voorstellen voor de Overstapregeling. 6. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling, waarbij: 6.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid benodigde werkprocessen, werkinstructies, standaarddocumenten, ICT-applicaties en voorlichtingsmateriaal worden aangepast, vormgegeven en getoetst. 6.2. Voor de risicobeheersing de risico's van de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd worden. 7. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak over de Overstapregeling en het vervolgproces: 7.1. De inspraak wordt vormgegeven conform de Algemene Inspraakverordening 2016. 7.2. Na de inspraak worden alle reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit over de Overstapregeling na de inspraakperiode. 7.3. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de Overstapregeling gelijktijdig met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor aan de gemeenteraad. 8. In te stemmen met de concept-brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de raad informeert over het besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling. 9. Geheimhouding op te leggen tot 5 januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. 10. In te stemmen met het openbaar maken per 5 januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.					
	Brief aan de raad vrijgave inspraak Overstapregeling	Verzonden met dagmail		1/5/2017	raadscie RO en raad		Brief 20170105 van college aan raad vrijgave inspraak Overstapregeling.pdf 5.1.5
	Technische sessie Overstapregeling -raadscie			1/31/2017	raadscie RO		5.1.5
	Brief aan de raad vrijgave inspraak Overstapregeling	De commissie wordt gevraagde kennis te nemen van bijgaande brief van het college aan de gemeenteraad inzake het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak per 9 januari 2017 van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.	VKA	2/8/2017	raadscie RO		00. Commissie Flap tkn Vrijgave inspraak overstapregeling.pdf 5.1.5 01. Brief college aan raad vrijgave inspraak Overstapregeling.pdf 5.1.5
	Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten	De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van de volgende besluiten van het college van 20 december 2016: 1. Inzake het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "voorgenomen aanvullend beleid"): 1.1. Kennis te nemen van de relatie van het voorgenomen aanvullend beleid met de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht (hierna: "Overstapregeling"). 1.2. In te stemmen met het bekend maken van het voorgenomen aanvullend beleid (zoals toegelicht onder beslispunten 2 t/m 4 en opgenomen in de bijlagen bij deze voordracht). Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te bieden in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling. 1.3. In te stemmen met het voorleggen van het aanvullend beleid aan de gemeenteraad op het moment dat ook de Overstapregeling (na inspraak) wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. 2. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten: 2.1. Zo min mogelijk afzonderlijke beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. 2.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt. 2.3. Het voorgenomen aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk. 3. In te stemmen met het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in de bijlage bij deze voordracht), bestaande uit: 3.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. De vier bestaande beleidsstukken worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk. b. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen. c. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel. d. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen in plaats van in een separaat beleidsstuk. e. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt. f. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt.	VKA	2/8/2017	raadscie RO		c.0. Commissie Flap Voorgenomen aanvullend beleid.pdf 5.1.5 c.1. Voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten.pdf 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		g. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is teruggebracht tot één artikel. h. De mogelijkheid om na twee maanden te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van de schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend. i. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende rechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmingsof bebouwingswijzigingen. j. Als overgangsregeling geldt dat aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen, die binnen 3 maanden nadat het voorgenomen beleid is vastgesteld zijn ontvangen, volgens het oude beleid worden afgehandeld, tenzij het nieuwe beleid in het voordeel van de erfpachter is. 3.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. b. Een hardheidsclausule is toegevoegd. 3.3. Het beleid verticale splitsing in erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. b. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. c. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen. 3.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. b. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet. c. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing.					
		3.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. b. Toevoeging van de reserveringsvergoeding. c. Samenvoegen van het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding tot één beleidsstuk. 3.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Jurisprudentie is verwerkt. b. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt. c. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,- d. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het huidige beleid worden voortgezet. 3.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. b. Erfpachters van tijdelijke rechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. c. Bij conversie geldt voor commerciële bestemmingen geen verplichting de canon af te kopen. d. Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid. 3.8. Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Bij percelen waarbij minder dan 25% Vicarie-erfpacht is en meer dan 75% vol eigendom is, is de gemeente bereid de bloot eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht over te dragen aan de erfpachter. b. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. c. Er is geen verplichting de canon af te kopen voor commerciële bestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht. d. Toegevoegd is een overgangsregeling, waarbij het voor erfpachters mogelijk wordt om gedurende zes maanden na ingang van het nieuwe beleid een aanvraag in te dienen op basis van het huidige beleid. 3.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen: a. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling bij CHET, met een maximum van € 2.000 per akte. b. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels akte van afstand, dan wel wegens algemeen belang. c. Nieuw zijn de volgende wijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt: - overstap naar de AB 2016; - conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016; - conversie van vicarierechten naar de AB 2016. d. De overige bepalingen blijven grotendeels in stand. e. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat erfpachtaanbiedingen die vóór de ingangsdatum van vaststelling van het nieuwe beleid zijn verstuurd, het huidige beleid nog geldt.	VKA	2/8/2017	raadscie RO		

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid: a. Uitbreiding van de huidige Subsidieregeling ten behoeve van erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak. b. De uitgangspunten van de huidige Subsidieregeling voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn: · dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling; · dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling; · hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling; · tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is. c. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk. d. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën. 3.11. De Afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de huidige instructie: a. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934. b. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016). c. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen. d. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde. e. Toegevoegd is een overgangsregeling waarbij erfpachters gedurende drie maanden na vaststelling van de nieuwe afkoopinstructie alsnog gebruik kunnen maken van de huidige instructie, als dat voordeliger is voor de erfpachter. 4. In te stemmen met: 4.1. Het voornemen tot intrekken van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" (college d.d. 16 september 2008, nr. BD2008-004403). 4.2. Het voornemen de gemeenteraad voor te stellen, in te trekken: a. Het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 4 februari 1998, Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20). b. Artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689). 4.3. Het voornemen tot vaststelling van transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de Experimentenregeling en transformatie (college 1 november 2011, nr. BD2011-010226), verlengd met besluit college 21 oktober 2014, nr. BD2014-009176) wordt ingetrokken". 4.4. Erfpachters worden op de hoogte gesteld van het intrekken van de besluiten genoemd onder beslispunt 4.1. middels een algemene informatiebrief. 5. In te stemmen met het voornemen om: 5.1. De volgende besluiten van het college van B&W in te trekken: a. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146; b. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114; c. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116; d. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23; e. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117; f. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25; g. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor nietwoningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96; h. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27; i. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58; j. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789; k. "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42; l. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29; m. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB; n. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649; o. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7; p. "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30; q. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		5.2. De gemeenteraad voor te stellen in te trekken: a. Besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B; b. Het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de Gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachten naar voortdurende; c. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914).					
	Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten	De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van De volgende besluiten van het college van B&W d.d. 20 december 2016: 1. Inzake het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten: 1.1. Kennis te nemen van de relatie van de door het college voor inspraak vrij te geven verstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht met het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. 1.2. In te stemmen met het bekend maken van het voornemen om het bepalen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor bestaande erfpachtrechten vorm te geven conform het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en zoals toegelicht onder beslispunt 4. Het is belangrijk erfpachters en andere belanghebbenden dit inzicht te geven in het kader van de door het college voor inspraak vrij te geven Overstapregeling. 1.3. In te stemmen met het voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. 2. Kennis te nemen van de adviezen van Ortec Finance, zijnde: 2.1. "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" met als belangrijkste conclusies en adviezen: a. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes; b. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren; c. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²; d. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZmethode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden; e. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast. 2.2. "Verouderingsfactor o.b.v. WOZ-gegevens Amsterdam" met als belangrijkste conclusie dat het niet mogelijk is om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen. 2.3. "Gevoeligheid verouderingsfactor voor hoogte herbouwkosten" met als belangrijkste conclusie dat het effect van veroudering toeneemt naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat. 3. In te stemmen met het nu laten vervallen van de verouderingsfactor met de volgende overwegingen: 3.1. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor opgenomen in de grondwaardebepaling en zag resultaten die aansloten bij het doel van de verouderingsfactor; 3.2. De gemeente had niet verwacht dat Ortec zou concluderen dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet bij de door de gemeente gehanteerde hogere herbouwkosten; 3.3. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij de opstalwaarden die de gemeente realistisch acht; 3.4. Het nu vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden. 4. In te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. In dit beleid wordt voor reeds uitgegeven erfpachtrechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, beschreven hoe de grondwaarde (en de canon en afkoopsom die hierop zijn gebaseerd) wordt bepaald. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn: 4.1. De grondwaarde wordt residueel bepaald, dat wil zeggen, het verschil tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen bepaalt de grondwaarde; 4.2. De marktwaarde voor woningen wordt bepaald door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald: a. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen; b. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat; c. de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en de opstalwaarde. De grondquote wordt voor een representatief aantal woningen in een buurtstraat of buurt berekend; d. op de buurtstraatquote kunnen correcties worden gedaan met als doel de buurtstraatquotes consistent te laten zijn over de stad; e. wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing.	VKA	2/8/2017	raadscie RO		b.0. Commissieflap.pdf 5.1.5 b.1. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.pdf 5.1.5 b.2. De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016.pdf 5.1.5 b.3. Rapporten van Ortec Finance.pdf 5.1.5 b.4. TER INZAGE Lijst buurtstraatquotes-bandbreedtes.pdf 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4.3. De buurtstraatquotes zijn nog niet definitief: a. De gemeente voert nog een analyse uit op de buurtstraatquotes ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot een wijziging van de buurtstraatquotes. b. Tijdens de inspraak over de Overstapregeling wordt een bandbreedte aangegeven op basis van de berekende buurtstraatquotes. Deze wordt ook opgenomen in de rekentool zodat er een minimum- en maximumbedrag uitrolt en er zo een goede indicatie kan zijn voor de erfpachter van een woning. 4.4. De grondwaarde van alle niet-woonbestemmingen wordt residueel bepaald op basis van maatwerk aan de hand van actuele marktwaarden en herbouwkosten, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. Als residuele grondwaardebepaling niet mogelijk is, is een vaste grondwaarde van toepassing. Bij de residuele waardebepaling is het volgende van toepassing: a. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald; b. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak; c. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats en voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing; d. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens. 4.5. De grondwaarde wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10% bij wijzigingen van een erfpachtrecht (zoals bijvoorbeeld gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen einde tijdvak, een bestemmingswijziging of overstap naar eeuwigdurende erfpacht). Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde. 4.6. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom zijn gelijk aan het percentage en de rekenwijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). 4.7. Jaarlijks wordt de buurtstraatquote, conform het door de gemeenteraad vast te stellen beleid, opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde herbouwkosten. In 2017 zal als eenmalige uitzondering hierop de WOZ 2015 worden gebruikt. De vaste en minimale prijzen worden geïndexeerd en de actuele referenties van de opstalwaarde voor niet-wonen worden jaarlijks aangepast aan de actualiteit. 5. Kennis te nemen van de lijst met bandbreedte van buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen. 6. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZmethode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn: 6.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZmethode gemiddeld 10% hoger uit, de afkoopsom is gemiddeld 20% lager. 6.2. Er is een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen: a. voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 24% lager en de canon circa 4% hoger; b. voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 14% hoger en is de canon gemiddeld circa 58% hoger.					
	Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht	De volgende besluiten van het college van B&W d.d. 20 december 2016: 1. In te stemmen met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: de Overstapregeling), ten behoeve van inspraak. De Overstapregeling geeft aan op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn: 1.1. De Overstapregeling is niet van toepassing op het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties. 1.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak. 1.3. Erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming wonen kunnen te allen tijde tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kunnen alleen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht korter is dan 10 jaar en de procedure voor canonherziening einde tijdvak nog niet is gestart. 1.4. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding. 1.5. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie. 1.6. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot het einde van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak worden meegenomen in het overstapaanbod. De eeuwigdurende algemene bepalingen worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht. 1.7. Alle erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen twee betalingsvormen, namelijk direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen of de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden.	Voor kennisgeving aangenomen. VVD, D66, PvdA, GroenLinks, PvdO stemmen in met het voorstel van het lid Boomsma (CDA) om een hoorzitting te organiseren. De wethouder zegt toe een notitie op te stellen over de interpretatie van de inspraakverordening en waarom het college de BSQ-methode niet de inspraak in heeft gebracht. In deze notitie wordt ook beschouwd waarom de BSQ methode juist wel in de inspraak gebracht dient te worden. De wethouder zegt toe aan het lid Van Osselaer (D66) openheid te geven over de inhoud en de tot stand koming van het BSQ. Op korte termijn dient het lid Moorman (PvdA) een initiatiefvoorstel in met een alternatief erfpachtstelsel. Op korte termijn dient het lid Boomsma (CDA) een initiatiefvoorstel in met een alternatief erfpachtstelsel. De wethouder verwacht dat het voorstel in mei in de commissie behandeld wordt en in juni in de raad geagendeerd staat. Voor die tijd zorgt hij ook voor de beantwoording van de vragen van de leden, die zij schriftelijk of in deze commissie hebben gesteld.	2/8/2017	raadscie RO		a.0. Commissieflap.pdf 5.1.5 a.1. Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.pdf 5.1.5 a.2. SEO-notitie Beoordeling WOZ-bestand - 8-6-2016.pdf 5.1.5 a.3. Rebelrapport Herziening erfpachtstelsel - Analyse van de financiële effecten - 13-12-2016.pdf 5.1.5 a.4. Inspraakdocument Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.pdf 5.1.5 a.5. Brief van college aan SEBA reactie op MWC.pdf 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		1.8. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. 2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de Overstapregeling voor erfpachtrechten met woon- en niet-woonbestemmingen: 2.1. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen wijst de door Rebel opgestelde voorlopige analyse uit dat het eeuwigdurende stelsel: a. naar verwachting voor de gemeente minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als in 2017 veel erfpachters tussentijds overstappen; het eeuwigdurende stelsel zal voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak; b. voor individuele erfpachtrechten verschillend uitwerken. 2.2. Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming is het financiële effect niet op een vergelijkbare wijze als bij woningen cijfermatig inzichtelijk te maken vanwege de wijze van grondwaardebepaling op basis van maatwerk. 2.3. Op basis van de uitgangspunten in de Overstapregeling en de financiële effecten dientengevolge is overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters gemiddeld genomen financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk.					
		3. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn. 4. Vrij te geven voor inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017 de Overstapregeling, waarbij: 4.1. Ter inspraak voorligt het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin een toelichting staat op het inspraakproces, eeuwigdurende erfpacht, de Overstapregeling en rekenvoorbeelden worden gegeven. 4.2. Tijdens de inspraak een rekentool beschikbaar is, waarmee erfpachters van woningen globaal inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de Overstapregeling voor hun woning. 4.3. Als achtergrondinformatie bij de inspraak de volgende voorgenomen besluiten worden verstrekt, die gelijktijdig met voorliggend besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling worden voorgelegd: a. Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. b. Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.					
		5. In te stemmen met de brief aan Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), waarin de reactie van de gemeente op het advies van de Marktwaardecommissie (MWC) eeuwigdurende erfpacht "Bezint eer gij begint" van 6 januari 2016 is opgenomen. Met deze brief stelt het college de SEBA op de hoogte van de wijze waarop het advies van de MWC een plek heeft gekregen in de voorstellen voor de Overstapregeling. 6. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling, waarbij: 6.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid benodigde werkprocessen, werkinstructies, standaarddocumenten, ICTapplicaties en voorlichtingsmateriaal worden aangepast, vormgegeven en getoetst. 6.2. Voor de risicobeheersing de risico's van de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd worden.					
		7. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak over de Overstapregeling en het vervolgproces: 7.1. De inspraak wordt vormgegeven conform de Algemene Inspraakverordening 2016. 7.2. Na de inspraak worden alle reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit over de Overstapregeling na de inspraakperiode. 7.3. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de Overstapregeling, gelijktijdig met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor aan de gemeenteraad.					
	Bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma, Van Lammeren en Van Soest	1. In te stemmen met de brief aan de gemeenteraad, met de bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel d.d. 23 februari 2017 "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO). Hoofdpunten van de brief zijn: 1.1. Het college zal het initiatiefvoorstel betrekken in de voorbereiding van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht en het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor besluitvorming door de raad. Op dat moment zal het college nader inhoudelijk reageren op het initiatiefvoorstel. 1.2. Vooruitlopend op deze nadere reactie constateert het college dat de systematiek uit het initiatiefvoorstel om de toedeling van een onder- en bovengrens voor grondquotes te baseren op historische marktwaarden, ertoe leidt dat erfpachters die oorspronkelijk een naar huidige begrippen afwijkend hoge canon hadden (bijvoorbeeld erfpachters in Zuidoost), en relatief hoge canon houden en dat erfpachters die oorspronkelijk een aar huidige begrippen afwijkend lage canon hadden (bijvoorbeeld Zuid) een relatief lage canon houden.	Conform besloten	4/4/2017	college		o. Collegevoordracht best reactie op initiatiefvoorstel CDA PvdD PvdO.pdf 5.1.5 o. Collegevoordracht DEF zonder kabinetstempel.pdf 5.1.5 1. Initiatiefvoorstel CDA PvdO PvdD alternatief erfpacht.pdf 5.1.5 2. Brief aan de raad bestuurlijke reactie initiatiefvoorstel CDA PvdD PvdO.pdf 5.1.5
	Vaststellen hoofdpunten voor de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017	1. Als hoofdpunten voor de uitwerking van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 en beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 in te stemmen met: 1.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. 1.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.	conform besloten, pfh gemachtigd	4/21/2017	college		**o. College van B&W Voordracht Vaststellen hoofdpunten Overstapregeling en beleid Grondwaardebepaling Andreas DEF.pdf** 5.1.5 **1. GEWIJZIGDE VERSIE Vertrouwelijke bijlage KABINET Andreas DEF.pdf** 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		1.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook gedurende 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.					
		1.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op het canonbedrag danwel afkoopsom.					
		1.5. Er komt een betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze komt naast de betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.	conform besloten, pfh gemachtigd	4/21/2017	college		o. College van B&W Voordracht Vaststellen hoofdpunten Overstapregeling en beleid Grondwaardebepaling Andreas DEF.pdf 5.1.5 1. GEWIJZIGDE VERSIE Vertrouwelijke bijlage KABINET Andreas DEF.pdf 5.1.5
		1.6. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.					
		1.7. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote, waarbij de buurtstraatquote wordt aangepast met als belangrijkste wijzigingen: 1.7.1. de funderingskosten opnemen in de opstalwaarde. 1.7.2. een hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde. 1.7.3. een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%.					
		1.8. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de a□oopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).					
		2. Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage bij deze voordracht.					
		3. In te stemmen met het vervolgproces: In de eerste helft van mei neemt het college een besluit over de uitwerking van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het Aanvullende beleid. Hierbij zal ook worden ingegaan op de tijdens de inspraak ingebrachte inspraakreacties evenals de financiële effecten van de voorstellen op erfpachter en gemeente.					
		4. Geheimhouding op te leggen op de bijlage bij deze voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet jo. artikel 10 2e lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.					
	Vaststellen van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 - college	1. Inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: Overstapregeling): 1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling) en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: aanvullend beleid). 1.2. In te stemmen met het ter instemming voorleggen van de Overstapregeling aan de gemeenteraad op het moment dat het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid ter instemming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. 2. Vast te stellen de brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de kern van de Overstapregeling in samenhang met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid toelicht en ter instemming aanbiedt aan de gemeenteraad. 3. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op het concept van de Overstapregeling zijn verwerkt: 3.1. Er hebben 6.930 insprekers een reactie gestuurd, waaronder zes belangenvertegenwoordigers. 3.2. Opmerkingen van insprekers over het niet voor inspraak voorgelegde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn in de Nota van Beantwoording verwerkt. 3.3. De hoofdpunten van de inspraakreacties zijn: 3.3.1. Erfpacht en daarmee ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd. 3.3.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk. 3.3.3. De methode van grondwaardebepaling is te duur en onjuist. 3.3.4. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar. 3.3.5. De Overstapregeling zorgt voor verstoring van de huizenmarkt en/of onzekerheid over de toekomst 3.3.6. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven. 3.3.7. De Overstapregeling is een goede regeling. 4. Kennis te nemen van: 4.1. De aanpassingen in de voorgenomen Overstapregeling, die door het college op 20 december 2016 is vrijgegeven voor inspraak, zijnde: 4.1.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. Erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen kunnen geen gebruik maken van de Overstapregeling. 4.1.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast. 4.1.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook in 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.	conform besloten, pfh gemachtigd	5/9/2017	college		oo. GEWIJZIGDE Collegevoordracht Overstapregeling versie DEF in Andreas2.pdf 5.1.5 1. ONDERTEKENDE Brief aan de gemeenteraad voorstel Overstapregeling.pdf 5.1.5 2. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Nota van Beantwoording br def.pdf 5.1.5 3. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht-1.pdf 5.1.5 4. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Rebel 20170428 rapport herziening erfpachtstelsel april 2017.pdf 5.1.5 5. Initiatiefvoorstel CDA PvdD PvdO alternatief erfpacht.pdf 5.1.5 6. Motie 142.16 Shahsavari-Jansen stelsel eeuwigdurende erfpacht - netto contante waarde.pdf 5.1.5 7. GEWIJZIGDE VERSIE KABINET 2017-04-25 Vertrouwelijke bijlage.pdf 5.1.5 8. GEWIJZIGDE VERSIE Raadsvoordracht Overstapregeling.pdf 5.1.5 9a. Raadsadressen 20160708 nieuwe voorstellen en 20170127 overstap met brief collegereactie.pdf 5.1.5 9b. Raadsadres 20170216 nieuw erfpachtstelsel met brief collegereactie.pdf 5.1.5 9c. Raadsadres 20170220 nieuw erfpachtstelsel met brief collegereactie.pdf 5.1.5 9d. Raadsadres 20170220 misverstanden erfpacht met brief collegereactie.pdf 5.1.5 9e. Raadsadres 20170312 systeemfouten overstap erfpacht met brief collegereactie.pdf 5.1.5 9f. Raadsadres De Samenwerking 20170314.pdf 5.1.5 9g. BRIEF reactie college op raadsadres De Samenwerking.docx 5.1.5 9h. Raadsadres Jager en De Geer open brief aan de raad.pdf 5.1.5 9i. Advies bestuurscommissie Zuid over wijziging erfpach....pdf 5.1.5 9j. BRIEF reactie college op advies bc Zuid d.d. 20 april 2017.docx 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4.1.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom. 4.1.5. Er komt een derde betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze nieuwe betalingsvorm komt naast de twee betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen. 4.1.6. In de Overstapregeling is de mogelijkheid tot opname van een integriteitsclausule in de aanbieding tot overstap toegevoegd naar aanleiding van de door het college vastgestelde Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten op 28 maart 2017.					
		4.2. De aanpassingen in het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid, die als achtergrondinformatie tijdens de inspraak over de Overstapregeling zijn vrijgegeven. De aanpassingen staan beschreven in de voordrachten beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid. De belangrijkste aanpassingen zijn: 4.2.1. De buurtstraatquotes zijn aangepast en daardoor lager geworden. 4.2.2. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.					TER INZAGE 01. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Geanonimiseerde inspraakreacties.pdf 5.1.5 TER INZAGE 02. Raadsadr 8-7-2016 en 27-1-2017 NIET PUBLICEREN.pdf 5.1.5 TER INZAGE 03. BRIEF reactie college op raadsadressen d.d. 8 julii 2016 en d.d. 27 januari 2017 NIET PUBLICEREN.docx 5.1.5 TER INZAGE 04. Raadsadres 16-2-2017 inspraak NIET PUBLICEREN.pdf 5.1.5 TER INZAGE 05. BRIEF reactie college op raadsadres d.d. 16 februari 2017 NIET PUBLICEREN.docx 5.1.5 TER INZAGE 06. Raadsadres 20-2-2017 NIET PUBLICEREN.pdf 5.1.5 TER INZAGE 07. BRIEF reactie college op raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel NIET PUBLICEREN.docx 5.1.5 TER INZAGE 08. Raadsadres 20-2-2017 inzake mis NIET PUBLICEREN.pdf 5.1.5 TER INZAGE 09. BRIEF reactie college op raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake misverstanden over erfpacht NIET PUBLICEREN.docx 5.1.5 TER INZAGE 10. Raadsadres 12-3-2017 NIET PUBLICEREN.pdf 5.1.5 TER INZAGE 11. BRIEF reactie college op raadsadres d.d. 12 maart 2017 over systeemfouten overstap erfpacht NIET PUBLICEREN.docx 5.1.5
		5. Vast te stellen de Overstapregeling, waarin aangegeven wordt op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn: 5.1. De Overstapregeling is alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen. De Overstapregeling is niet van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties. 5.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak. 5.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding. 5.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.					
		5.5. De canon voor een (tussentijdse) overstap wordt bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling 2017, waarbij als vertrekpunt de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 ofwel 1 januari 2015 geldt. 5.6. Tot 2020 kan overgestapt worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar 5.7. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom. 5.8. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit gebeurt op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot de einddatum van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak vanaf deze einddatum meegenomen worden. De AB 2016 worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.	conform besloten, pfh gemachtigd	5/9/2017	college		
		5.8. Erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen drie betalingsvormen, namelijk: 5.9.1. de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden, of 5.9.2. direct de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden, of 5.9.3. direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen. 5.10. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, waarbij de erfpachter deze kosten draagt.					
		6. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aangepaste Overstapregeling, die door onderzoeksbureau Rebel zijn geanalyseerd, waarbij: 6.1. de analyse uitwijst dat het eeuwigdurende stelsel naar verwachting voor de gemeente minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als tot 2020 veel erfpachters tussentijds overstappen, maar als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak dan zal het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel; 6.2. de analyse uitwijst dat het eeuwigdurende stelsel voor individuele erfpachtrechten verschillend uitwerkt, maar dat het voor nagenoeg alle rechten vanuit financieel perspectief aantrekkelijk is om in de periode tot en met 2019 tussentijds over te stappen, op basis van de voorwaarden van 2017; 6.3. inzichtelijk is gemaakt wat de verschillen zijn tussen de doorrekeningen van december 2016 en de nu voorliggende doorrekeningen.					OVERZICHT TEKSTUELE WIJZIGINGEN IN COLLEGEDOSSIERS 9 MEI 2017 def.pdf 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		7. Kennis te nemen van de analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn. 8. Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage bij deze voordracht (meegezonden bijlage nr. 7). 9. In te stemmen met de nadere bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO), met als conclusie dat het college van mening is dat door initiatiefnemers voorgestelde methode met de schaduwgrondwaarde en grondquote te ingewikkeld is en achterhaald door de aanpassingen in de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling. 10. Kennis te nemen van de wijze waarop invulling is gegeven aan motie 142.16 inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht en aan de toezeggingen in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan de raadscommissie RO. 11. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling waarbij: 11.1. De benodigde ICT-applicaties, voorlichtingsmateriaal, werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten worden aangepast. 11.2. Risicobeheersing van de uitvoerbaarheid onderdeel is van het werkproces. 12. In te stemmen met de fasering van het uitvoeren van de Overstapregeling: 12.1. Direct na instemming door de raad met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling worden de erfpachters individueel over de overstapmogelijkheden geïnformeerd inclusief verwijzing naar de rekentool. 12.2. Op 1 oktober wordt het overstapportaal opengesteld. Erfpachters kunnen dan informatie inwinnen bij de gemeente en een aanvraag indienen. 13. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 12 worden voorgelegd, met dien verstande dat: 13.1. de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan de raad (beslispunt 2 van deze collegevoordracht), maar hiervan kennis te nemen; 13.2. de raad niet wordt gevraagd de Nota van Beantwoording vast te stellen (beslispunt 3 van deze collegevoordracht), maar hiervan kennis te nemen; 13.3. de raad niet wordt gevraagd de Overstapregeling vast te stellen (beslispunt 5 van deze collegevoordracht), maar wordt gevraagd in te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling. 13.4. de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de nadere bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" (beslispunt 9 van deze collegevoordracht), maar wordt gevraagd hiervan kennis te nemen. 13.5. de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de fasering van het uitvoeren van de Overstapregeling in drie stappen (beslispunt 12), maar hiervan kennis te nemen. 14. In te stemmen met de concept-beantwoording van onderstaande raadsadressen en de brief van de Bestuurscommissie Zuid: 14.1. Raadsadressen d.d. 8 juli 2016 inzake nieuwe voorstellen voor het erfpachtstelsel en 27 januari 2017 inzake overstap naar eeuwigdurende erfpacht. 14.2. Raadsadres d.d. 16 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel. 14.3. Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel. 14.4. Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake misverstanden over erfpacht. 14.5. Raadsadres d.d. 12 maart 2017 over systeemfouten overstap erfpacht. 14.6. Raadsadres Coöperatieve Vereniging De Samenwerking B.A. d.d. 14 maart 2017 inzake het voorgenomen beleid erfpacht. 14.7. Brief Bestuurscommissie Zuid d.d. 20 april 2017. 15. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht, de meegezonden bijlagen en de ter inzage-bijlage nr.1 op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanlevering van de raadsvoordracht met bijbehorende bijlagen voor de raadscommissie RO. Op de meegezonden bijlage nr. 7 blijft geheimhouding gelden na aanlevering aan de raadscommissie RO. Geheimhouding geldt niet voor de meegezonden bijlagen 5, 6, 9h en 9i. 16. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht, de meegezonden bijlagen (met uitzondering van de meegezonden vertrouwelijke bijlage nr. 7) en de ter inzage-bijlage nr. 1 bij deze voordracht op het moment van aanlevering van de raadsvoordracht met bijbehorende bijlagen voor de raadscommissie RO. 17. Inzake de meegezonden vertrouwelijke bijlage nr. 7 bij deze voordracht: 17.1. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de vertrouwelijke bijlage nr. 7 bij deze voordracht op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet jo. artikel 10 2e lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt voor onbepaalde tijd opgelegd. 17.2. De raad op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet jo. artikel 10 2e lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuurte verzoeken de opgelegde geheimhouding tijdens de vergadering van 7 juni 2017 te bekrachtigen. 18. In te stemmen met het beschikbaar stellen van de rekentool op het moment van openbaar maken (beslispunt 16), opdat erfpachters van woningen inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de aangepaste Overstapregeling voor hun woning. 19. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en alle bijlagen bij de voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht. Geheimhouding geldt niet voor de meegezonden bijlagen 5, 6, 9h en 9i.					
	Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten - college	1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: "Overstapregeling") en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: "aanvullend beleid"). 2. Kennis te nemen van de volgende aanpassingen die zijn gedaan in het aanvullend beleid ten opzichte van het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen aanvullend beleid:	conform besloten, pfh gemachtigd	5/9/2017	college		00. GEWIJZIGDE Collegevoordracht aanvullend beleid versie DEF in Andreas2.pdf [redacted] 5.1.5 01. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.pdf [redacted] 5.1.5 02. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid samenvoegen.pdf [redacted] 5.1.5 03. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid verticale splitsing.pdf [redacted] 5.1.5 04. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid splitsen in appartementsrechten.pdf [redacted] 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		2.1. De aanvullende beleidsstukken kennen een overgangstermijn tot 1 januari 2018. Dit betekent dat de nu voorliggende aanvullende beleidsstukken na instemming door de raad per 28 juni 2017 definitief worden, maar in werking zullen treden per 1 januari 2018, waarbij: 2.1.1. erfpachters die vóór 31 december 2017 een volledige aanvraag voor een wijziging in het erfpachtrecht bij de gemeente hebben ingediend, nog gebruik kunnen maken van de laatst vastgestelde aanvullende beleidsstukken (onder beslispunt 6); 2.1.2. voor erfpachters die een volledige aanvraag om over te stappen hebben ingediend het aanvullende beleid geldt, dat na instemming door de raad op 28 juni 2017 definitief wordt. 2.2. In aanvulling op beslispunt 2.1. geldt voor de Afkoopinstructie dat deze definitief wordt op 28 juni 2017 en in werking treedt per 1 oktober 2017. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde A□oopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de a□oopsom voor 50 jaar berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste a□oopsom. Vanaf 1 januari 2018 wordt alleen de nieuwe Afkoopinstructie toegepast. 2.3. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling, zal het beleid Vervroegde wijziging in stand blijven voor erfpachters met niet-woonbestemmingen (bijlage 12 bij deze voordracht). 2.4. In de tweede helft van 2017 wordt nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld dat naar verwachting gereed is op 1 januari 2018. Tot het moment waarop het nieuwe Transformatiebeleid in werking treedt, blijft de "Experimentenregeling en transformatie" (college d.d. 21 oktober 2014) van kracht. 2.5. Doordat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling blijft het beleid Vervroegde herziening vooralsnog in stand, in ieder geval tot het moment dat het nieuwe Transformatiebeleid wordt vastgesteld (naar verwachting 1 januari 2018). 2.6. Er zijn veel zorgen bij erfpachters dat zij de canonsprong aan het einde van het tijdvak niet kunnen betalen en dat zij als gevolg daarvan hun huis zouden moeten verkopen. De zogenoemde vangnetregeling die de gemeente voor die gevallen heeft (Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak bijlage 10, ad II) wordt onvoldoende als oplossing gezien. De vangnetregeling wordt binnen de geldende wet- en regelgeving uitgebreid met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt. Hieraan stelt de gemeente strikte voorwaarden. De vangnetregeling evenals de voorwaarden ervan zijn nog onderwerp van uitwerking en worden na uitwerking binnen de strekking van dit besluit nog ter vaststelling aan het college voorgelegd (bijlage 10, ad III). 2.7. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten (bijlage 2 bij deze voordracht) is aangepast aan het besluit dat alleen woonbestemmingen kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling. 2.8. De Afkoopinstructie is aangepast met als belangrijkste wijziging dat de voorwaarde dat de afkoopsom nooit lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij overstap is komen te vervallen. 2.9. In het beleid delen aktekosten zijn de Vervroegde Wijziging voor niet-woonbestemmingen en de Vervroegde herziening toegevoegd nu deze van toepassing blijven. 2.10. Een aantal tekstuele aanpassingen en verduidelijkingen zonder inhoudelijke veranderingen, zodat de intentie scherper staat verwoord. 3. Kennis te nemen van de algemene uitgangspunten van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten: 3.1. Zo min mogelijk afzonderlijke aanvullende beleidsstukken en zoveel mogelijk geschikt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten. 3.2. Maatregelen om speculatie tegen te gaan zijn verwerkt. 3.3. Het aanvullend beleid is juridisch houdbaar, uitvoerbaar en begrijpelijk. 4. Vast te stellen het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (zoals opgenomen in bijlagen 1 t/m 12 bij deze voordracht), bestaande uit: 4.1. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde beleidsstukken: 4.1.1. De vier bestaande beleidsstukken over dit onderwerp worden samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk. 4.1.2. De gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn opgenomen. 4.1.3. De vrijstelling voor woninguitbreiding blijft gehandhaafd onder het voortdurende stelsel en is verruimd in het eeuwigdurende stelsel. 4.1.4. De uitzonderlijke mogelijkheid tot canonverlaging is opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging in plaats van in een separaat beleidsstuk. 4.1.5. De vrijstelling van 18 m² bruto vloeroppervlakte voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu vervalt. 4.1.6. De mogelijkheid om toestemming voor afwijkend gebruik te vragen vervalt. 4.1.7. Toestemming voor het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing is teruggebracht tot één artikel. 4.1.8. De mogelijkheid om na twee maanden na aanvraag te kiezen voor het canonpercentage en prijspeil vervalt. Prijspeil en canonpercentage ten tijde van het indienen van de volledige schriftelijke aanvraag voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging zijn leidend. 4.1.9. De aftoppingsregeling blijft gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten en gaat ook gelden voor eeuwigdurende erfpachtrechten bij bestemmings- en/of bebouwingswijziging. 4.2. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.2.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 4.2.2. Een hardheidsclausule is toegevoegd waarmee de gemeente maatwerk kan verrichten in de (uitzonderlijke) gevallen dat de uitvoering van dit beleid naar oordeel van de gemeente zou leiden tot onwenselijke gevolgen voor de erfpachter.					
			conform besloten, pfh gemachtigd	5/9/2017	college		00. GEWIJZIGDE Collegevoordracht aanvullend beleid versie DEF in Andreas2.pdf 5.1.5 01. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.pdf 5.1.5 02. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid samenvoegen.pdf 5.1.5 03. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid verticale splitsing.pdf 5.1.5 04. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid splitsen in appartementsrechten.pdf 5.1.5 05. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid perceeluitbreiding incl tuinuitbreiding van erfpachtrechten.pdf 5.1.5 06. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid canonherziening einde tijdvak.pdf 5.1.5 07. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid conversie tijdelijke erfpachtrechten.pdf 5.1.5 08. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid conversie vicarierechten.pdf 5.1.5 09. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid aktekosten.pdf 5.1.5 10. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening.pdf 5.1.5 11. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Afkoopinstructie.pdf 5.1.5 12. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen.pdf 5.1.5 13. GEWIJZIGDE VERSIE Concept-raadsvoordracht Aanvullend beleid.pdf 5.1.5 **OVERZICHT TEKSTUELE WIJZIGINGEN IN COLLEGEDOSSIERS 9 MEI 2017 def.pdf** 5.1.5

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4.3. Het beleid verticale splitsing van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.3.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 4.3.2. Toevoeging van een artikel voor erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning", waarbij een wijziging van de bestemming naar "koopwoning" plaatsvindt voor die woningen die door verticale splitsing individueel vervreemdbaar worden. 4.3.3. Een bestemmingswijziging moet eerst doorgevoerd worden voordat het verzoek tot splitsing in behandeling wordt genomen.					
		4.4. Het beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.4.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 4.4.2. Bepaling huurbescherming vervalt, omdat de huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet. 4.4.3. Expliciet is opgenomen welke artikelen uit het beleid ook van toepassing zijn op bijvoorbeeld wijzigingen splitsing en ondersplitsing.					
		4.5. Het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.5.1. Gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van toestemming blijven grotendeels gelijk. 4.5.2. Toevoeging van de reserveringsvergoeding. 4.5.3. Het beleid tuinuitbreiding en het beleid perceeluitbreiding worden samengevoegd tot één beleidsstuk.					
		4.6. Het beleid canonherziening einde tijdvak (CHET) met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.6.1. Jurisprudentie is verwerkt in het CHET-beleid. 4.6.2. De mogelijkheid om tussen 4 en 2 jaar voor het einde van het tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de canonherziening vervalt. 4.6.3. De ingroeiregeling vervalt. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de CHET-akte voor rekening van de gemeente, tot een maximum van €2.000,-.					
		4.6.4. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat reeds gestarte CHET-procedures onder het laatst vastgestelde beleid worden voortgezet.					
		4.7. Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten, met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.7.1. Bij conversie worden tijdelijke erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. 4.7.2. Erfpachters van tijdelijke rechten worden voortaan eerder geïnformeerd over de naderende conversie en krijgen nog eenmaal de mogelijkheid hun recht om te zetten van tijdelijke naar voortdurende erfpacht. 4.7.3. Bij conversie geldt voor niet-woonbestemmingen geen verplichting de canon af te kopen.					
		4.8. Het beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.8.1. Bij conversie worden tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten omgezet naar eeuwigdurende erfpachtrechten. 4.8.2. Bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom gelden bijzondere voorwaarden. Zoals de voorwaarde dat bij terreinen die deels uit Vicarie-erfpacht bestaan en deels uit vol eigendom, partijen eerst overeenstemming moeten hebben bereikt over de overdracht van het vol eigendom aan de gemeente onder voorbehoud van een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht voor de verkoper, tenzij het terrein in totaal voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpacht bestaat. 4.8.3. Er is geen verplichting de canon af te kopen voor niet-woonbestemmingen bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht.					
		4.9. Het beleid voor aktekosten met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.9.1. De gemeente betaalt de aktekosten bij CHET in plaats van het geven van een ingroeiregeling bij CHET, met een maximum van € 2.000 per akte. 4.9.2. De gemeente betaalt de aktekosten bij beëindiging middels een akte van afstand danwel wegens algemeen belang, met een maximum van € 2.000 per akte. 4.9.3. Nieuw zijn de volgende erfpachtwijzigingen waarbij de gemeente niet (een deel van) de aktekosten voor haar rekening neemt: a. overstap naar eeuwigdurende erfpacht, de AB 2016; b. conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar AB 2016; c. conversie van vicarierechten naar de AB 2016; d. vervroegde herziening van erfpachtrechten en e. vervroegde wijziging van erfpachtrechten. 4.9.4. De "hardheidsclausule" die inhoudt dat de gemeente in uitzonderingssituaties meer dan € 1.000,- aan aktekosten kan vergoeden wordt geschrapt uit het beleid, aangezien gebleken is dat hier bijna nooit gebruik van wordt gemaakt. 4.9.5. Toegevoegd is een overgangsregeling, die inhoudt dat voor erfpachters die vóór de ingangsdatum van het nieuwe beleid een volledige aanvraag hebben ingediend, het huidige beleid nog geldt. Voor CHET geldt daarnaast een aparte regeling.					

conform besloten, pfh gemachtigd	5/9/2017	college	

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4.10. Het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van het laatst vastgestelde beleid: 4.10.1. Uitbreiding van het laatst vastgestelde beleid ten behoeve van erfpachters met woonbestemmingen die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak. 4.10.2. De uitgangspunten van het laatst vastgestelde beleid voor erfpachters onder het voortdurende stelsel blijven in hoofdlijnen ongewijzigd en gelden ook voor erfpachters die bij het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitgangspunten zijn: a. dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling (genoemd onder beslispunt 6.1.15; b. dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling; c. hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling; d. tegemoetkoming in de canonverhoging kan alleen en voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege canonherziening einde tijdvak of overstap voor het eerst verschuldigd is en e. het beleid is geactualiseerd in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd. 4.10.3. De Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel worden samengevoegd tot een nieuw beleidsstuk. 4.10.4. Er is geen differentiatie meer in leeftijdscategorieën. 4.10.5. De tegemoetkoming (ook wel "vangnetregeling" genoemd) wordt uitgebreid (voornemen per 1 januari 2018) met de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt (zie beslispunt 2.6). 4.11. De Afkoopinstructie met als hoofdpunten en voornaamste wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde instructie: 4.11.1. Afkoop wordt met de nieuwe instructie ook mogelijk voor Algemene Bepalingen 1915 en Algemene Bepalingen 1934. 4.11.2. De berekening van de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht (AB 2016). 4.11.3. De berekening van de afkoopsom van tijdelijke en voortdurende rechten wordt meer in lijn gebracht met het bepaalde in de AB 2000 en de andere algemene bepalingen. 4.11.4. De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde. 4.11.5. Gedurende de periode 1 oktober 2017 tot 1 januari 2018 zal de gemeente zowel op basis van de laatst vastgestelde Afkoopinstructie als de nieuwe Afkoopinstructie (zoals opgenomen in bijlage 11) de afkoopsom berekenen. De erfpachter ontvangt een aanbieding op basis van de laagste afkoopsom. Vanaf 1 januari 2018 is alleen de nieuwe Afkoopinstructie geldig (zie ook beslispunt 2.2.) 5. Nu niet-woonbestemmingen geen gebruik kunnen maken van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vast te stellen: 5.1. Het voorstel aan de gemeenteraad om ermee in te stemmen het besluit "Vervroegde wijziging in de erfpacht" alleen voor erfpachters te laten gelden van de bestemmingen, die niet kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling (bijlage 12). 5.2. Het voorstel aan de gemeenteraad om in te trekken het besluit "Algehele herziening van de erfpacht", zoals genoemd in beslispunt 6.2.4 van deze voordracht. 5.3. Het voornemen tot vaststelling van Transformatiebeleid, dat in de plaats komt van het besluit "Vervroegde herziening erfpachttijdvakken" en waarbij de "Experimentenregeling en transformatie" wordt ingetrokken. 6. Vast te stellen: 6.1. Het intrekken van de volgende besluiten van het college van B&W per 1 januari 2018: 6.1.1. "Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging" d.d. 14 september 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 146; 6.1.2. "Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging" dd. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 114; 6.1.3. "Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 'tijdelijke bestemmingswijziging' " d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 116; 6.1.4. "Beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing" d.d. 09 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 23; 6.1.5. "Erfpachtbeleid samenvoegen voor voortdurende erfpacht" d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 117; 6.1.6. "Erfpachtbeleid verticale splitsing voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 25; 6.1.7. "Erfpachtbeleid splitsing in appartementsrechten voor nietwoningcorporaties" d.d. 6 september 2011, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 96; 6.1.8. "Erfpachtbeleid perceeluitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 27; 6.1.9. "Erfpachtbeleid tuinuitbreiding voor voortdurende erfpacht" d.d. 21 juni 2005, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 58; 6.1.10. "Beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 31 oktober 2000, nummer ROIB2000/10789; 6.1.11. "Wijziging beleid inzake Canonherziening einde tijdvak" d.d. 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42;					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		6.1.12. "Beleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende" d.d. 9 januari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 29; 6.1.13. "Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990", d.d. 9 november 2004, nr. BD2004-13558 SB; 6.1.14. "Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten" d.d. 18 september 2012, nr. BD2012-007649; 6.1.15. "Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht" d.d. 20 februari 2001, Gemeenteblad afd. 3, nr. 7; 6.1.16. "Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen" (de Afkoopinstructie), d.d. 16 oktober 2012, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 30; 6.1.17. "Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten", d.d. 29 juni 2010, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 115.					
		6.2. Het voorstel aan de gemeenteraad in te trekken per 1 januari 2018: 6.2.1. Het besluit van de gemeenteraad "Vervroegde wijziging in de erfpacht", zoals vastgesteld op 4 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20; 6.2.2. Het besluit van de gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407 B, zoals gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 28 november 1990, punt IV, inzake de conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende; 6.2.3. "De Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen", vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914); 6.2.4. Het artikel V van het Moderniseringsbesluit "Algehele herziening van de erfpacht" (gemeenteraad d.d. 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) en in te trekken de wijziging hiervan bij het besluit 'Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en aanpassing van het Moderniseringsbesluit 1990', art. IV sub b. en sub c. (gemeenteraad d.d. 15 november 2000, Gemeenteblad nr. 689).					
		7. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 6 ter instemming worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd besluiten 4, 5 en 6 van deze collegevoordracht vast te stellen, maar wordt gevraagd in te stemmen met deze collegebesluiten.					
		8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO. 9. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op het moment van aanleveren van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO. 10. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en alle bijlagen bij de voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht.					
	Vaststellen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 - college	1. Inzake het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling): 1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: Overstapregeling) en het beleid Grondwaardebepaling. 1.2. In te stemmen met het ter instemming voorleggen van het beleid Grondwaardebepaling aan de gemeenteraad op het moment dat de Overstapregeling ter instemming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.	conform besloten	5/9/2017	college		
		2. Inzake de aanpassingen die zijn gedaan in het door het college op 20 december 2016 vastgestelde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, dat tijdens de inspraak over de Overstapregeling ter informatie voorlag: 2.1. Kennis te nemen van de belangrijkste aanpassingen en het effect dat ze hebben op de hoogte van de buurtstraatquote, zijnde: 2.1.1. Als vertrekpunt voor het bepalen van de buurtstraatquote de laagste WOZ-waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 nemen. 2.1.2. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde. 2.1.3. Opnemen hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde. 2.1.4. Aanpassen opstalwaarde vanwege technische aanpassingen. 2.1.5. De buurtstraatquote alleen baseren op de individuele grondquote van volledig afgeronde woningen. 2.1.6. Een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%. 2.2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aanpassingen in het beleid Grondwaardebepaling.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		3. Inzake de adviezen van Ortec Finance: 3.1. Kennis te nemen van de belangrijkste conclusies en adviezen, die zij hebben gegeven op een eerdere versie van het beleid Grondwaardebepaling, zijnde: 3.1.1. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes; 3.1.2. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de Grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren; 3.1.3. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de Grondwaardecommissie de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m^2; 3.1.4. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de Grondwaardecommissie is gebaseerd op een analyse met lagere bouwkosten. Als de berekening van de verouderingsfactor wordt uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZmethode, dan zou dit tot een andere verouderingsfactor leiden; 3.1.5. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.					
		3.1.6. het is niet mogelijk om op basis van de WOZ-gegevens een betrouwbare verouderingsfactor te bepalen. 3.1.7. het effect van veroudering neemt toe naarmate de herbouwkosten hoger worden ingeschat. 3.2. In te stemmen met het niet opnemen van een verouderingsfactor in de opstalwaarde wat gemiddeld genomen leidt tot lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaarden.					
		4. Vast te stellen het beleid Grondwaardebepaling, waarin staat hoe de erfpachtgrondwaarde, en de daarop gebaseerde canon en afkoopsom, worden bepaald voor reeds uitgegeven voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid Grondwaardebepaling zijn: 4.1. Het beleid geldt voor alle reeds in erfpacht uitgegeven rechten, met uitzondering van rechten waarvoor de Algemene Bepalingen 1985 of 1998 (de corporatierechten) van toepassing zijn en de erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam: 4.2. De grondwaarde wordt residueel bepaald, waarbij de grondwaarde het verschil is tussen de marktwaarde van grond en opstallen samen en de waarde van de opstallen;	conform besloten	5/9/2017	college		
		4.3. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten: 4.3.1. de WOZ-waarde op de WOZ-beschikking van het voorgaande jaar (met peildatum van een jaar eerder). Als eenmalige uitzondering hierop wordt in 2017 de laagste WOZ-waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 gebruikt; 4.3.2. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen; 4.3.3. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat of buurt; 4.3.4. de grondquote van een woning is de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde. De grondwaarde wordt berekend door het verschil tussen de WOZ-waarde en de genormeerde opstalwaarde van een object; 4.3.5. de buurtstraatquote is berekend aan de hand van uniforme rekenregels met als doel de buurtstraatquotes betrouwbaar en consistent te laten zijn over de stad; 4.3.6. de buurtstraatquote bedraagt minimaal 5% en maximaal 49%; 4.3.7. wanneer de bestemming van het erfpachtrecht een huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5%-punt verlaagd. Het minimum van een buurtstraatquote van 5% blijft daarbij van toepassing; 4.3.8. de buurtstraatquote wordt jaarlijks opnieuw bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van het vorige belastingjaar en de geactualiseerde genormeerde opstalwaarden.					
		4.4. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming wordt op basis van maatwerk bepaald aan de hand van actuele marktwaarden en genormeerde opstalwaarden, beide op basis van nieuw gerealiseerd onroerend goed. De belangrijkste uitgangspunten zijn: 4.4.1. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks genormeerd bepaald; 4.4.2. de minimale grondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak; 4.4.3. voor parkeren is de minimale prijs van € 2.208 per plaats; 4.4.4. voor Warmte Koude Opslag (WKO) bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per bron van toepassing; 4.4.5. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI)-alle huishoudens.					
		4.5. De grondwaarde van erfpachtrechten met een woon- en met een niet-woonbestemming wordt vanwege de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht gedeprecieerd met 10%. Na depreciatie resteert de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtgrondwaarde vormt de basis voor bepaling van de erfpachtkosten bij wijzigingen. 4.6. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de afkoopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).					
		5. Kennis te nemen van de lijst van buurtstraatquotes die volgt uit de rekenregels van beslispunt 4 voor de bepaling van de grondwaarde voor woningen. 6. In te stemmen met het jaarlijks laten toetsen van het Beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen, die toeziet op een correcte toepassing van de in het beleid opgenomen methodiek tot bepaling van de erfpachtgrondwaarden.					

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		7. Kennis te nemen van de verschillen in grondwaardebepaling tussen het huidige grondprijsbeleid 2016 en de grondwaardebepaling op basis van de WOZ-methode (nieuwe methode). De belangrijkste verschillen zijn: 7.1. Op de korte termijn vallen de erfpachtgrondwaarden op basis van de WOZ-methode gemiddeld 16% lager uit, de afkoopsom is gemiddeld 61% lager. 7.2. De verschillen voor de afkoopsommen, canon en erfpachtgrondwaarde voor eengezins- en meergezinswoningen zijn redelijk in lijn met elkaar: 7.2.1. voor eengezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 57% lager en de canon en erfpachtgrondwaarde circa 8% lager; 7.2.2. voor meergezinswoningen wordt de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 61% lager en is de canon en erfpachtgrondwaarde gemiddeld circa 17% lager. 8. In te stemmen met het voorstel aan de gemeenteraad om, na instemming door de gemeenteraad met het onderhavige collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling, het huidige beleid voor de grondwaardebepaling van bestaande voortdurende erfpachtrechten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1274), in te trekken. 9. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 8 ter instemming worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd het beleid Grondwaardebepaling (beslispunt 4 van deze voordracht) vast te stellen, maar in te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling. 10. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlagen nrs. 1, 2, 3 en 7 op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur, tot het moment van aanlevering van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO. 11. In te stemmen met het openbaar maken van deze voordracht en de bijlagen nrs. 1, 2, 3 en 7 bij deze voordracht op het moment van aanlevering van de bijlagen bij deze voordracht voor de raadscommissie RO. 12. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de bijlagen nrs. 1, 2, 3 en 7 bij de voordracht op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht.					
	Beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten college	1. In te stemmen met de beantwoording van schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 17 januari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op: 1.1. het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling dat zal gelden voor aanbiedingen in zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel (vraag 1); 1.2. het financiële effect van de Overstapregeling (vragen 2 en 3); 1.3. de wijze waarop de erfpachters worden geïnformeerd bij besluitvorming over de Overstapregeling (vraag 4); 1.4. technische vragen inzake afkoopsom en erfpachtgrondwaarde (vraag 5); 1.5. notariskosten bij overstap (vraag 6); 1.6. waarde-ontwikkeling van huizen op erfpacht, verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en de nieuwe methode grondwaardebepaling, waaronder de buurtstraatquote voor huurwoningen en depreciatie (vragen 7 t/m 12); 1.7. vraag naar inspraak over het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling (vraag 13) en advisering door een onafhankelijke instantie over de grondprijsbepaling (vraag 14). 2. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Moorman (PvdA) d.d. 1 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op: 2.1. grondwaardebepaling bij voortzetting van de voortdurende erfpachtovereenkomst (vragen 1 t/m 5); 2.2. buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek (vragen 6 t/m 11); 2.3. in appartementsrechten gesplitste rechten (vragen 12 t/m 18); 2.4. korting voor overstappers in 2017 (vragen 19 en 20); 2.5. vestiging van erfpachtrechten (vragen 21 t/m 23); 2.6. fiscaliteit (vragen 24 t/m 27); 2.7. erfpachtrechten met een huurbestemming (vragen 28 t/m 31); 2.8. ondererfpacht en speculatiemogelijkheden (vragen 32 t/m 34); 2.9. analyse financiële effecten (vraag 35); 2.10. inspraak (vragen 36 t/m 39); 2.11. activeren en financieren van in erfpacht uitgegeven grond (vragen 40 t/m 46). 3. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Dijk (VVD) d.d. 27 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op: 3.1. vergelijking tussen opbrengsten uit het voortdurende en uit het eeuwigdurende stelsel en de buurtstraatquote (vragen 1 en 2); 3.2. technische vragen over inflatie en depreciatie (vragen 3 en 4); 3.3. vergelijking van de Overstapregeling met stelselwijzigingen in Rotterdam en Den Haag (vraag 5); 3.4. rol van deskundigen in het nieuwe stelsel (vraag 6); 3.5. financiële effecten bij tussentijds overstappen (vraag 7); het hanteren van de WOZ-systematiek (vraag 8); 3.6. rol van professionele partijen bij de uitwerking van het eeuwigdurende stelsel (vraag 9); 3.7. grondwaardebepaling van eengezinswoningen (vraag 10) en aftrekbaarheid van afkoop (vraag 11); 3.8. rapporten van RIGO en de Rekenkamer (vragen 12 en 13), taxatie grondwaarde Irenebuurt (vraag 14); 3.9. grondwaardebepaling voor monumenten en garageboxen (vragen 15 en 16) en WOZ bij gesplitste appartementen (vraag 17).	conform besloten	5/9/2017	college		**0. Collegevoordracht Beantw schr vragen versie DEF in Andreas2.pdf** [redacted] **1. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beantwoording schriftelijke vragen Van Osselaer dd 17-1-2017.pdf** [redacted] **2. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beantwoording aanvullende vragen Moorman dd 1-2-2017.pdf** [redacted] **3. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen Dijk dd 27-2-2017.pdf** [redacted] **4a. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beantwoording aanvullende schriftellijke vragen Van Osselaer dd 28-2-2017.pdf** [redacted] **4b. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Bijlage bij beantwoording Van Osselaer dd 28-2-2017 BSQ naar buurtstraat incl gegevens grondquote.pdf** [redacted] **5. GEWIJZIGDE VERSIE OPENBAAR GEMAAKT OP 9 MEI 2017 Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen Van Osselaer dd 15-3-2017.pdf** [redacted] **OVERZICHT TEKSTUELE WIJZIGINGEN IN COLLEGEDOSSIERS 9 MEI 2017 def.pdf** [redacted] **20170517 Publicaties Gemeenteblad** [redacted]

BESLISPUNTEN COLLEGE, RAADSCOMMISSIE EN RAAD			*bewerkingsdatum*	*8/8/2017*			
nr	**Onderwerp**	**Korte omschrijving**	**Beslissing en onderbouwing**	**Datum beslissing**	**Beslissing genomen door**	**Opmerkingen**	**Link naar onderliggende stukken**
		4. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 28 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op: 4.1. berekening opstalwaarde en buurtstraatquotes (vragen 1 en 2); 4.2. deskundigenoordelen bij canonvaststelling en financiële effecten voor inkomsten gemeente (vraag 3); 4.3. financiële impact collegevoorstellen voor verschillende groepen erfpachters (vraag 4); 4.4. marktconformiteit en validatie canonpercentage (vraag 5). 5. In te stemmen met de beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 15 maart 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op: 5.1. praktijk vaststelling erfpachtgrondwaarde door deskundigen en rekenwijze in de Rebelrapportage (vragen 1 en 2); 5.2. WOZ-waarde en leegwaarderatio (vraag 3).					