01502

Cc: [redacted]

From: [redacted]
Sent: Thur 12/4/2014 1:45:36 PM
Subject: RE: vragen PvdA over Startnotitie VES
Received: Thur 12/4/2014 1:45:38 PM

Ha [redacted],
Dank voor je mail. Goed voorstel dat we meelezen.
Daar waar het geen technische vraag betreft kun je dat aangeven.
Dank,
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 december 2014 14:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen PvdA over Startnotitie VES

[redacted],
Zoals je hebt gezien heeft de pvda een aantal vragen gesteld, naar aanleiding van de informatie avond van afgelopen dinsdag.
De informatieavond is denk ik goed verlopen, constructief en informatief. In de weekendmap van de wethouder zal de annotatie voor de komende commissie zijn opgenomen waarin we ook de resultaten van de informatieavond op een rijtje hebben gezet zodat hij goed is voorbereid op de vragen die we al kennen (en de antwoorden die we daarop hebben gegeven). Deze annotatie heb ik voor je bijgevoegd. Dinsdag aanstaande hebben we nog een half uurtje met de wethouder om de raadscommissie inhoudelijk voor te bereiden.
Dan de vragen van de PvdA. We zijn bezig om de vragen inhoudelijk te beantwoorden maar ik zie natuurlijk ook wel een aantal (niet door ons te beantwoorden) bestuurlijk getinte vragen. Het is de bedoeling om de antwoorden voorafgaand aan de commissie, bijvoorbeeld aanstaande maandag, aan de vragensteller toe te mailen.
Ik verwacht dat we de antwoorden morgenmiddag gereed hebben, zou het zinnig zijn dat jij of de wethouder even meelezen in de antwoorden voordat ik ze verstuur?
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 4 december 2014 12:05
Aan: [redacted]
CC: Rossum, [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: vragen PvdA over Startnotitie VES

Geachte [redacted], beste [redacted],
Nogmaals dank voor de presentatie van dinsdag jl. Het was jullie vast niet ontgaan dat wij veel vragen hebben. Daarom ook onze dank voor het bieden van de gelegenheid om vragen na te zenden.
Dit zijn de vragen namens de fractie van de PvdA over het startdocument en de daarin geformuleerde uitgangspunten.
Het merendeel van de vragen zijn technisch of beleidsinhoudelijk van aard. De politieke vragen die wij hebben, maken geen onderdeel uit van deze vragenlijst. Het kan voorkomen of worden gepercipieerd dat een vraag op het breukvlak van beleid en politiek valt. In die gevallen vragen wij om de vraag dan toch zo veel mogelijk technisch en beleidsinhoudelijk te beantwoorden en duidelijk te maken voor welk deel van de beantwoording wij ons tot de wethouder/college moeten richten.
Ik zie uit naar de beantwoording.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

1.Wat zijn de financiële effecten voor de gemeente na 50 jaar en na 100 jaar?

2.Geldt invoering per zomer 2016 voor alle categorieën (commercieel, corporaties). Zo nee, is er dan een fasering en deze bekend?

3.Betekent berekenen bij overstappen ook afrekenen? Met andere woorden: dat er zowel bij nieuwe uitgifte als bij

overstap op het nieuwe stelsel wordt afgerekend, voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak inclusief het waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht?

4.Krijgt de grondwaardecommissie ook de opdracht om de (verschillen in) grondwaarde in kaart te brengen bij verkoop in eigendom, afkoop bij voortdurend en afkoop bij eeuwigdurende erfpacht?

5.Wie waren de externe deskundigen betrokken bij dwarskijksessie?

6.Krijgt de GWcommissie ook opdracht om advies te geven over de wijze waarop nieuwe afkoopsom/ canon bepaald wordt bij bestemmingswijziging?

7.Houdt de gemeente een plicht tot activeren van de uitgegeven grond op de balans?

8.Bij activering op de balans, tegen welke waarde moet de gemeente activeren?

9.Moet de uitgegeven grond worden gefinancierd en hoe lang? Is er sprake van afschrijving of van herfinanciering?

10.In geval van herfinanciering, tegen welke waarde moet de gemeente de grond activeren en financieren?

11.Op welke wijze worden financieringslasten, bij herfinanciering gedekt door de geïndexeerde canon?

12.Zijn er – ook op de lange termijn – renterisico's. Zijn hier (ambtelijke) berekeningen van?

13.Is bij het overstappen sprake van een nieuwe erfpachtovereenkomst? Wat zijn daar de financiële gevolgen van voor erfpachter en gemeente?

14.Vindt er een nieuwe levering plaats en is de erfpachter dan (opnieuw) BTW verschuldigd over de grondprijs?

15.Er zal een nieuwe notariële akte nodig zijn. Wie draagt de kosten voor het opstellen en passeren van de akte?

16.Kan er een pandrecht worden gevestigd op een recht van eeuwigdurende erfpacht? Zo ja, kan dit leiden tot of een instrument worden voor grondspeculatie.

17.Bent u bereid de effecten na 50 jaar en na 100 jaar te laten meten? Zo nee, waarom niet?

18.Zijn er al metingen die ambtelijk zijn gedaan over de lange termijn effecten?

19.Een overstap op het systeem van eeuwigdurende erfpacht gedurende het lopende tijdvak is vrijwillig, aldus het startdocument. Dit lijkt te impliceren dat een overstap aan het einde van het tijdvak niet vrijwillig, maar verplicht is en op dat moment de keuzevrijheid ontbreekt. Klopt dit?

20.Is een verplichting tot overgaan op eeuwigdurende erfpacht juridisch afdwingbaar? Is of wordt deze vraag voorgelegd aan de gemeenteadvocaat?

21.Welke varianten van speculatie zijn er en kunt u aangeven wat het college onder speculatie verstaat?

22.Op welke wijze zal ervoor gezorgd worden dat bij de prijsaanpassing bij volume- en bestemmingswijziging, niet zijnde particuliere koopwoningen, sprake zal zijn van een marktconforme prijs?

23.De mogelijkheid om af te kopen blijft bestaan. Er moet een positief verschil zijn tussen de afkoopsom voor eeuwigdurend en voor voortdurend, anders geeft de Gemeente zonder tegenprestatie iets weg. Op dit moment is de afkoopsom voor voortdurend gelijk aan de (residuele) grondwaarde. Is het effect dus dat de koper van een nieuwe woning straks meer dan de residuele grondwaarde moet betalen, en dus meer dan nu?

24.Waarom alleen notarissen, makelaars en banken betrokken bij inspraak en bijvoorbeeld niet planologen, economen etc? Er wordt alleen naar financieel juridisch individueel belang gekeken en niet naar maatschappelijk collectief belang, terwijl wel wordt erkend dat het een maatschappelijk effect heeft.

25.Op welke wijze wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de ICT in het project?

26.Zal bij de AB's voor corporaties in de toekomst sprake blijven van voortdurende erfpacht en kunt u aangeven hoe het proces met de corporaties eruit ziet en hoe lang dit gaat duren?

27.Wordt het stelsel voor nieuwbouw eerder ingevoerd, ook als het voor de bestaande bouw nog niet duidelijk is uitgewerkt? Of wachten we met de nieuwbouw tot het hele stelsel duidelijk is?

28.Bij tussentijdse en vrijwillige overstap naar eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters een aanbod van de Gemeente. Wordt bij dit aanbod de reële grondwaarde berekend?

29.Is het college van zins incentives in te bouwen voor het overstappen? Dat wil zeggen een korting (subsidie) te geven op de grondprijs, (tijdelijke) canonverlaging of op andere te maken kosten?

30.Is er een actuele berekening van de reële waarde – niet de historische – van de in erfpacht uitgegeven grond? Is deze berekening er ook niet ambtelijk?

31.De commissie zal éénmalig generieke uitspraken doen over de wijze van vaststellen van de grondprijs. Op welke wijze wordt per aanbod/uitgifte de systematiek bepaald? Wat gebeurt er met het instrument van de grondprijsbrief?

32.Wat zijn de voordelen voor de gemeente van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van koop?

33.Zijn er risico's of verplichtingen voor de gemeente die kleven aan het behoud van de grond in juridisch eigendom?

34.Wat betekent eeuwigdurend erfpacht voor commerciële functies als het gaat over aansprakelijkheden ten aanzien van vervuilde grond 9bestaand en toekomstig)? Wat betekent het ten aanzien van (sanerings) verplichtingen?

35.Er worden risico's verwacht op politiek maatschappelijk vlak (p 6). Op welke risico's wordt hier gedoeld? Waarom is het belangrijk om politieke risico's in beeld te brengen en hiervoor beheersmaatregelen te treffen? Is dat een taak van de overheid?

36.Op p. 6 wordt aangegeven dat alle voorstellen worden getoetst op financiële, juridische, communicatieve effecten, uitvoerbaarheid, scope en externe afhankelijkheden. Waarom niet op maatschappelijke effecten, betaalbaarheid, speculatie etc?

37.Wordt aan lopende erfpachtcontracten (voortdurend) proactief een aanbod gedaan om over te stappen of is dit slechts op basis van vrijwilligheid?

38.Waarom wordt de startnotitie en de daarin geformuleerde uitgangspunten niet voorgelegd aan de Gemeenteraad? Klopt het dat de Raad pas op het einde van het traject een go/nogo kan geven?

39.Geldt de regeling RRP nu wel of niet? Zo ja, wordt de raad dan met de voorgeschreven frequentie (RRP) geïnformeerd over de risico's en beheersmaatregelen?

40.Bent u bereid de erfpachter ook bij einde tijdvak keuzevrijheid te geven tussen overstappen op eeuwigdurende erfpacht en behoud van voortdurende erfpacht?

41. Er wordt gesproken over een politiek belang (p 5) waarvoor goede communicatie noodzakelijk is. Wat wordt hiermee bedoeld?

42. Heeft de raad alle aanbevelingen van de dwarskijksessie ontvangen of is hier een selectie in gemaakt?