Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Datum	27 maart 2014
Ons Kenmerk	2014-3734
Bijlage(n)	1. Rapport "Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden", d.d. 21 maart 2014 2. Rapport "Financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel" (Rebel Group) d.d. 17 januari 2014 3. Rapport "Varianten op voorstel College" (Rebel Group) d.d. 17 januari 2014. 4. Interim advies commissie Grondwaardebepaling d.d. 23 maart 2014
Onderwerp	Herziening Amsterdams erfpachtstelsel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het College stelt de raad voor uw besluit 'uitgangspunten voor de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht' d.d. 3 juli 2013 in te trekken. In de afgelopen maanden is gewerkt aan een uitwerking van de uitgangspunten, wat heeft geleid tot verschillende varianten. Vanwege de complexiteit, de vele belangen en de noodzaak van een zorgvuldig proces is het niet gelukt een voorkeursvariant nog voor de verkiezingen aan de gemeenteraad voor te leggen. Zonder deze uitwerking is het voor de Amsterdammers niet goed mogelijk om in het referendum een keuze te maken voor of tegen de stelselwijziging, omdat niet duidelijk is wat de stelselherziening voor hen zou betekenen. Het College is van mening dat het inmiddels demissionaire College van Burgemeester en Wethouders niet in de positie is een voorkeur uit te spreken voor een variant van berekening van de grondwaarde en daarmee de canon.

Door uw eerder genomen besluit in te trekken geeft de raad het nieuwe College ruimte zijn voorstellen voor vernieuwing van het erfpachtstelsel verder vorm te geven. Om dit proces te faciliteren doen wij u bij dezen alle relevante documenten, waaronder de doorrekeningen van de verschillende varianten, toekomen. Hiermee kunnen nieuwe College- en raadsleden een goede afweging maken in de verdere uitwerking van de stelselherziening. In het onderstaande lichten we dat graag toe.

Commissie grondwaardebepaling
Op 3 juli 2013 heeft u de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld en daarbij vijf moties aangenomen. Het College heeft de maanden daaropvolgend deze voorstellen verder uitgewerkt. In het kader van de zorgvuldigheid van dit complexe proces met grote (financiële) belangen voor zowel gemeente als individuele erf-

pachters, heeft het College besloten een toets door externe deskundigen te laten uitvoeren. De professoren Frijns, Teulings en Korthals Altes zijn daarom gevraagd hun advies te geven op de grondwaardebepaling van bestaande erfpachtrechten voor koopwoningen. De commissie Bouwen, Wonen en Klimaat is hierover naar aanleiding van vragen van mevrouw Visser op 19 februari 2014 geïnformeerd.

De professoren hebben de afgelopen weken aan hun advies gewerkt. Op 23 maart 2014 heeft de commissie een interim advies uitgebracht. De belangrijkste conclusies van de commissie zijn:

- De huidige systematiek van canonherziening einde tijdvak voldoet niet, met name door de willekeur die de inschakeling van externe adviseurs/taxateurs met zich mee brengt.
- De voorspelbaarheid en zekerheid voor de erfpachter zijn belangrijke uitgangspunten voor een nieuw systeem.
- De commissie heeft een voorkeur voor een nieuw systeem waarbij de canon wordt gebaseerd op een residuele grondwaarde per buurt. Deze residuele grondwaarde wordt vastgesteld door een gezaghebbende onafhankelijke instantie op basis van recent gerealiseerde transacties.

Intrekken raadsbesluit

Per brief d.d. 11 november 2013 heeft het College u geïnformeerd over de tussenstand van de uitwerking van de uitgangspunten voor vernieuwing van het stelsel. Er is toen ook aangegeven bij u terug te komen met de canonformule en de doorrekeningen van de verschillende varianten.

Het College is van mening dat het inmiddels demissionaire College van Burgemeester en Wethouders niet in de positie is een voorkeur uit te spreken voor een variant van berekening van de grondwaarde en daarmee de canon. Dat is nodig om een goede vergelijking te kunnen maken tussen het huidige stelstel en de voorstellen van de gemeente. Alleen dan is het voor de Amsterdamse erfpachters goed na te gaan wat de stelselherziening voor hen betekent.

Het College stelt u daarom voor in het belang van helderheid voor alle Amsterdamse erfpachters:

> Het raadsbesluit 'uitgangspunten voor de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht' d.d. 3 juli 2013 in te trekken.

Om de onderhandelingen voor vorming van een nieuw College te faciliteren ontvangt u bijgaand het OGA rapport "Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden". Hierin is een uitwerking opgenomen van zowel de op 3 juli 2013 door de raad vastgestelde uitgangspunten als van de daarbij aangenomen moties 582, 583, 585 en 587. Ook vindt u in de bijlagen de rapporten van de Rebel Group over de financiële effecten op de gemeentelijke canonopbrengsten voor particuliere koopwoningen van deze drie varianten voor stelselherziening, alsmede het interim advies van de commissie Grondwaardebepaling.

Het College heeft met de hierbij voorgelegde uitwerking uitvoering gegeven aan de opdracht aan de raad voor uitwerking van de uitgangspunten voor de vernieuwing en beschouwt met deze uitwerking de moties 582, 583, 585 en 587 als afgedaan. Een aankoopbeleid voor grond van eigenaar-bewoners, waar in motie 586 om is gevraagd, maakt, zoals reeds aangegeven in de brief aan de raad van 11 november 2013, geen onderdeel uit van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarom wordt hiervoor separaat een ambtelijk voorstel aan het nieuwe College voorgelegd.

Stelselherziening
De intrekking van het raadsbesluit laat onverlet dat het huidige erfpachtstelsel op een aantal punten ingrijpend verbeterd dient te worden om de Amsterdamse huiseigenaar meer zekerheid en bescherming te bieden. Het voortzetten van de stelselherziening en de manier waarop is aan het nieuwe College en de nieuwe gemeenteraad. Het College vertrouwt erop dat nieuwe raadsleden met de bijgevoegde documenten hierover een goede afweging kunnen maken.

Relatie met erfpachtreferendum
Op 22 mei 2014 is een referendum gepland dat betrekking heeft op het raadsbesluit van 3 juli 2013. Het college heeft de Initiatief- en referendumcommissie (hierna: de Referendumcommissie) gevraagd te adviseren over de bevoegdheid tot het intrekken van het raadsbesluit en de gevolgen hiervan voor het referendum en de initiatiefnemer.

De Referendumcommissie geeft in haar advies aan dat de raad altijd kan terugkomen op een genomen besluit. Wel is van belang of dit besluit al werking heeft gehad tegenover derden. Dat is in dit geval niet aan de orde.

De Referendumcommissie vindt het ondenkbaar dat een referendum plaatsvindt over een raadsbesluit dat, doordat het is teruggenomen, niet meer bestaat. De initiatiefnemers tot het referendum hebben geen belang meer, zij willen immers dat de kiezers het raadsbesluit afwijzen. Met het terugnemen van het raadsbesluit wordt daaraan tegemoet gekomen.
De Referendumcommissie adviseert de raad – indien gewenst – twee besluiten te nemen: 1) een besluit waarbij het besluit van 3 juli 2013 wordt teruggenomen en vervolgens 2) een besluit tot intrekking van het besluit van 19 december 2013 tot het houden van het referendum.

De Referendumcommissie geeft tenslotte nog aan dat de ingezamelde 27.000 geldige handtekeningen alleen betrekking hebben op dít referendum. Indien in de toekomst een nieuw besluit wordt genomen met betrekking tot het erfpachtstelsel, zal op grond van de huidige Verordening een nieuw referendumverzoek (met nieuwe handtekeningen) moeten worden ingediend. Dit komt de commissie onbillijk voor. Daarom adviseert de commissie het college een oplossing te bieden die er in voorziet dat de initiatiefnemer niet opnieuw handtekeningen hoeft in te zamelen indien het gemeentebestuur een soortgelijk besluit neemt. Dit kan door een regeling in de Verordening hiervoor op te nemen of door uit eigen beweging een volksraadpleging uit te schrijven.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het college dankt de Referendumcommissie voor haar adviezen en stelt de raad voor om conform het advies van de commissie ook het besluit tot het houden van het referendum van 19 december 2013 in te trekken.

Met vriendelijke groet,

E.E. van der Laan
Burgemeester

M. van Poelgeest
Wethouder Grondzaken