Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Raadscommissieverslag, 28 oktober 2015

DEFINITIEF

Vergadering	**Openbare vergadering van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening**
Vergaderdatum	**Woensdag 28 oktober 2015 van 13.30 tot 17.45 uur in zaal 0239**
Verslag vastgesteld op:	**18 november2015**

Voorzitter: de heer [redacted]
Portefeuillehouder: wethouder de heer Van der Burg
Commissiegriffier: [redacted]
Verslaglegging: de [redacted]
Aanwezige commissieleden: de heer Abid (PvdA), de heer Bakker (SP), de heer Boomsma (CDA), de heer Van Brug (PvdO), de heer Eenhoorn (VVD), de heer Flentge (SP), de heer Nuijens (GroenLinks), de heer Van Osselaer (D66), de heer Van Raan (PvdD), de heer Van der Ree (VVD), de heer Vink (D66)
Afwezige commissieleden: mevrouw Bouchibti (VVD), de heer Van Dantzig (D66), de heer Ernsting (GrLi), de heer Groot Wassink (GrLi), mevrouw De Heer (PvdA), de heer Van Lammeren (PvdD), mevrouw Moorman (PvdA), mevrouw Ruigrok (VVD), mevrouw Shahsavari (CDA), de heer Torn (VVD), de heer Guldemond (D66),mevrouw Van Soest (PvdO)
Overige aanwezigen: de heer Van Haaster (commissie-assistent)

Algemeen

1.
Opening

De **VOORZITTER** opent de vergadering om 13.30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Ook deze vergadering wordt de heer Guldemond als voorzitter vervangen door de heer Van den Heuvel. Wegens de overvolle agenda en het feit dat er 21 insprekers zijn vandaag wordt een groot aantal agendapunten uitgesteld naar de volgende commissievergadering.

2
Mededelingen

De heer **ABID** kondigt aan dat hij een besloten bespreking wenst met betrekking tot agendapunt 14 (Vaststellen herzien Uitvoeringsbesluit Ravel Zuidas). Aldus wordt besloten. Deze bespreking zal plaatsvinden aan het eind van de vergadering.

De heer Vink heeft, aldus wethouder **VAN DER BURG**, vragen gesteld over het verplaatsen van Sea Palace. Hij zegt voor deze week hierover een brief toe. Het college heeft daar gisteren een besluit over genomen. Die brief zal op de volgende commissievergadering RO geagendeerd staan.

3
Vaststellen agenda

4A
Conceptverslag van de openbare vergadering van de raadscommissie RO d.d.

23 september 2015.

Bij punt 6 (tkn-lijst) staat bij de inbreng van de heer Vink met betrekking tot Volksvlijt tussen haakjes een vraagteken. Daar had moeten staan de "Amsterdamse inzet voor de IABR in 2016".
Hiermee wordt dit verslag vastgesteld.

4B
Conceptverslag van de openbare vergadering van de raadscommissie RO d.d. 8 oktober 2015

Dit verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

5
Termijnagenda

De heer **VINK** heeft een wijzigingsvoorstel gedaan voor het termijnagenda-object "Memo Bijlmerbajes". Zijn voorstel is om de toezegging als volgt te formuleren: "De wethouder zegt het lid Vink (D66) toe op de kortst mogelijke termijn een memo aan de raadscommissie RO te sturen, waarin de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van de Bijlmerbajes worden uiteengezet, zodat deze met de leden van de commissie kunnen worden besproken.

De heer **VAN DER REE** refereert aan de toegezegde memo over samenwerkingsverbanden gerelateerd aan de Rockefeller Foundation. Daarvan is door de commissie besloten dat voorstel niet naar de raad te sturen, gezien de toezeggingen van de wethouder. Die toezeggingen ziet hij echter niet terug op de termijnagenda. Het lijkt hem een goed idee dat wel te doen.

6
Tkn-lijst

De heer **VAN DER REE** wil namens de SP en D66 een punt doen agenderen dat niet op de tkn-lijst staat, namelijk het onderwerp '1012 INC' en dan met name de onderdelen die de ruimtelijke ordening, vastgoed en deelnemingen betreffen. Hij stelt voor om daar dan ook de wethouders Litjens en Ollongren uit te nodigen.

De heer **ABID** heeft van zijn collega's uit de commissie AZ begrepen dat daar voorstellen zijn gedaan voor besloten sessies, waarbij deze commissie uitgenodigd wordt. Dus hoe wordt voorkomen dat er dingen dubbel gedaan gaan worden? Met betrekking tot '1012' vraagt hij af waarom de heer Van der Ree dan ook niet de burgemeester aan tafel wil hebben.

De heer **VAN DER REE** vindt het belangrijk dat het in de openbaarheid wordt besproken in deze commissie. Wat hem betreft is daar ook de burgemeester bij welkom, maar hij benadrukt dat het hierbij dan niet zal gaan over het proces en de noodzaak van het opschonen van de wallen en het tegengaan van de criminaliteit. Het gaat om zaken de portefeuilles van de wethouders Van der Burg, Ollongren en Litjens betreffend. Hij vraagt zich af of de burgemeester daarbij een rol heeft, maar wat hem betreft is de burgemeester welkom.

De heer **NUIJENS** is van mening dat de aanwezigheid van de burgemeester zelfs vereist is bij die bespreking, omdat zaken als grondposities heel erg samenhangen met wat de gemeente op de Wallen aan het doen is. Daarom stelt hij voor de burgemeester met nadruk te verzoeken aanwezig te zijn. Het lijkt hem goed dat de in de commissie AZ toegezegde technische sessie voordien plaatsvindt, zodat in deze commissie dan niet dingen dubbel gedaan gaan worden. Het lijkt hem goed dingen in de openbaarheid te bespreken, maar ook in de beslotenheid, omdat hij heel goed wil begrijpen wat hier nu

gebeurt en dat er dan ook over getallen gesproken kan worden.

De **VOORZITTER** vraagt de griffie te bekijken wat vanuit de commissie AZ op de rails is gezet en om dat dan zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van deze commissie.

De heer **VAN DER REE** noemt dit een goed voorstel en wijst erop dat hij daartoe de griffie de vergadering van 18 november reeds heeft gesuggereerd.

De **VOORZITTER** stelt vast dat aldus besloten wordt.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dit mooi aansluiten bij het stuk dat hij zal indienen ten behoeve van de vergadering van 18 november met betrekking tot de MRA-agenda. Daarbij worden de commissies EZ, Verkeer, Wonen uitgenodigd. Dus om die reden zijn die commissieleden dan ook al aanwezig.

De heer **VAN RAAN** wil tkn-5 (uitvoering motie met betrekking tot RAI) niet geagendeerd hebben, maar merkt op contact gehad te hebben met ambtenaren en bewoners. Daarbij heeft hij geconstateerd dat het allemaal prima verloopt. Hij heeft ook contact gehad met D66 en GroenLinks hierover. Hij heeft wel een verzoek en wijst daarbij op de komende evaluatie (in januari), namelijk om die evaluatie te zijner tijd in deze commissie te bespreken.

De **WETHOUDER** zegt dit toe.

Verder verwijst de heer **VAN RAAN** naar tkn-3 (bomen Plantage Muidergracht 105). Ook dat hoeft volgens hem niet besproken te worden als de wethouder kan toezeggen dat hij met de wethouder Groen gaat bekijken of de (drie prachtige) bomen die er nog staan verplaatst kunnen worden.
Zijn laatste punt is tkn-9 (graffiti A-10), dat hij graag wil doen agenderen in verband met mogelijke oplossingen daar voor.

Wethouder **VAN DER BURG** meldt dat tkn-9 ter kennisname naar deze commissie is gestuurd, omdat de heer Van der Ree daar altijd vragen over stelt. Het punt hoort thuis bij de commissie Verkeer.

De heer **VAN DER REE** meldt dat zijn collega's in die commissie het punt binnenkort geagendeerd hebben, omdat de VVD het niet eens is met de beantwoording van het college.

De heer **VINK** wil tkn-8 (Omgevingswet) graag geagendeerd zien om naar aanleiding daarvan te kunnen spreken over de omgevingsvisie Amsterdam.

Wethouder **VAN DER BURG** stelt voor om dat dan niet te doen op de vergadering van 18 november, omdat die vergadering al overvol lijkt te zitten. December of januari lijken hem betere momenten.

Daar is de heer **VINK** het mee eens.

7
Opening inhoudelijk gedeelte

8
Inspreekhalfuur publiek

Insprekers zijn
De heer Geusebroek namens GeusebroekVerheij Architecten over DNK-structuurvisie voor gebruikers;

De heer (10)(2e) namens Zelfbouwproject Nautilus over participatieve gebiedsontwikkeling;
Mevrouw (10)(2e) namens ProWest en Heemschut over tkn-2, het verlenen van de omgevingsvergunning voor stationslocatie Lelylaan
De heer Keuss op persoonlijke titel over Plantage Muidergracht 105

De heer (10)(2e) de eerste inspreker.
De heer (10)(2e) refereert aan de door hem rondgedeelde brochure Structuurvisie van gebruikers. Er is een structuurvisie gemaakt door de gemeente Ouder-Amstel. Daarbij valt op dat met bestaande gebruikers niet te veel rekening wordt gehouden. Die gebruikers hebben hem gevraagd te bekijken of er op een andere manier met het gebied omgegaan kan worden, zodat de gebruikers daarin een plaats kunnen behouden. Die gebruikers zijn van belang voor Amsterdam. Er is bovendien de bouw van 4500 woningen gepland. Daarom lijkt het hem goed ook vanuit de breedtesport naar het gebied te kijken.
Het gaat nu om een aantal activiteiten die amateurgericht zijn. Zijn voorstel wil die breedtesport uitbreiden, omdat dat nu juist het gebied interessanter maakt. De visie die hij heeft opgesteld wordt weergegeven in de rondgedeelde brochure.
De voordelen van zijn voorstel boven dat van Ouder-Amstel is dat zijn plan een veel economische plan is. Het valt beter te faseren, de ruimtelijke en toekomstkwaliteit is groter, het is ecologisch verantwoord. Daarom vraagt hij om een serieuze overweging van zijn voorstel door de commissieleden.

De heer **VINK** geeft aan dat dit onderwerp primair thuishoort in de gemeente Ouder-Amstel en wil weten of de heer Geusebroek deze kwestie aan de orde heeft gesteld in die gemeente.

De heer (10)(2e) antwoordt dat het daar al is geprogrammeerd. Er zijn diverse gesprekken gaande met die gemeente. Er komt binnenkort in Ouder-Amstel een zeer officiële presentatie.

De heer **VAN DER REE** weet ook dat dit onderwerp al eerder in deze commissie aan de orde is geweest, omdat Amsterdam mede-grondeigenaar is en meedenkt met de gemeente Ouder-Amstel. Hij vraagt de wethouder of het college bekend is met deze visie. Als dat het geval is, kan het college hier dan een reactie op geven?

Wethouder **VAN DER BURG** heeft de brochure ook pas zojuist voor het eerst onder ogen gekregen. Het college is uitgebreid in gesprek met de gemeente Ouder-Amstel. De Amsterdamse ambtenaren ondersteunen ook die gemeente bij het maken van plannen. Hij was van mening dat juist breedtesport te weinig aanwezig was in de plannen van de gemeente Ouder-Amstel. Dus daar is hij het eens met de heer Geusebroek. Bovendien zijn er ook nog de eisen van staatssecretaris Mansveld met betrekking tot de LIB, waardoor die 4500 woningen op dit moment niet realiseerbaar zijn, omdat er anders in de 20 KE-zone gebouwd gaat worden.
Op 14 december heeft hij een vervolgafspraak, waarbij de input van de heer Geusebroek zeker kan worden meegenomen. Hij verwacht echter niet dat partijen op 14 december tot een vergelijk zullen komen. Dat heeft te maken met de verwachte uitspraken van de staatssecretaris met betrekking tot LIB, maar bovendien liggen de wensen van de gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam nogal uiteen. Verdere informatie valt op zijn vroegst op 14 december te verwachten, maar dat betwijfelt hij.

De heer **VAN RAAN** heeft dit plan reeds eerder aan de orde gesteld in verband met de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid groen. Gaat de heer Geusebroek wel nog steeds uit van de bouw van die 4500 woningen?

De heer (10)(2e) bevestigt dit. Hij heeft de waarde bepaald van het ecologische gebeuren aldaar. Onderzoeken tonen aan dat het gebied een enorme rijkdom aan natuur kent. Hij acht zijn plan ook om die reden een veel beter en haalbaarder plan.

Het is een totaalplan dat met alle facetten rekening houdt.

De heer **VAN RAAN** wil weten of de heer (10)(2e) de indruk heeft dat met de bouw van die 4500 woningen de druk op woningbouw voor Amsterdam zal afnemen?

De heer (10)(2e) meent dat woningbouw een belangrijke manier is waarmee de bevolkingssamenstelling kan worden aangestuurd. Hij denkt dat dit gebied uitstekend geschikt is voor het huisvesten van Amsterdammers. Hij heeft gezocht naar de waardevolle elementen van het gebied en wil die juist versterken en niet vernietigen, zoals de plannen van Ouder-Amstel dreigen te doen.

De volgende inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e) is een van de toekomstige bewoners van het complex Nautilus op het Zeeburgereiland. Hij behoort tot degenen die anderhalf jaar geleden door de gemeente uitgenodigd zijn deel te nemen in een traject van participatieve gebiedsontwikkeling, waarin de inspraak van bewoners centraal staat.
Zijn probleem en dat van zijn achterban is dat de waarde van die inspraak onduidelijk is. Daarom vraagt men zich af wat de weging en de waarde van dit traject zijn. Zo heeft men ideeën ontwikkeld voor een park. Hij heeft begrepen dat de gemeente werkt aan een Agenda Groen en 20 miljoen euro beschikbaar stelt voor de kwaliteit van groen in de stad. Ook de waterhuishouding is een probleem voor de stad. Hij denkt dat een park daarin een bijdrage kan leveren. Bovendien is de biodiversiteit van belang. Verder wijst hij op de tendens van een afnemende groepssportbeoefening. Hij pleit ervoor op Zeeburg het accent meer te leggen op de mogelijkheden voor individuele sportbeoefening in een aan te leggen sportpark.
Hij roept de commissieleden op de notulen van de 15 sessies in Pakhuis De Zwijger nog eens goed door te lezen en daaruit drie scenario's te destilleren: (1) waarbij duurzaamheid en sport centraal staan, (2) waarbij water en ecologie centraal staan en (3) waarbij kunstgras en beton centraal staan en die drie scenario's voor te leggen aan bewoners, waarbij dan een heldere keuze gemaakt kan worden, die een zekere mate van binding kan bewerkstelligen.

De heer **VINK** wil weten of de heer (10)(2e) enig beeld heeft waarom het zo lang geduurd heeft. Is er iets van communicatie geweest in de richting van de bewoners?

De heer (10)(2e) bevestigt dat er sprake is van heel veel communicatie (15 sessies), maar hij heeft gehoord dat er ergens al een beslissing ligt over een skatepark en dat is nooit teruggekoppeld naar de bewoners. Daarom vraagt hij zich af hoe de belangafweging in feite plaatsvindt.

De heer **VINK** hoort graag de reactie van de wethouder op hetgeen de heer Bool zojuist naar voren bracht.

Wethouder **VAN DER BURG** wijst erop dat er een voorstel van zijn kant komt met betrekking tot de inrichting van het Zeeburgereiland. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de punten die de heer Bool zojuist aandroeg. Het klopt dat er bepaalde ruimtelijke plannen worden voorbereid voor sportfaciliteiten. Daarover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Als het college hierover besluiten heeft genomen, komen die plannen richting deze commissie en de gemeenteraad. Er wordt ook gekeken naar een sporthal in relatie tot de scholen die daar nu zijn. Hij stelt voor dat hij de 15 sessieverslagen toevoegt aan de stukken op het moment dat deze commissie hierover komt te spreken.

De heer **EENHOORN** hoorde de heer (10)(2e) zojuist spreken over de Agenda Groen. Hij wil weten of de heer Bool daaruit ook de unieke mogelijkheden heeft begrepen voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland.

De heer (10)(2e) antwoordt dat document nog niet in zijn bezit te hebben.

De derde inspreker is mevrouw (10)(2e) maar die is niet aanwezig.

Dan is de beurt aan de heer (10)(2e)
De hee (10)(2e) spreekt wederom in en ook weer mede namens zijn omwonenden, die allen furieus zijn omdat een cultuurhistorisch ateliercomplex gesloopt is en dat uitsluitend om een woonhuis voor een projectontwikkelaar te laten bouwen, hetgeen niet eens in het bestemmingsplan past en er is ook geen geldige omgevingsvergunning voor!
Het complex omvatte onder andere het oude woonhuis van Hildo Krop en had een prachtig binnentuintje met zes bomen. De omwonenden willen dit ateliercomplex graag terug. De projectontwikkelaar laat zich erop voorstaan zo mooi cultuurhistorisch te kunnen bouwen. Vandaar bij dezen het verzoek het oude gebouw dan maar terug te bouwen.
Hij doet ook het woord voor Mieke Kleinendorst (aanwezig in de zaal), eigenaresse en beeldend kunstenaar van het erachter gelegen historisch atelier. Ze zet hiermee het beleid voort dat de gemeente al sinds 100 jaar heeft onderhouden. Vier jaar geleden is de grond van het ateliercomplex vrij plotseling voor een zeer lage erfpachtprijs overgegaan aan een projectontwikkelaar, Martijn van Rossum van Bureau De Binnenstad, die het als privépersoon heeft kunnen bemachtigen. Sindsdien heeft het algemeen bestuur alles in het werk gesteld om het belang van Van Rossum te dienen en dat van andere belanghebbenden te negeren. Daarbij heeft het bestuur regels overtreden, het bestemmingsplan en het Bouwbesluit genegeerd, een onroerend goed voor een vriendenprijs van de hand gedaan en zaken gedaan met een notaris, die in 2013 voor financiële malversaties uit zijn ambt gezet is.
Zij hebben hierover met het DB gesproken en de betrokken ambtenaren vragen gesteld. Tot dus ver heeft men geen of onvoldoende antwoord gekregen. Daarom wenden zij zich tot deze commissie. Waarom overtreedt de gemeente haar eigen wetten en protocollen om zo snel mogelijk een lange cultuurhistorie te sloten, die zij nota bene zelf gefinancierd heeft en al 100 jaar onderhouden heeft? Hij geeft hier voorbeelden van.
Hij vraagt zich af waarom de grond niet is aangeboden aan de omwonenden en de gemeente een prijs accepteert die veel hoger had kunnen zijn. Waarom verpacht de gemeente de grond aan een projectontwikkelaar als particulier? Waarom hoeft die particulier zich niet te houden aan zo ongeveer alle bepalingen in het erfpachtcontract? Welke erfpachtcontracten heeft de gemeente nog meer afgesloten met deze particulier? Onder welke omstandigheden is dat gebeurd en op basis van welke bestuursbesluiten? Waarom hebben de gemeente en de koper zich op geen enkele manier hoeven houden aan de uitgangspunten door het DB opgesteld in april 2011 en komen zij hiermee weg? Waarom heeft de gemeente tot driemaal toe geprobeerd het bestemmingsplan aan te passen in het voordeel van deze particulier, zelfs nog vóór dat deze de grond gepacht had? Met elk feit dat de bewoners boven tafel krijgen, wordt de lijst van vragen alleen maar langer.
Wanneer wordt er ingegrepen? Hij vraagt de commissie het AB op te dragen de vergunning in te trekken, de gronden terug te nemen en voor dezelfde prijs en erfpacht aan omwonenden, dan wel omwerkenden aan te bieden. Dan zijn zij er zeker van dat er een fantastisch ateliercomplex kan herrijzen met behoud van cultuurhistorie en bomen.

De heer **BAKKER** refereert aan een tkn-stuk, een brief van de wethouder, waarin de passage voorkomt: "Vervolgens heeft de ontwikkelaar een plan ontwikkeld dat nagenoeg past binnen het bestemmingsplan". Hij wil weten wat volgens de heer Keuss de discrepantie is tussen 'nagenoeg' en 'helemaal niet'.

De heer (10)(2e) antwoordt dat in de omgevingsvergunning letterlijk staat dat het niet past in het bestemmingsplan. Het woord 'nagenoeg' wordt er niet in gebruikt.

De heer **VAN RAAN** wijst ook op deze brief, waarvan hij zegt te vinden dat die brief toch maar besproken moet worden in de volgende vergadering. Dus hij 'piept' die brief op dit moment en heeft daarom voor nu geen verdere vragen.
Hij zal het wel op prijs stellen dat de wethouder, voordat de brief besproken wordt, ervoor zorgt dat er geen bomen gekapt worden. Kan de wethouder dat toezeggen.

De **VOORZITTER** neemt notitie van het verzoek en kijkt vervolgens in de richting van de wethouder.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat hij niet over de kapvergunningen gaat. Hij is wel bereid om de wens van de heer Van Raan door te geven aan zijn desbetreffende collega. Hij is niet bevoegd de kap tegen te houden, maar hij kan wel aangeven dat hij liever ziet dat het niet gebeurt.

De heer **ABID** heeft zich ter plekke op de hoogte gesteld. Hij is benieuwd, mocht hetgeen de heer Keuss vraagt, namelijk de vergunning intrekken, de grond terugnemen, zaken die hij niet echt haalbaar acht, wat voor de heer Keuss een vorm is, waarmee hij zou kunnen leven met deze bouw.

De heer **KEUSS** wijst erop dat hij niet alleen op persoonlijke titel spreekt, daarom vindt hij het moeilijk om daar nu antwoord op te geven. Iedereen heeft eigen belangen. Hij denkt dat algemeen gewenst wordt dat het ateliercomplex terugkomt in enigerlei vorm mét het behoud van het groen.

De heer **ABID** heeft een verzoek aan de wethouder met betrekking tot de voorbereiding van de agendering van dit onderwerp. Het is hem op de locatie duidelijk geworden dat het zonde is wat daar gebeurt, gezien de bebouwing daar. Hij heeft er geen duidelijk beeld van wat BMA wel of niet had moeten doen om enige herbouw daar te verplichten. Hij vraagt om een overzicht van de mogelijkheden die er nog zijn om hetgeen hij toch als vrij historisch beschouwt te kunnen redden. Hij vraagt de wethouder, indien mogelijk, contact op te nemen met de eigenaars van de erachter liggende ateliers.

Wethouder **VAN DER BURG** ziet een paar probleempjes. Allereerst is het stadsdeel aan zet. Hij moet de stukken komende vrijdag aanleveren, waaraan hij nooit kan voldoen als hij op de vragen van de heer Abid ingaat. Als hij verder moeite gaat doen om de kap te voorkomen, dan leidt dat tot verder uitstel, hetgeen dan weer spanning oplevert met betrekking tot de vraag van de heer Abid. Hij wil wel bekijken wat hij in nazending aan de heer Abid kan doen toekomen. Hij zal in ieder geval contact opnemen met stadsdeel Centrum met de vraag of zij voor deze commissie een dossier willen maken.

9
Actualiteiten en mededelingen

Er zijn geen actualiteiten gemeld. Er zijn geen inhoudelijke mededelingen.

10
Rondvraag

De heer **VINK** wijst op het recentelijk gehouden bestuurlijk overleg MIRT over de noordelijke Randstad. Dat overleg gaat over veel zaken die van belang zijn voor Amsterdam, waaronder de afwaardering van de Haarlemmerweg, de transformatie van de omgeving Sloterdijk, het Stationsplaza en de transformatie in de Schipholsaneringen. Hij hoort graag van de wethouder wat dat overleg opgeleverd heeft. Verder wil hij weten wat de inzet van Amsterdam is voor de komende MIRT-overlegsessies. Dit laatste hoeft hij nu nog niet te weten, maar hij wil dit punt wel op de termijnagenda geplaatst zien, zodat er van te voren over van gedachten gewisseld kan worden.

Wethouder **VAN DER BURG** kan de eerste vraag van de heer Vink nu nog niet beantwoorden, omdat afgesproken is dat de informatie en hetgeen besprokene pas openbaar wordt op het moment dat de minister de Tweede Kamer informeert. Dat is in de tweede week van november. Hij kan diens tweede vraag wel positief beantwoorden. Hij is namelijk uitermate tevreden over de afspraken die daar zijn gemaakt. Hij is het eens met

het derde verzoek van de heer Vink.

De volgende vraag van de heer **VINK** heeft betrekking op de Bijlmerbajes en de afspraak om eerst een nota van uitgangspunten te bespreken. In de tussentijd lijkt er toch van alles in gang te worden gezet door het Rijksvastgoedbedrijf. Hij en de heer Duijndam hebben daar schriftelijke vragen over gesteld. Hij vraagt de wethouder dat onderwerp, inclusief de nota van uitgangpunten, de volgende keer hier te bespreken en tot die tijd geen onomkeerbare besluiten te nemen met betrekking tot het terrein van de Bijlmerbajes.

Wethouder **VAN DER BURG** geeft aan de vragen reeds beantwoord te hebben, dus die volgen nu heel snel, daaruit zal de heer Vink kunnen concluderen dat er geen onomkeerbare zaken worden gedaan, voordat dit op 18 november besproken wordt.

De heer **BAKKER** heeft een aantal vragen naar aanleiding van de herprofilering van het Marie Heinekenplein, m.n. de suggestie dat er een groene ster komt op het Marie Heinekenplein. Hij wil weten wat de wethouder ervan vindt dat een publieke ruimte zo geclaimd wordt door een commercieel bedrijf. Wat vindt de wethouder van marketing door Heineken in de openbare ruimte? Is de wethouder voor de scheiding 'bier-staat'? Hij vraagt zich af waar deze ontwikkeling heen gaat. Verder wil hij weten waarom moties over fietsparkeren niet zijn meegenomen in de herinrichting. Wat vindt de wethouder, ten slotte, van de participatie vanuit het Marie Heinekenplein.

Wethouder **VAN DER BURG** meent dat ieder bedrijf de mogelijkheid heeft om marketing in de openbare ruimte te bedrijven. Dat doen politieke partijen ook met enige regelmaat. Het gaat echter om de regels die daaraan gesteld worden. Waar het het Marie Heinekenplein betreft is hij van mening dat die vragen thuishoren bij stadsdeel Zuid. Ook de vraag met betrekking tot het fietsparkeren kan hij niet beantwoorden, omdat ook dat is afgedaan door het stadsdeel Zuid.

De heer **VINK** wijst erop dat Heineken bijdraagt aan de financiering van de fontein op het plein en de fietsenkelder. Als de heer Bakker daar tegen is, hoe wil de heer Bakker dat dan financieren?

Dat leidt volgens de **VOORZITTER** tot een discussie en daar is de rondvraag niet voor.

De heer **VAN DER REE** heeft de wethouder gewezen op een kleine, ontwikkelende bouwer, die slecht contact krijgt met stadsdeel Noord over de transformatie van een gebouw. Op die vraag heeft hij snel antwoord gekregen, maar door dat antwoord gaat er bij hem een klein alarmbelletje rinkelen. Het zou gaan om een klein project, dus het Team GO is niet betrokken. Hij vindt echter dat ook bij dit soort kleine projecten (50 woningen) er ambtenaren moeten zijn bij de stadsdelen die vragen kunnen en willen beantwoorden. Hij verzoekt de wethouder dit aspect bij zijn overleg met de stadsdelen aan de orde te stellen.

Wethouder **VAN DER BURG** weet dat dit specifieke punt 66 woningen betreft in een voormalig pand, dat op dit moment nog in het bezit is van het Rijk. Hij heeft dit onderwerp laten agenderen voor een vergadering met het stadsdeel, die volgende week gaat plaatsvinden.

De heer **VAN DER REE** is daar tevreden mee, maar denkt dat het voor de toekomst belangrijk is dat stadsdelen weten dat de stad woningen moet bouwen en dat zij ook bij dit soort projecten vragen moeten kunnen beantwoorden van ontwikkelende bouwers.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt toe dat de commissie binnenkort een voorstel van hem zal krijgen over de 'minder dan 5 miljoen-projecten'. Dat voorstel bevat plannen

om de invloed van de centrale stad te vergroten ook bij projecten onder de 5 miljoen. Dan zal het Team GO dus wel in positie zijn.

De heer **VAN DER REE** wijst er vervolgens op dat zijn fractiegenoot, de heer Eenhoorn, de vorige vergadering de wethouder gevraagd heeft om een notitie betreffende topwoonmilieus, hetgeen toegezegd is. Verder zou hij het goed vinden als de wethouder en/of diens ambtenaren met een aantal makelaars op de Zuidas rond de tafel gaat, want de schaarste aan dit soort duurdere woningen is nu reeds zo groot dat in brochures van nieuwbouwprojecten rond de Zuidas niet eens meer prijzen worden gegeven. Er staat nu 'bieden boven de één miljoen euro en de hoogste bieder krijgt het huis'. Zijn fractie wil grote bedrijven op dit gebied faciliteren, zodat directies niet iedere dag in de file vanuit het Gooi naar de Zuidas hoeven te komen en dat ze ook op de Zuidas zelf kunnen wonen. Hij denkt dat het goed is om dit aspect te betrekken in de notitie over woonmilieus.

Wethouder **VAN DER BURG** lijkt het prima om dat erbij te betrekken. Er is echter niet alleen een tekort aan topwoonmilieus, maar de behoefte aan middeldure huur is nog groter. De toegezegde notitie volgt inclusief de beantwoording van de zojuist door de heer Van der Ree gestelde vraag.

De heer **EENHOORN** herinnert aan de vergadering van 23 september jl. toen er gesproken is over de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Noord. De wethouder heeft toen toegezegd in gesprek te gaan met de provincie naar aanleiding van ondernemers die tegen lastige regels aanlopen. Hij wil weten of dat gesprek reeds heeft plaatsgevonden en wat daar eventueel dan de uitkomst van is.

Dat gesprek heeft, aldus wethouder **VAN DER BURG**, nog niet plaatsgevonden. Het gaat bovendien een telefoongesprek worden, waarin hij een brief aankondigt. De wetgeving is veranderd, waardoor er een zwaardere verantwoordingsplicht ligt bij de provincie waar het gaat om het afwijken van besluiten genomen door gemeentes, in dit geval dus Amsterdam. Hij zal de brief ook tkn aan de commissie doen toekomen.

De heer **VAN RAAN** heeft een vraag over de bomenkap in een straat, een voorbeeld van 'dat bewoners weer overvallen worden'. Ook hier geldt weer dat de kap is opgenomen in een soort 'veegkapvergunning', waarbij bewoners geen schijn van kans maken om daarover de juiste informatie te krijgen. Hij vraagt de wethouder of deze samen met de wethouder Groen eens kan nagaan hoe burgers in dit soort gevallen beter geïnformeerd kunnen worden.

Wethouder **VAN DER BURG** is niet geneigd om dat te gaan doen, omdat dat aan het stadsdeel is. De heer Van Raan moet om die reden ook niet zijn bij de wethouder Groen. Dit raakt echter wel aan de vraag hoe omgegaan wordt met burgerparticipatie. Hij 'vliegt het aan' middels de discussie rond het bestuurlijk stelsel richting zijn college die verantwoordelijk is voor het bestuurlijk stelsel.

De tweede vraag van de heer **VAN RAAN** betreft de voor eind oktober toegezegde brief van de wethouder over de hoofdgroenstructuur Nieuwerpark en de manier om zaken aan te pakken. Hij heeft de brief tot nu toe gemist.

Wethouder **VAN DER BURG** antwoordt dat de brief afgelopen maandag in diens staf was en zegt de brief toe voor na het weekend.

Ruimtelijke ordening
11
Volksvlijt 2016. Nr. BD2015-014020

Dit agendapunt is verschoven naar de commissievergadering van 18 november 2015.

12
Vaststellen van het bestemmingsplan 1ste Oosterparkstraat 88-126, project O1.
Nr. BD2015-011946

Insprekers zijn
De heer Colon van Stichting monumentenbehoud Noord-Holland
De heer Groot op persoonlijke titel

De eerste inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e) meldt allereerst dat de heer (10)(2e) zich teruggetrokken heeft.
Waarom is dit plan onzinnig? De financiële onderbouwing ontbreekt bij dit plan, omdat Albert Heijn helemaal niet van plan is om in dit plan te participeren. Het plan betekent dat het allemaal slechter wordt voor de bewoners en de buurt wegens de belemmeringen in deze nauwe straat. Hij verzoekt het plan terug te sturen naar de bestuurscommissie Oost om alle mankementen aan dit plan te herstellen. Zo is er bijvoorbeeld geen sprake geweest van inspraak. Hij vraagt zich onder andere af hoe er omgegaan wordt met de 80 bomen. Hij verzoekt het project O1 terug te verwijzen naar de bestuurscommissie Oost.

Eerste termijn

Naar de mening van de heer **VINK** gaat het hierbij om een plan waarbij de bestuurscommissie Oost de bewoners vrij uitgebreid betrokken heeft. De buurt heeft over het algemeen gematigd positief gereageerd. Er zijn echter twee kanttekeningen te plaatsen. Allereerst de herplant van bomen. Het zijn nogal veel bomen die verdwijnen en de vraag is waar die terugkomen. Zijn tweede vraag betreft de verduurzaming van het gebouw. Wat wordt er gedaan om tot energie-neutrale bebouwing te komen? Hij hoort de wethouder daar graag nader over.

De heer **BAKKER** sluit zich aan bij de woorden van de heer Vink en merkt nog op dat hij zorgen heeft over het laad- en losverkeer. Hij wil weten welke maatregelen de wethouder verwacht die genomen zullen worden om die verkeersdruk te verminderen.

De heer **VAN RAAN** wijst erop dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan. Hij hoort graag van de wethouder wat de consequenties hiervan zijn wat betreft de beroepsmogelijkheden van omwonenden. Klopt het dat de bewoners het recht wordt ontnomen om pro forma een beroep in te dienen? Hij neemt aan dat de wethouder weet wat hij bedoelt.

De heer **NUIJENS** zal namens zijn fractie akkoord gaan, hoewel men niet blij is met de bomenkap ten gunste van de bouw van een parkeergarage. Hij kent de gewoonte in Amsterdam dat wanneer er niet technisch een herplantplicht geldt, dat toch gewoon wordt gedaan. Hij leest echter dat er grote zorgen zijn of die herplant inderdaad gaat plaatsvinden. Hij hoopt dat de wethouder die herplant kan toezeggen.

Wethouder **VAN DER BURG** kan kort reageren, omdat veel reeds besproken is in het stadsdeel. Er is inderdaad sprake van herplantplicht. In samenspraak met de bewoners zal de plek daarvoor bepaald worden.
De straat wordt heringericht en daarin wordt de laad- en losproblematiek meegenomen en opgelost. De Crisis- en herstelwet is inderdaad van toepassing. Dat betekent dat de Raad van State binnen een half jaar uitspraak moet doen. Dat betekent niet dat de beroepsmogelijkheden worden beperkt, maar wel dat men eerder uitsluitsel heeft over of men al dan niet gelijk krijgt.

De heer **VAN RAAN** vraagt zich af of het redelijk is om aan te nemen dat de bewoners op dit moment voldoende kennis hebben van de Crisis- en herstelwet, zodat zij

op een juiste manier hun bezwaren kenbaar maken.

Die vraag is hierbij, volgens de **WETHOUDER**, niet zo'n relevante vraag, maar zou in de Tweede Kamer gesteld moeten worden. Het geldt namelijk voor alle projecten die doorlopen worden in het kader van de Crisis- en herstelwet, want dat betreft nagenoeg altijd zaken waar beroeps- en bezwaarprocedures gelden. Dus dat is iets voor de nationale wetgever. Hij vraagt zich af of er überhaupt één burger is die alle wetten kent en doorgrondt. Dat is een algemeen probleem.

De heer **VAN RAAN** gaat het om de vraag of de wethouder het in dit geval redelijk vindt om die kennis van de bewoners te verlangen, want de wethouder gaat wel over de timing van het project.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt het niet meer of minder redelijk dan in alle andere gevallen, waarin de Crisis- en herstelwet van toepassing wordt verklaard. Hij denkt echter wel dat het een project is, dat past binnen de doelstelling van de Crisis- en herstelwet.
Verder staat er nadrukkelijk dat er sprake is van een supermarkt. Dus mocht Albert Heijn niet doorgaan, dan betekent dat niet dat er geen supermarkt komt.

De heer **VINK** herinnert aan zijn vraag over duurzaamheid en energieneutraal bouwen.

Wethouder **VAN DER BURG** kan daar nu niet op antwoorden. Hij zegt toe ervoor te zorgen dat voordat dit punt in de raad behandeld wordt, er een beantwoording komt.

13
Vaststellen van het bestemmingsplan zelfbouwkavels Jan Tooropstraat. Nr. BD2015-012010

De heer **ABID** viel het op dat de bestuurscommissie Nieuw-West heeft bepaald dat men geen advies hoeft uit te brengen bij een raadsvoordracht voor een bestemmingsplan als er geen zienswijzen zijn ontvangen. De PvdA hecht namelijk wel aan het oordeel van het AB, omdat dan een afweging met betrekking tot het effect voor de buurt gemaakt kan worden. Verder is het AB ook een adviescommissie voor de raad. Hij denkt dat het goed is als de wethouder in zijn overleg met de andere bestuurscommissies nagaat hoe daar wordt omgegaan met dit soort gevallen.

De heer **NUIJENS** is er voor dat bestuurscommissies hun eigen werkwijze bepalen. Hij vraagt zich af of de heer Abid het met hem eens is dat de keuze van een AB om iets niet te piepen óók een politieke uitspraak is en daarmee dus een advies aan deze commissie.

De heer **ABID** is het daar niet per se mee eens. Hij meent dat als dit te veel gebeurt het hele systeem van besluitvorming zo dicht mogelijk bij de buurt dan niet plaatsvindt. Het is hem veel waard dat AB'en hun adviserende werk doen richting de gemeenteraad en deze commissie.

De heer **VINK** is het absoluut eens met de heer Abid. Juist zo'n advies zou het voor iedereen helder maken wat de afweging is geweest Hij kent de heer Nuijens juist als iemand die daar voor is. Daarom vraagt hij hem toe te lichten wat hij zojuist bedoelde.

De heer **NUIJENS** zit daar een beetje dubbel in, want hij vindt dat de heer Abid voor het werd van deze commissie gelijk heeft. Hij geschikt dan ook graag over een inhoudelijke reactie vanuit het AB. Het is echter alleen een groot goed dat als mensen verkozen worden, vanuit de centrale stad niet verordonneerd moet gaan worden wel of niet een piepsysteem te hanteren.

De heer **VINK** benadrukt dat dit punt heel goed laat zien dat dit punt heel goed laat zien hoe goed bestuurscommissies bij dit soort afwegingen in charge zijn, door namelijk duidelijk te maken wat ze hebben afgewogen. Dat is in dit geval ook uitgebreid gebeurd. Hij heeft veel waardering voor wat hierbij in Nieuw-West is gebeurd. Hij steunt daarom van harte hetgeen vanuit Nieuw-West tot deze commissie is gekomen.

Wethouder **VAN DER BURG** meent dat als hij het eens is met de heer Abid dat de bestuurscommissies feitelijk adviescommissies zijn voor de gemeenteraad, hij het volstrekt oneens is met de conclusie van de heer Abid. Als de commissie een agendapunt hamert zou ook beweerd kunnen worden dat de commissie daarmee haar adviesrol niet vervult. Het hameren betekent echter dat de commissie kennelijk akkoord is.
Hij komt binnenkort met een voorstel om bestemmingsplannen niet langer door deze commissie te laten behandelen, maar direct door de gemeenteraad. Het ligt daarbij voor de hand dat daarbij van de bestuurscommissies geëist zal worden dat het op de agenda's staat van alle AB'en. Als de AB dan vervolgens besluit om het punt te hameren, maakt men van een democratisch recht gebruik waar ook deze commissie zich van bedient.

De heer **ABID** is dan benieuwd of er gehamerd is of dat er vanuit het DB besloten is om niet te laten agenderen, omdat er geen inspraak is geweest. In het ene geval gaat hij met de wethouder mee en in het andere geval niet.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dat een terechte nuancering met dien verstande dat het AB heeft bepaald onder welke voorwaarden het wel of niet naar het AB toe gaat. Dus dan voert het DB uit wat het AB wil en is het aan het AB om te toetsen of het DB het al dan niet terecht geagendeerd heeft voor het AB.
Het is inmiddels zo ingewikkeld geworden dat hij dus met een voorstel komt om de commissie ertussenuit te halen. Als men daarmee akkoord gaat, wordt het tot een agenderingsplicht gemaakt. Op het moment men niet meegaat met zijn voorstel, moet er verder gekeken worden waar men dan wel voor kiest.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit punt gehamerd kan worden.

14
Vaststellen Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel Zuidas. Nr. BD2015-014174

Dit agendapunt werd besloten behandeld, maar een deel van die behandeling dient als openbaar te worden beschouwd. Dat deel vindt u hieronder weergegeven.

De heer **ABID** wil iets opmerken over de reservering van de Internationale School. Hij vindt het prima dat deze school gefaciliteerd wordt, maar 15.000 m^2 onttrekken voor een potentiële ontwikkeling in dit gebied dient volgens hem wel heel goed beargumenteerd te worden ook met betrekking tot andere scholen. In het desbetreffende stuk staat dat dat ten laste gaat van het kantorenprogramma. Dat moet dus goed uitgelegd kunnen worden. Is het verstandig om 20% van het programma 'kantoren', het verdienpotentieel van de Zuidas, hiervoor te bestemmen? Wat is er voor checks gedaan op andere locaties?

De heer **VAN DER REE** wijst erop dat in de vorige periode veel over de Zuidas gesproken is. Toen was de PvdA voor sociale woningbouw op de Zuidas. De VVD was daar toen op tegen, omdat voor één sociale woning op de Zuidas er twee elders gebouwd kunnen worden. Waarom wil de PvdA wel kantoorpotentieel inruilen voor sociale woningbouw, maar niet voor een school?

De heer **ABID** vermoedt dat de keuze nu gedaan wordt, omdat het om een specifieke school gaat. Hij hoort dat graag van het college.

In het kabinetstuk is de zin opgenomen dat het programma geen sociale woningbouw kent, hetgeen hem bevreemdt.

De heer **VAN DER REE** wil weten of de heer Abid ervan op de hoogte is dat er in het deelgebied Ravel nu reeds honderden sociale woningen staan en niet bewoond worden.

De heer **ABID** weet dat dat de studentenwoningen zijn.
De opmerking over de sociale woningbouw staat niet in het openbare deel van de stukken.

De heer **VAN RAAN** vraagt zich af of de heer Abid in het openbare deel ook had kunnen zeggen: 'het valt mij op dat er geen sociale woningen in het plan staan'.

De heer **VAN DER REE** heeft een vraag over het Ravel-sportcentrum, die hij ook in het openbare deel had kunnen stellen. Dat is een mooi plan van een ontwikkelaar, die echter een ambtelijke terugkoppeling heeft gekregen dat het allemaal te laat is. Er ligt echter ook een rapport van Arcadis, waarin gesteld wordt dat het allemaal nog prima ingepast kan worden.
In zijn samen met de heer Vink geschreven notitie over de Zuidas staat dat functiemenging op de Zuidas heel belangrijk is plus de wens om dit gebied zo goed mogelijk te benutten. Het lijkt hem dat met dit complex dit deelgebied waar AFC komt beter benut wordt. Hij zou het zonde vinden als nu te snel gezegd wordt dat het allemaal niet meer kan. Daarom lijkt het hem goed om daar toch nog eens naar te kijken.

De heer **VINK** hoort graag de antwoorden van de wethouder op de vragen van de heer Van der Ree, want dit plan sprak hem wel aan. Ook hij kreeg te horen dat het te laat was. Hij is ook benieuwd naar het antwoord op de vragen van de heer Abid.

Volgens de heer **ABID** gaat het om gemeentelijke sportvelden, die verhuurd worden aan sportverenigingen. Die van AFC lijken altijd een speciale behandeling te krijgen en dat ergert hem buitengewoon.

Wethouder **VAN DER BURG** meent dat de heer Abid gelijk heeft en dat diens opmerking over sociale woningbouw gewoon in de openbaarheid gedaan had kunnen worden. De reden dat hierover gesproken wordt, is dat het onderdeel uitmaakt van het gebied Ravel. Dat de sociale woningbouw in dit deel van het stuk niet vermeld wordt, heeft geen enkele politieke betekenis. Elders staat het wel.
Wat de scholen betreft, is er sprake van een serieus probleem. Dat heeft ermee te maken dat Amsterdam enorm aan het groeien is, maar vooral omdat de bevolkingssamenstelling van Amsterdam aan het veranderen is. Mensen met kinderen blijven nu in de stad wonen. Daarom bestaat er een enorme behoefte aan extra schoolgebouwen. In de meeste plannen zal men zien dat daarin grote lappen grond worden gereserveerd voor scholen. Iedere school is hem even lief. Er wordt voor scholenbouw naar alle gebieden in Amsterdam gekeken. Waar het gaat om de British en International School wordt in de regio Zuid gekeken en dan niet alleen de Zuidas, maar bijvoorbeeld ook het gebied van de Bijlmerbajes. Dat heeft ermee te maken dat veel van de leerlingen in het zuidelijk gebied wonen.
Een voetbalveld in de Zuidas behoort tot de duurste van Nederland. Dat geldt ook voor een school, sociale woningen en zorgvoorzieningen. Zijn streven is erop gericht om voor de International School en British School twee andere locaties te vinden in het gebied Zuid. Daar onderhandelt hij op dit moment over met een aantal partijen. Als dat lukt, dan valt deze locatie vrij en kan de reservering voor 'onderwijs' ervan af en kan het gebied alsnog voor kantorenbouw in aanmerking komen.
De heer Abid heeft gelijk dat het om een gemeentelijk sportpark gaat. Er moet dan ook niet in de tekst staan dat het het AFC-sportpark is.
Hij heeft het plan gezien. Het is een mooi plan. Als dat plan uitgevoerd zou gaan worden, leidt dat wel tot een vertraging van 1 tot 2 jaar. Verder heeft men nu net een vrij

langdurig proces achter de rug met AFC. Er is nu sprake van een deal met AFC, dat hij niet zou willen openbreken, omdat hij weet dat hij geconfronteerd zou worden met stevige onderhandelaars van de zijde van AFC. Het sportpark dat AFC nu krijgt zal mooier worden dan dat van alle topklasse sportclubs.

De heer **ABID** meent dat het tekort aan onderwijs sowieso betekent dat die reservering gedaan zou moeten worden. Het gaat hem om de koppeling van specifiek de International School aan deze locatie. Is het zo dat als daar een school komt, dat alleen de International School kan zijn?
Wat de sportvelden betreft, heeft hij begrepen dat AFC zelf een visie mag ontwikkelen op het delen van de velden. Is het gebruikelijk dat een club zelf die visie mag ontwikkelen of is dit in feite een bijzondere uitzondering?

Wethouder **VAN DER BURG** wijst erop dat Zuid niet onderbedeeld is met middelbare scholen, ook bij de Zuidas niet. Wat de British School en de International School betreft is er een specifieke behoefte, gekoppeld aan dit gebied, omdat de expat-kinderen daar vooral vandaan komen.

De **ONDERSTEUNEND AMBTENAAR** geeft desgevraagd aan dat het opstellen van die visie door AFC gebeurt op verzoek van de gemeente zelf, maar de gemeente stelt daar ook zelf regels aan.

De heer **VINK** komt terug op dat alternatieve plan en hij weet dat het al jaren een hoofdpijndossier is geweest. Hij heeft dan ook geen behoefte aan het openbreken van de deal met AFC. Tegelijkertijd heeft hij begrepen dat AFC zich kan vinden in dat alternatieve plan. Als dat zo is, dan ziet hij het probleem van de vertraging niet zo en dan hoort hij graag een nadere onderbouwing van de bewering dat dat tot een vertraging zou leiden.

De heer **VAN DER REE** vult de bijdrage van de heer Vink aan met erop te wijzen dat de planning, die is opgesteld door Arcadis, stelt dat er geen sprake zal zijn van vertraging, omdat die nieuwe planning gelijk zou zijn aan hetgeen nu voorgesteld is. Deze gegevens heeft hij uit een onderzoek dat vorige week is gepresenteerd. Heeft de wethouder en zijn ambtenaren daar al kennis van genomen? Wat is de reactie daarop?

Wethouder **VAN DER BURG** zegt een memo toe.

De **VOORZITTER** stelt voor het deel van dit verslag dat openbaar kan zijn in de openbare notulen op te nemen. Als hij de wethouder goed heeft begrepen, dan dient alleen het deel met betrekking tot de school besloten te blijven.

De heer **VINK** benadrukt dat de memo van de wethouder tijdig moet zijn en ook openbaar.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt de memo inderdaad toe vóór de raadsvergadering. Op het moment dat het college gaat voorstellen aan de raad om op die plek de International dan wel British School te vestigen ...

De heer **NUIJENS** zegt niet te kunnen beoordelen of de zaak het waard is om er zoveel geld in te steken. Hij wil alleen voorkomen dat zijn fractiegenoten straks zeggen dat zij dit grote bedrag er niet aan willen besteden. Hij vraagt zich daarom af of er sprake is van een gelopen race als volgende week woensdag in de raadsvergadering het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als dat niet zo is, dan wacht hij wel tot wethouder Kukenheim die discussie aan de commissie Onderwijs presenteert. Hij wil dat voor woensdag allemaal wel wat beter kunnen begrijpen.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dit geen rare gedachte van de heer Nuijens. Hij zegt dus een memo toe.

Grondzaken
15
Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4) op de locatie TT. Vasumweg 125 – 131 een TT. Melissaweg 15 te Amsterdam. Nr. BD2015-015030

Gehamerd

16
Bestuurlijke reactie op het advies Schoon schip van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht. Nr. BD2015-010169.

Er hebben zich 12 insprekers gemeld:
De heer [redacted] namens St. Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Mevrouw [redacted] op persoonlijke titel
De heer [redacted] namens de VVE de Torenschouw
De heer [redacted] op persoonlijke titel
Mevrouw [redacted] namens de Gaasp Makelaars
Mevrouw [redacted] namens VvE Enkeld Loon Buitenveldert
Mevrouw [redacted] op persoonlijke titel
De heer [redacted] namens de Nederlandse vereniging van erfpachters
De heer [redacted] namens Groot Geerdinkhof
Mevrouw [redacted] namens Privé Amsterdamse erfpachtburgers
De heer Wolters namens bewonersvereniging Ninteman
Mevrouw De Reus namens VVE Dubbelloon IV Buitenveldert

De eerste inspreker is de heer De Lange
De heer [redacted] meldt dat hij grote zorgen heeft over het verloop van het vernieuwingsproces en een goede afloop ervan. Hij heeft drie vragen, die de wethouder graag stelt via de commissieleden.
Allereerst is in het startdocument een heel belangrijk risico beschreven, namelijk hoe mensen kunnen overstappen die een onverdeeld aandeel hebben in een erfpachtrecht. Dat betreft appartementsrechten. In de brief van 6 oktober jl. is daarover helemaal niets opgenomen. Het betreft echter een van de grootste zorgen genoemd in de risicoanalyse.
Van de AB 2016 snapt hij niet waarom op dit moment de algemene voorwaarden niet voor inspraak vrijgegeven kunnen worden. Het schrappen van de herzieningsmogelijkheid na 50 jaar moet toch niet zo moeilijk zijn!
Gezien de stukken die er op dit moment liggen, heeft hij op dit moment zeer weinig vertrouwen in de goede afloop van het hele vernieuwingsproces. Hij betreurt het dat erfpachters niet in de onderhandelingen over het nieuwe systeem worden betrokken. Huiseigenaren zijn volgens hem pragmatisch en hij kent de wethouder ook als een redelijk pragmatisch man. Hij heeft dan ook het voorstel om toch tot een goede afloop te komen. De wethouder is heel positief over die afloop en hij stelt daarom voor dat de gemeente in de komende twee, drie maanden voor 400 buurtcombinaties die op dit moment doorgerekend worden, in iedere buurtcombinatie één huis kopen voor de prijs zoals die op dit moment op Funda wordt gemeld en dat vervolgens de gemeente de berekeningen maakt en de bewoners daarna op basis van het voorstel van de gemeente hun erfpachtrecht kunnen terugkopen. Dat betekent dat als de huiseigenaren pijn gaan lijden van deze berekening, de gemeente dan ook pijn lijdt. En voor de goede orde, 400 huizen kopen kost 90 miljoen euro.

De heer **VAN DER REE** benadrukt dat zijn partij het altijd van belang heeft geacht dat erfpachters betrokken worden bij de stelselherziening. De heer De Lange spreekt al jarenlang in en heeft veel verstand van zaken. Daarom heeft hij altijd gepleit voor het betrekken van SEBA in de besprekingen. Daarom wil hij weten in hoeverre de stichting

van de heer De Lange de afgelopen maanden betrokken is geweest bij de stelselvernieuwing.

De heer (10)(2e) antwoordt dat in het startdocument staat dat erfpachters en ook SEBA geconsulteerd zullen worden. Consultatie is aardig, maar op het moment dat je als erfpachtpartij niet kan mee onderhandelen over een wijziging van de erfpachtvoorwaarden, dan is consulteren alleen niet genoeg. SEBA is door de grondwaardecommissie uitgenodigd voor een gesprek. SEBA heeft twee brieven geschreven en heel veel documenten overlegd. In de documentenlijst heeft hij daarvan echter niets teruggevonden, terwijl SEBA wel genoemd wordt in de flap. Daar is hij zeer teleurgesteld over.
Hij heeft de afgelopen vier maanden met de projectleider twee of drie gesprekken gehad om bij te praten. Het gaat er echter om dat erfpachters daadwerkelijk kunnen meepraten over de werkelijke verandering die aanstaande is. Dat kan op dit moment niet.

De heer **NUIJENS** wil weten of de residuele grondwaardemethode waar de grondwaardecommissie mee gekomen is voor de heer De Lange rechtvaardig dan wel acceptabel is.

Het antwoord daarop, aldus de heer (10)(2e) is nee.

De heer **NUIJENS** vraagt zich af, nu twee onafhankelijke commissies tot die methode gekomen zijn, welk alternatief SEBA dan zou kunnen bieden.

De heer **DE LANGE** heeft bezwaar tegen de term 'onafhankelijk', omdat het de gemeente is die de opdracht heeft gegeven. Erfpachters zijn daar niet in betrokken. Dat geeft het probleem, volgens hem, al voldoende aan.

Mevrouw Van Neck is de volgende inspreekster.
Mevrouw **VAN NECK** wil graag spreken over haar gevoelens. Zij is al een paar keer aanwezig geweest bij sessies over erfpacht. Bij geen van die sessies heeft zij informatie van de gemeente Amsterdam gekregen. De kennis over erfpacht die zij echter heeft opgebouwd baart haar meer en meer zorgen. Wonen in Amsterdam lijkt een dure aangelegenheid te worden. Zij maakt zich dan ook grote zorgen over de financiële kosten, die het wonen voor haar in Buitenveldert ondraaglijk maken. Zij heeft nog geen mogelijkheden kunnen ontdekken van een bank, die zou kunnen bijspringen. Zij wil weten waar de genoemde bedragen vandaan komen. Zij vraagt zich af of er niet sprake is van een ratjetoe van onuitgesproken onduidelijkheden waar de gewone burger niets meer van kan maken.

De heer **VAN OSSELAER** wil weten tot wanneer het erfpachtcontract van mevrouw Van Neck loopt.

Tot 2036, aldus mevrouw **VAN NECK**.

De heer **VAN OSSELAER** vraagt zich af of de hervorming van het stelsel voor mevrouw Van Neck nu iets naar voren brengt, dat altijd al in het verschiet lag.

Dat komt voor mevrouw **VAN NECK** inderdaad nu ineens allemaal veel dichterbij.

De heer **NUIJENS** neemt aan dat op het moment dat mevrouw Van Neck haar woning kocht, zij door de verkoper gewezen is op die erfpacht en de daaraan verbonden risico's.

Mevrouw **VAN NECK** wijst erop dat het al 18 jaar geleden is dat zij haar woning kocht. Toen was zij een stuk jonger en alleen maar blij met het feit dat zij een huis had verworven. Op dat moment is de erfpachtproblematiek niet tot haar doorgedrongen.

De heer **ABID** wijst er richting mevrouw Van Neck op dat er partijen zijn die voorstander zijn van koop. Zou mevrouw Van Neck in staat zijn om de grond te kopen?

Dat is mevrouw **VAN NECK** niet.

De heer **VAN DER REE** hoorde mevrouw Van Neck aangeven goed op de hoogte gehouden te willen worden door de gemeente, hetgeen op dit moment niet het geval is. Er bestaat een duidelijke gemeentelijke website over erfpachtvernieuwing. Daar staat alleen nog niet op wat de vernieuwing concreet gaat betekenen, omdat niemand dat nog weet. Vindt mevrouw Van Neck de informatie die nu wordt geboden echter voldoende of moeten er nog aanpassingen gepleegd worden?

Mevrouw **VAN NECK** geeft aan eerlijk te moeten zeggen dat zij haar informatie voornamelijk van de mensen om haar heen heeft gekregen en dat zij niet die website heeft 'uitgeplozen'.

De heer **VAN OSSELAER** wil weten of mevrouw Van Neck door de gemeente geattendeerd is op het bestaan van die website.

Mevrouw **VAN NECK** ontkent dit.

De derde inspreker is de heer [redacted (10)(2e)]
De heer [redacted (10)(2e)] vraagt zich af of Amsterdam een stad wordt voor topinkomens. Hij meent dat het huidige erfpachtstelsel al onbetaalbaar is voor Amsterdammers. Met een normaal inkomen komt men volgens hem de stad niet meer in. Toen hij 26 jaar geleden zijn huis kocht voor 266.000 gulden zat daar 12% erfpacht op. Een koper van een huis kan niet verzinnen dat dat 25 jaar later 50% is. Hij verwijt de bestuurders van deze stad dat zij het wonen onbetaalbaar maken. Dat heeft te maken met grondspeculatie, vastgoed-denken en er wordt niet gedacht aan de bewoners. Hij meent te horen dat het systeem alleen maar ingewikkelder wordt. Zo is er een verouderingskorting bedacht in plaats van het systeem simpeler te maken door een vast erfpachtpercentage te verbinden met een bepaalde huizenprijs. Hij hoorde onlangs dat er 70.000 regels zijn op dit gebied.
Hij roept op veel meer bekendheid te geven aan alle plannen over erfpacht. De contacten zijn er, de adressen zijn bekend. Hij roept op de nieuwe erfpachtregeling veel goedkoper te maken. Hij is voor een nieuwe regeling, maar het moet wel voordeliger worden. Het moet een eenvoudig en hanteerbaar systeem worden dat iedere burger kan gebruiken. Hij roept voorts op álle bewoners te laten meebetalen aan de vernieuwing van de stad en niet een kleine groep van zo'n 20%.

De heer **VAN DER REE** meent dat de heer Van Wissen terecht wijst op de verouderingsaftrek. Die aftrek werkt inderdaad heftig door voor woningen zoals de woningen in Buitenveldert, maar ook voor woningen in Zuidoost en in Nieuw-West. Hij wil van de inspreker weten of deze, op het moment dat een verouderingsaftrek toch wordt toegepast, voor Buitenveldert op een andere uitkomst uitkomt, die minder heftig is. Dat zou namelijk meer vergelijkingsmateriaal opleveren.

De heer [redacted (10)(2e)] benadrukt dat het erom gaat dat de gemeente besluit een Zuidas te bouwen, waardoor de grond daar plotseling veel duurder wordt. Hij is niet zo goed in al die rekensommen, maar hij ziet dat hij bij de verkoop van zijn huis nu zo'n 1,5 ton extra moet afdragen. Dat gaat hem niet lukken.

De heer **VAN DER REE** is het helemaal eens met wat de heer Van Wissen zegt over de Zuidas, maar zijn vraag ging specifiek over de verouderingsaftrek.

Die aftrek moet er, aldus de heer [redacted (10)(2e)] helemaal niet 'ingefietst' worden! Dat staat ook niet in zijn contract.

De vierde inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e) spreekt de volgende tekst uit:

Duidelijkheid is beloofd. De contouren zijn er. De erfpachter blijft de vis in uw fuik. De vrije keuze is gebakken worden of gebraden, tussen nu of later.

Erfpacht was een zegen, werd onfatsoenlijk; wordt het wreed? Als het aanbod duur wordt, is het beter jaren te wachten op marktwerking en rechtsvonnissen. Ik tekende ***niet*** *in 2003. En mijn kleinkinderen zien wel in 2053.*

Bijdragen van erfpachters aan de stad worden in stukken systematisch miskend. Spijt en excuus voor leed door fouten ontbreken. Amsterdam maakt een doorstart met erfpacht met achterlaten van slachtoffers. Wie niet tekent en een rechtszaak wint krijgt geld terug. Wie in vertrouwen tekende krijgt niets terug van de PvdA en GroenLinks. Links is hier feodaal en wil meer zetels verliezen. En maakt wonen in Amsterdam zo duur.

Gaat de erfpachter exorbitant betalen en nog meer risico's lopen? U bestrijdt tweedeling met driedeling? Armen kunnen niet netjes wonen, zij op eigen grond worden ontzien, erfpachters worden leeggemolken? Het vangnet ligt te laag. Ik zag oude mensen financieel lijden, omdat al hun spaarcentjes in erfpachtrook opgingen.

In 2003 tekende ik niet; hield stand tegen ongepaste, oneerlijke dwang. Velen tekenden onder intimidatie toch. Daar rekent Amsterdam ook op! Wordt in het voorstel zelfbeheersing ingebouwd? Nu een huis kopen is een kat in de zak; want hoe sterk gaan de lasten stijgen? Zij met een huis moeten rekenen op aderlatingen. Hefbomen doen erfpachtlasten progressief groeien - op de WOZ-waarde heeft de leugen van eigen grond. Met de residuele methode wordt de grond rekenkundig vier keer zo duur. De verouderingsfactor biedt ruimte voor willekeur. De gebondenheidskorting daalt zo maar van 40 naar 25%. Er is meervoudige correctie voor inflatie. Alles bijeen is dit toch woekeren?

Notarissen en banken zouden met het GWC-rapport instemmen; niet te geloven! Dat blijkt wel als de erfpachter eerst twee banken en een risicoassuradeur polst of hij zich uw financieel product kan veroorloven.

De vrije keuze is: gebakken of gebraden. Amsterdam en de erfpachters zijn tot elkaar veroordeeld. Gemeente zou me dagen in 2009. Ik doe met SEBA mee. Wacht al 12 jaar. Ik teken zodra het billijk en goed voelt en banken willen.

De vijfde inspreker is mevrou (10)(2e)
Mevrouw (10)(2e) wil het hebben over het landelijk woonmarktbeleid versus het lokale beleid. Het valt haar op dat Amsterdam met zijn erfpachtbeleid niet inspeelt op de realiteit, zoals weergegeven in het jaarrapport 2015 van het ministerie over de staat van de woningmarkt. Zij zet vervolgens het lokale beleid af tegen de elementen van het landelijke beleid, waarbij zij met name wijst op de gevolgen van het erfpachtbeleid. Zij vraagt zich af of er rekening wordt gehouden met de moeilijke situatie van huiseigenaren die de erfpacht ooit voor 50 jaar hebben afgekocht en hun huis daardoor nu 'onder water' hebben staan. Hierdoor zijn sommigen in grote financiële problemen gekomen. Zij zoekt de oorzaak daarvan bij de hoogte van de Amsterdamse erfpacht. Een van de uitgangspunten bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel was dat de gemeente Amsterdam op korte termijn geen verlies zou moeten lijden door de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De basis van dit feodale systeem blijkt echter ongewijzigd te blijven. Het lijkt erop dat de gemeente alleen maar bezig is met het juridisch dichttimmeren van bestaande erfpachtvoorwaarden. De indruk wordt gewekt dat eeuwig durende erfpacht in de buurt komt van de koop van de grond. De berekeningen wijzen echter in de richting van de onbetaalbaarheid van de afkoop van eeuwig durende erfpacht. Haar voorkeur zou uitgaan naar een vorm van belasting, die makkelijker meebeweegt met de economische realiteit. Dat geldt niet voor erfpacht, dat eigenlijk geen bestaansrecht meer heeft, omdat bewoners vaak de grondwaarde onder hun huis al helemaal hebben betaald. Zij denkt dat de Amsterdamse politiek er goed aan zou doen wat minder hebberig te zijn, zodat huiseigenaren bijvoorbeeld meer kunnen sparen voor het onderhoud van hun woning.

De zesde inspreker is mevrouw (10)(2e)
Mevrouw (10)(2e) is 37 jaar geleden in Buitenveldert gaan wonen. Zij kocht toen de erfpacht af voor 50 jaar. Zij dacht daardoor haar zaakjes goed op orde te hebben, tot

zij in de krant las dat er veranderingen op til zijn. Zij wil weten waarom zij als betrokkene tot nog toe geen brief hierover heeft gekregen van de gemeente. Op een informatieavond zijn bewoners van Buitenveldert niet echt veel wijzer geworden. Uit het recente advies maakt zij op dat de gemeente de bewoners netjes wil behandelen, maar duidelijk is wel dat het allemaal heel veel geld gaat kosten.

Haar erfpacht loopt in 2035 af en de bedoeling was om de woning rond 2030 te verkopen. Met de opbrengst daarvan zou zij ooit kunnen verhuizen naar een omgeving met zorg. Het nieuwe erfpachtstelsel maakt deze plannen echter onmogelijk, omdat zij haar huis rond 2030 niet langer voor een redelijke prijs zal kunnen verkopen. Haar nabestaanden zullen de nieuwe erfpacht niet op kunnen brengen.

Daarnaast zijn er in Buitenveldert genoeg huishoudens die rond moeten komen met 2000 euro of minder en die door het erfpachtstelsel danig worden gedupeerd. Die mensen zullen hun huis uit moeten. Gaat de gemeente het wonen in Buitenveldert onmogelijk maken?

Bestuurlijk Amsterdam laat volgens haar met deze voorstellen zien hoe het niet moet. De negatieve gevolgen daarvan voor burgers en gemeente zullen niet uitblijven, namelijk een tweedeling in een tweede goudkust (Zuidas) en een verpauperd Buitenveldert.

De heer **VAN OSSELAER** hoort mevrouw Rietra zeggen dat het nieuwe systeem het haar onmogelijk maakt om in 2030 haar woning te verkopen. Hij wijst erop dat volgens hem in het oude systeem het ook moeilijk zou zijn om 5 jaar voor het aflopen van het tijdvak haar woning te verkopen.

Mevrouw **RIETRA** zegt daarbij vooral op het oude systeem gewezen te hebben. Er zijn in de grondwaarde van dat gebied nu dingen aan de hand, waar de bewoners in het verleden nooit rekening mee hebben kunnen houden. De bedragen die in het rapport van de grondwaardecommissie worden genoemd zijn voor de meeste mensen niet op te brengen.

De heer **ABID** meent dat mevrouw Rietra haar positie definieert als 'tussen de wal en het schip', zowel het oude als het nieuwe systeem brengt haar in de problemen. Wat is hetgeen zijn van deze coalitie vraagt?

Mevrouw **RIETRA** wil gewoon een redelijke erfpacht en niet de bedragen, die nu niemand kan opbrengen, want dat leidt tot verpaupering. Daar wordt niemand, ook de stad niet, beter van.

De heer **VAN DER REE** wijst erop dat mevrouw Rietra op de hoogte was van de canonherziening in 2035. Onder het huidige systeem moet de bewoner dan opnieuw gaan betalen. In het nieuwe systeem wordt geprobeerd om dat beter te maken. Denkt mevrouw Rietra dat het nieuwe systeem inderdaad beter wordt dan het oude systeem? Of beschikt zij over informatie waaruit blijkt dat dat slechter wordt? De inzet van de gemeente is om het beter te maken.

Mevrouw (10)(2e) leest dat de gemeente van zins is om de erfpachters redelijk en netjes te behandelen, maar als zij naar de bedragen kijkt, dan blijkt dat dat helemaal niet het geval is.

De heer **NUIJENS** kan zich de zorgen van mevrouw Rietra goed voorstellen, maar vraagt zich af of volgens haar de rechtvaardigheid uiteindelijk afhangt van de hoogte van het bedrag en de vraag of dat bedrag op te brengen is. Of heeft het te maken met het verwachtingspatroon van het moment waarop zij de koop- en erfpachtovereenkomst aanging?

Mevrouw (10)(2e) wijst erop dat het voorstel om de erfpacht af te kopen veel later werd gedaan dan het moment waarop zij het huis kocht. Zij kan zich niet herinneren dat toen zij het huis kocht er over erfpacht is gesproken.

De zevende inspreker is mevrouw (10)(2e)
Mevrouw (10)(2e) spreekt de volgende tekst uit

Erfpacht in Amsterdam is nu misschien wel bespreekbaar gemaakt, maar daarmee zijn de onzekerheden en onduidelijkheden nog groter geworden. Een wirwar aan bepalingen én dit nieuwe plan maken de berekening van jaarlijkse canon of afkopen zeer ingewikkeld. Volgens mij is er geen makelaar, notaris, raadslid, wethouder of ambtenaar die aan een erfpachter kan uitleggen wat voor aanbod hij kan verwachten. Eigenlijk is er maar één ding echt duidelijk: de gemeente wil steeds meer geld hebben van burgers die buiten de grachtengordel, het museumkwartier of plantagebuurt een huis hebben gekocht, dat op erfpachtgrond staat. In het verleden kregen woningcorporaties en verenigingen van eigenaren aantrekkelijke aanbiedingen om de erfpacht voor vijftig jaar af te kopen. Dat zien we nog steeds terug in de advertenties. Particulieren die een eengezinswoning bezaten op erfpacht kregen geen aanbod. Erfpachtcanons werden met een factor 20 of 30 – dat is 2000 of 3000 procent! – verhoogd en dan ook nog geïndexeerd.

In Amsterdam werden in de jaren negentig door de VVD nog bescheiden canonverhogingen van maximaal factor 6 in het vooruitzicht gesteld. Daarvan is helemaal niets terecht gekomen, zoals vele bewoners inmiddels weten. Ook bewoners van andere buurten zoals bijvoorbeeld Bos en Lommer zijn op wrede wijze wakker geschud en eigenaren in bijvoorbeeld Buitenveldert zien de erfpachtbui al hangen.

U heeft vele deskundigen ingeschakeld om met fraaie, maar bijna onleesbare rapporten en bijlages te komen. Nu verzoek ik u om naar de echte deskundigen te luisteren: degenen die erfpacht betalen of die in de problemen komen, omdat zij de erfpacht niet kunnen betalen. Die hier nu niet kunnen zijn, omdat ze hard aan het werk zijn of op woensdagmiddag op kinderen passen. Die de moed al hebben opgegeven dat er ooit nog een eerlijke regeling komt. En die jaloers kijken naar steden als Rotterdam en Den Haag waar de erfpacht geen middel is geworden om huizenbezitters extra zwaar te belasten, want verhogingen van 2000 tot 3000 procent zijn onacceptabel en het lijkt er sterk op dat in Amsterdam de buurten met lagere inkomens betalen voor de rijkere buurten.

Er is vaak al 75 jaar of langer pacht voor de grond betaald. De eerste erfpachters gebruiken hun huis gewoon om in te wonen en ze willen daar graag blijven wonen, maar dan moeten ze het wel kunnen betalen. Dat geldt ook voor mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan.

De heer **VAN DER REE** wijst er richting mevrouw (10)(2e) op dat in deze commissie inmiddels is afgesproken dat men tot 2019 geen verlies wil ten opzichte van het huidige systeem, maar dat het nieuwe systeem daarna tot veel minder inkomsten voor de gemeente zal leiden. Weet zij dat dat is afgesproken?

Daar is mevrouw (10)(2e) van op de hoogte, maar zij meent dat de gemeente al in een veel eerder stadium tot een veel simpeler systeem had kunnen komen door gewoon aan het eind van een erfpachtcanon een factor 10 te hanteren. De enorme diversiteit die er is gekomen heeft het nodeloos ingewikkeld gemaakt.

De zevende inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e) is voorzitter van de Nederlandse vereniging van erfpachters en hij is ook bestuurslid bij de SEBA. De gemeente heeft het verzoek van de SEBA om deel uit te mogen maken van de grondwaardecommissie volledig genegeerd. Dat blijkt nu een gemiste kans. De uitkomst van het rapport wordt niet breed gedragen. Er wordt immers volledig voorbijgegaan aan de belangen van de Amsterdamse erfpachters. Alle waardestijging van de woning gaat naar de grondeigenaar. De erfpachters rest de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal. De goodwill gaat naar de grond.

Erfpachters en hun belangenorganisaties worden gehoord en betrokken in het proces rondom besluitvorming als stakeholders, consultatie en inspraak. Dat is in zijn ogen een schijnproces. Hun stem wordt wel gehoord, maar niet gewogen. Hij verzoekt de commissieleden de wethouder te vragen een second opinion te laten opstellen, die betrekking heeft op de uitkomsten van de grondwaardecommissie en haar conclusies.

Daarmee zouden de erfpachters een echte stem gegeven worden. Die second opinion zou moeten worden gevormd door een commissie waarvan de leden door de erfpachters worden aangewezen. De SEBA e.a. zullen dan ook betrokken moeten worden in de vraagstelling aan die commissie.

De heer **NUIJENS** vindt het op zich een heel goed voorstel, want ook hij wil dat 'straks' de discussie kan worden afgesloten en waarin alle partijen zich kunnen herkennen. Zou het echter niet beter zijn een commissie te benoemen, waarin noch de gemeente noch de Amsterdamse erfpachters participeren.

De heer (10)(2e) vindt dat op zich een goed plan en pleit voor een oplossing, die tot een breed gedragen draagvlak leidt.

De achtste inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e) spreekt namens 400 bewoners van Amsterdam Zuidoost
Hij heeft drie punten. Allereerst lijkt het te gaan om oneigenlijk gebruik van belastinggeld, omdat veel mensen met een laag inkomen in huizen wonen met erfpacht, terwijl er ook veel mensen wonen in dure wijken met geen erfpacht. Hij is van mening dat daar naar gekeken zou moeten worden.
Zijn tweede punt is de onduidelijkheid van het rapport van de grondwaardecommissie. Er zijn geen scenario's voorhanden aan de hand waarvan men kan berekenen wat het voor hem of haar betekent. Dit leidt tot veel onrust bij bewoners. Hij vraagt of het mogelijk is om een aantal scenario's op de website te plaatsen waarmee bewoners kunnen berekenen wat het voor hun huis betekent.
Dan is er de verouderingsfactor. Hij hoort graag de reden waarom dat punt is opgevoerd, omdat het funest lijkt uit te pakken voor een aantal woningen die niet ouder zijn dan 50 jaar, maar wel ouder zijn dan 30 jaar. Zijn tweede vraag betreft de risico-opslag, een dubieuze zaak, want wat is het risico voor de gemeente? Zijn derde vraag betreft de residuele grondwaarde. Waarom wordt daar voor gekozen?

De negende inspreker zou mevrouw (10)(2e) zijn geweest, maar zij is afwezig.

De tiende inspreker, d (10)(2e) , blijkt ook afwezig.

De elfde inspreker is mevrouw (10)(2e) .
Mevrouw (10)(2e) woont al 29 jaar in Buitenveldert. Het dringt langzaam tot haar door wat de plannen allemaal gaan betekenen. Naar alle waarschijnlijkheid kan zij met haar inkomen niet in haar eigen appartement blijven wonen, terwijl zij daar wel jarenlang een hypotheek en gemeentebelasting heeft betaald. De gewone bewoners van Buitenveldert zijn geen speculanten op de Zuidas. Zij is van mening dat de partijen op de Zuidas het gelag van de door hen opgedreven grondprijs maar moeten betalen.
Erfpacht zei haar destijds niet zo veel. Het leek een afgekocht bedrag, dat inbegrepen was bij de koop. Dat dit systeem nu zo desastreus gaat uitpakken, had men toen in de verste verte niet kunnen vermoeden. Het voelt als een onteigening van de eigen woning. Haar vraag is wat de toekomstvisie van de commissieleden is voor deze stad, met name voor de burgers in de buitenwijken.
Zij heeft het gevoel dat al hetgeen in de afgelopen jaren is opgebouwd door de bewoners hen nu wordt afgenomen, waardoor zij gedwongen worden de stad te verlaten. Zij betreurt ooit binnen de gemeente op erfpacht te zijn gaan wonen.

De twaalfde inspreker is mevrouw (10)(2e)
Mevrouw (10)(2e) woont sinds 1994 in Buitenveldert. Zij en haar medebewoners voelen zich erg bedreigd en zij zijn ongerust, wegens hetgeen in de komende tijd gaat gebeuren met de erfpacht. Zij heeft het gevoel alsof de grond onder haar 'kont' vandaan wordt gestolen en dat nog wel door raadsleden die voor de verkiezingen beloofd hebben dat het schandalige afromen van het eigendom moet stoppen. Door een kleine groep mensen op te zadelen met een schuld, hopen de

raadsleden de ontstane tekorten in de financiën van de stad te bekostigen. Zij kan die schuld nooit betalen en met haar vele anderen niet. Dat betekent dus dat zij 'onder water' komen te staan met hun huizen. Zij heeft in 1994 haar woning gekocht met de bedoeling om daar tot haar dood te blijven wonen. Dat wordt haar nu onmogelijk gemaakt! Daarnaast vermindert de waarde van haar huis door deze schandalige actie. Zij vraagt zich af hoe het mogelijk is dat zij als eerste belanghebbenden niet zijn geïnformeerd door de gemeente.

De bewoners binnen de ring zijn bevoorrecht. Buiten de ring gaan de bewoners dus dubbel betalen, terwijl zij reeds betaald hebben. Hoe gaat de gemeente dit uitleggen? Niemand weet precies wat er gaat gebeuren. Men is eigenlijk aan de willekeur overgeleverd. Dat schept onrust onder vooral de al wat oudere bewoners.

Zij benadrukt dit alles niet te kunnen accepteren. Het vraagt om duidelijkheid en het wordt tijd dat die duidelijkheid geboden gaat worden. Zij roept op te komen met een goed voorstel dat redelijk is voor alle partijen.

De heer **VAN OSSELAER** constateert dat de erfpacht van mevrouw Regeling afloopt in 2036. Hij benadrukt dat de hervorming waarop nu wordt ingezet erop gericht is om het beter te maken. Daar hoort ook bij dat er een aanbod gedaan gaat worden, waarvan de verwachting is dat dat voor onder anderen mevrouw Regeling beter is. Als dat niet zo is, dan kan zij tot 2036 blijven wonen onder de condities, zoals zij die nu heeft. Is mevrouw Regeling daarmee bekend?

Daar is mevrouw (10)(2e) mee bekend, maar zij heeft ook erfgenamen. Als het een goed voorstel is dan kan daar altijd over gepraat worden.

De heer **VAN OSSELAER** constateert dat mevrouw Regeling zich in haar vermogensopbouw bedreigd ziet.

Dat is absoluut het geval, aldus mevrouw (10)(2e)

De heer **NUIJENS** stelt vast dat voor mevrouw Regeling de definitie van 'beter' is 'het kost haar minder geld'.

Dat is inderdaad het geval, aldus mevrouw (10)(2e)

Eerste termijn

De heer **BOOMSMA** benadrukt dat hetgeen nu besproken gaat worden te maken heeft met een van de belangrijkste opdrachten van deze bestuursperiode. Het CDA zou liever zien dat mensen de mogelijkheid krijgen om de grond onder hun eigen huis te verwerven, zodat ook het grote verschil tussen huisbezitters in de grachtengordel en huisbezitters van daarbuiten komt te vervallen. Het blijft hem een raadsel waarom linkse partijen willen vasthouden aan dit neofeodale systeem, dat bol staat van de willekeur.

De heer **NUIJENS** vraagt zich af of de heer Boomsma bekend is met de verwoede pogingen van de heer Van Poelgeest van GroenLinks, die jaar en dag heeft geprobeerd het erfpachtsysteem te verbeteren.

De heer **ABID** vraagt zich af of de heer Boomsma zich kan inleven in het feit dat een aantal linkse partijen het ook niet kan begrijpen dat iemand zijn hele politieke ideologie baseert op een 2000 jaar oud boek.

De heer **BOOMSMA** meent dat als de heer Abid refereert aan de Bijbel, dat een boek betreft dat in de loop van duizenden jaren is geschreven. Het is bovendien niet zijn enige uitgangspunt voor diens politiek. Hij kent meerdere bronnen, zoals de traditie.

Hij weet dat ook de heer Van Poelgeest geprobeerd heeft het systeem beter te maken. Het CDA was echter ook niet voor de toen geldende uitgangspunten. Hij hoopt van harte dat het dit keer wel gaat lukken. Dat is echter nu de grote vraag. Leidt de

systeemherziening inderdaad tot een eerlijker systeem voor huiseigenaren? Zijn fractie begint zich daarover steeds grotere zorgen te maken.

Qua procedure en tijdpad is hem niet helemaal duidelijk wat nu precies voorligt voor januari. Waar gaat de raad dan over stemmen? Hij meent dat eerst besloten is om de algemene bepalingen vast te stellen in een apart raadsbesluit, om pas daarna te beslissen over de overstap. Dat lijkt hem een zinnige scheiding en hij wil van de wethouder weten of dat nog steeds de bedoeling is.

Het rapport dat de grondwaardecommissie heeft geleverd vindt zijn fractie op een aantal punten zeer onduidelijk, zo niet onder de maat. Op dit moment voelt de fractie zich niet goed bediend door dit rapport. Dat geldt zowel voor wat in het rapport wordt gezegd over de grondwaarde bepaling als voor het canonpercentage als wel voor de overstap.

Over het canonpercentage merkt hij op dat het genoemde risicopercentage veel te hoog is. Daarmee laat de gemeente de erfpachter betalen voor risico's die de gemeente niet heeft of loopt. Hij verwacht dan ook dat er een drastische verlaging komt bij het uiteindelijke voorstel in januari met een realistische onderbouwing.

Over de residuele methode heeft het CDA reeds aangegeven die methode ook geschikt te vinden voor nieuwe uitgiftes, maar er kleven allerlei bezwaren aan bij bestaande gevallen, omdat het namelijk op een fictie berust; er bestaat geen echte prijsvorming, er is geen marktwerking voor grond zonder opstallen.

De heer **ABID** wil bij interruptie weten of de heer Boomsma het niet met hem eens is dat de fictie, waarvan de heer Boomsma veronderstelt dat het niet gedaan kan worden bij herzieningen, dan zeker ook geldt bij nieuwe uitgiftes.

De heer **BOOMSMA** meent dat het daarbij niet geldt, want bij een nieuwe uitgifte geldt gewoon de prijs van wat het kost om een huis te bouwen. Dat wordt niet anders als het huis eenmaal 60 jaar staat.

De heer **ABID** vraagt zich af of de heer Boomsma kennisgenomen heeft van de waardeontwikkeling van de casus Buiksloterham gedurende twee jaar.

Daar heeft de heer **BOOMSMA** nu even geen kennis van genomen. Dat verandert niets aan het fundamentele bezwaar. Het Rigo-rapport stelt al dat het probleem van de grondwaardebepaling wordt verlegd naar een fictieve bouwkostenbepaling. Het CDA vreest dat deze methode gaat leiden tot onhaalbare, veel te hoge uitkomsten. Het rapport van de grondwaardecommissie gaat uit van de gemiddelde grondquote van 43% (op de ene pagina) en 48% (op een andere pagina). Acht de wethouder dat realistisch? Hoe kan het dan dat het Gerechtshof Amsterdam in de zaak Hollebier zelfs in Amsterdam Zuid tot een grondquote kwam van 22,5%? Dat lijkt hem ook veel realistischer gezien het feit dat erfpachters via hun contract en erfpachtrecht ook al economisch gebruik van die grond hebben. De gemeente heeft dat niet meer, dus dat kan ook niet volledig in rekening gebracht gaan worden.

Over de WOZ-waarde bij het residuele rekenen: als je bij de verkoopprijs de contant gemaakte waarde van de canonverplichting voor 50 jaar toevoegt, dan vertegenwoordigt die contant gemaakte waarde canonverplichting eigenlijk al de grondwaarde. Als daar dan vervolgens de opstalwaarde vanaf gehaald wordt, dan wordt de grondwaarde toegerekend aan het erfpachtrecht en wordt er als het ware ingebroken op iemands eigendomsrecht. Dat lijkt hem niet consistent, omdat er dan gegoocheld wordt met verschillende begrippen van grondwaarde. Dat lijkt hem een fundamenteel probleem bij deze methode. De vraag aan de wethouder hierbij is hoe de Belastingdienst nu die erfpachtcorrectie uitvoert. Hij ontvangt daar graag een aparte brief over.

Van de berekening van de herbouwwaarde geeft het Rigo-rapport aan dat de grondwaardecommissie met een veel te lage opstalwaarde per vierkante meter GWO rekent en dat de werkelijke kosten wel 700 euro per vierkante meter hoger liggen. Dus dan is de vraag waar de gemeente vanuit gaat bij de doorrekening. Hij begrijpt uit pagina 8 van de brief dat opdracht is gegeven aan een bouwkostenbureau om de herbouwkosten te gaan berekenen. Welk bureau is dat en wat is nu de huidige praktijk? Hij hoopt dat de wethouder daar straks op in kan gaan. Hij vraagt bovendien of er een reactie van het

college op het rapport van de Rigo kan komen.

De verouderingsdepreciatie, de hele opstalmethode, rammelt volgens hem aan alle kanten. Die berekening heeft op een gegeven moment niet meer te maken met de realiteit van wat mensen voor een huis willen betalen. Door die opstalmethode af te waarderen op een ouderdomsdepreciatie, wordt de waarde verschoven van een erfpachtrecht naar de grondwaarde. Dat vindt hij op alle vlakken zeer problematisch, met name waar het bepaalde wijken betreft, zoals bijvoorbeeld in Buitenveldert.

Over de depreciatie in het algemeen bij de overstap benadrukt hij dat het CDA zeer teleurgesteld is over het feit dat de grondwaardecommissie geen enkele uitspraak daarover heeft willen doen. Daarmee is de vraag zelf niet politiek gemaakt, maar is het rapport politiek gemaakt! Het wekt namelijk de suggestie dat het een puur politieke keuze is welke zogenaamde korting er wordt toegepast. De suggestie is dan dat men erfpachters iets cadeau zou geven voor elk procentje van de volledige grondprijs dat niet in rekening wordt gebracht. Dat is volgens hem een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken. Hij stelt sowieso voor om ook in de officiële brieven en stukken niet te spreken over een korting, maar over een correctie, een veel correctere term. In de zaak Hollebier heeft de rechter al uitgesproken dat een correctie van 40% redelijk en billijk is vanwege a) de gebondenheid van partijen en b) de privaatrechtelijke beperking van het erfpachtrecht. De gemeente Den Haag hanteert een correctie van 55%. Hij vindt dat de raad op het verkeerde been is gezet, wegens de termen die zijn gekozen en door de beslissing van de commissie om daar geen uitspraak over te willen doen. Hij benadrukt richting de wethouder dat hij niet bediend is op dit punt. Hij vraagt daarom de wethouder met een los stuk te komen over wat objectieve juridische en economische gronden zijn voor een correctie. Kan de wethouder op een rijtje zetten welke andere rapporten daarover zijn geschreven en welke argumenten daarbij zijn gebruikt?

Hij voelt zich dus niet goed voorzien van informatie door dit rapport. Hij denkt dat een second opinion heel verstandig zou zijn op verschillende punten van dit advies. Hij denkt dat het ook belangrijk is om meteen ook al aan de erfpachters zelf te vragen wie zij dan geschikt zouden vinden om te vragen voor een onderzoek. Hij bedoelt daarmee te zeggen dat de erfpachters een stem zouden moeten krijgen in een dergelijk onderzoek en dat men gezamenlijk in overleg met de gemeente gaat kijken naar een second opinion.

Voorts heeft hij nog een aantal andere vragen aan de wethouder. Is de wethouder überhaupt nog bereid om te gaan kijken bij de verdere uitwerking naar alternatieve manieren van grondwaardebepaling of een variant op het idee van schaduw grondwaarden. Hij vraagt de wethouder toe te zeggen dat hij dat nog gaat bekijken. Kan de wethouder in januari dan ook meteen met een analyse komen van wat de invloed van dit plan zou zijn als het toegepast gaat worden op de huizenprijzen?

Dan nog een vraag over de overstap van appartementsrechten, namelijk of dat individueel mogelijk kan worden gemaakt. Inmiddels is ook het probleem gebleken dat mensen steeds minder volledig afkopen en steeds meer kiezen voor een canon. Dat is slecht voor de balans van de gemeente. Hij herinnert ook nog aan de eerdere toezegging van de wethouder om te kijken naar afkoop in termijnen.

Hij zou, tot slot, graag willen dat deze wethouder de geschiedenis in gaat als de wethouder die het erfpachtstelsel beter, eerlijker en rechtvaardiger heeft gemaakt. Hij vreest echter met grote vrezen dat dat op deze manier niet gaat lukken. Zelfs als men een correctie van 60% gaat hanteren, blijkt men met deze methodiek nog steeds uit te komen op veel te hoge bedragen. Daarom drukt hij de wethouder alsnog op het hart mee te nemen dat de prijzen van erfpachtbetalingen nu niet in de huizenprijzen zijn verrekend. Dat marktfalen komt ook door de intransparantie van het huidige systeem. Dus dat dat ook een verantwoordelijkheid is van de gemeente zelf. Hij roept de wethouder op ervoor te zorgen dat het systeem echt beter wordt voor de huidige huiseigenaren en niet pas over 50 jaar.

De heer **NUIJENS** meent dat de mensen die hier vandaag zitten en zeggen dat zij het huidige systeem niet transparant vinden en dat dat systeem voor hen grote gevolgen heeft, die mensen hebben gelijk! Door het gehanteerde beginsel dat de waardestijging van de grond niet de verdienste is van de woningeigenaren alleen, maar van huurders en kopers samen, vindt hij dat die stand van zaken de linkse partijen meer mag worden

aangerekend dan de partijen die allang tegen erfpacht zijn.

Het is links die de inzichtelijkheid van het erfpachtstelsel niet heeft geborgd. Het is terecht dat de linkse partijen daar op aangesproken worden. Links mag ook aangerekend worden dat men vervolgens in het handelen van de gemeente – en het rapport zegt daar een aantal stevige dingen over – dat gebrek aan draagvlak misschien wel erger gemaakt heeft. Hij citeert pagina 71, "het aanbod van de gemeente is weinig transparant" en "de erfpachter kan daardoor niet beoordelen of de gemeentelijke uitgangspunten eerlijk en consistent zijn". Bovendien zien erfpachters dat de gemeente, volgens de deskundigen, vrijwel altijd te hoog schat en dat dat gemeente de mening van die deskundigen vrijwel altijd accepteert. Zo wekt de gemeente zelf de schijn dat de burger door de burger als "almachtig" geziene gemeente bij het eerste aanbod oneerlijk is behandeld. Het feit dat de gemeente er vervolgens steeds van af ziet om bij de rechter om vernietiging van deskundigenrapporten te vragen heeft de huidige onvrede onder erfpachters juist gevoed ondanks de integere motieven van de gemeente. Fout op fout op fout! De schuld van de linkse partijen. Goed dat deze commissie er nu is om dat op te lossen!

Hij is in die zin blij met het rapport, want het omarmt de grondwaardeberekening, waarvan links oprecht altijd heeft gedacht dat dat zowel rechtvaardig, objectief als transparant was. Hij weet dat daar heel veel discussie over is. Dat was ook de conclusie van de vorige grondwaardecommissie, die uitdrukkelijk anders was samengesteld. Daarom vindt hij het een bepaalde mate van objectiviteit hebben dat een andere commissie tot een vergelijkbare conclusie kwam.

Heel zonde vindt hij – en daar lijkt het nu op te gaan uitdraaien – dat als de toerekeningsmethode, de waardebepalingsmethode, straks min of meer geobjectiveerd is, de politiek vervolgens gewoon weer wordt teruggebracht naar de discussie over de korting, de bouwkosten en de veroudering. Dan is er alleen maar een nieuw stelsel gecreëerd wat voor mensen net zo transparant zal voelen en net zo veel zorgen op zal roepen. Dat vindt hij, ook als iemand die niet blij is dat het college eeuwigdurende erfpacht gaat invoeren, dat dat voorkomen moet worden. Het kan niet zo zijn dat er bij volgende verkiezingen weer gestecheld wordt over erfpacht.

Het lijkt hem daarom zaak om discussies over de kosten en allerlei andere discussies, die de heer Boomsma naar voren bracht, zo veel mogelijk te objectiveren. Hij vindt het daarom heel geruststellend dat het college de commissie een uitgebreide brief heeft gestuurd en daarin benoemd waar het college meent uit te zijn en ook benoemd waar het college of wel nog niet uit is of wel vindt dat het college nog niet uit kan zijn, omdat het college zichzelf nog niet goed genoeg geïnformeerd vindt, om dat nu op tafel te leggen. Dat vindt hij zorgvuldig. Hij heeft wethouder Van der Burg ongeveer drie keer beschuldigd van te veel haast. Hij neemt dat allemaal terug. Hij is blij dat de wethouder iets meer tijd neemt.

Hij kan een heel eind meegaan met de heer Boomsma waar deze vraagt een aantal zaken als raad te objectiveren. Dat moet dan wel helder ingekaderd worden en niet weer de hele discussie open gooien, want dat doet de duidelijkheid ook geen goed. Hoe meer er geobjectiveerd kan worden, hoe minder men straks, terwijl men geprobeerd heeft om tot een objectieve waardebepalingssystematiek te komen, in allerlei randvoorwaarden hartstikke politiek gaat zitten handjeklappen over wat nou de korting moet zijn. Het doel zou moeten zijn om dat rechtvaardig, transparant en objectief tot stand te laten komen. Dat zou kunnen leiden tot een uitkomst waar hij niet blij mee is, maar dat is dan maar het resultaat.

Hij wil het nog hebben over korting, dat wat de heer Boomsma de correctie noemt. Als men ervan uitgaat dat de waardestijging eenieders verdienste is en dus ook aan eenieder toekomt, dan is het de vraag hoe je kijkt naar de vraag wiens geld het was, maar zo filosofisch wil hij het niet maken.

Hij blijft hangen in die kortingsdiscussie, omdat dat straks de kern gaat vormen van hetgeen waarover men het straks met elkaar eens moet zien te worden, als men verder het rapport als raad wel omarmt. Hij denkt dat het goed zou zijn – en daarop wil hij graag een toezegging – dat de wethouder bekijkt of er manieren zijn waarop men zich niet tot een kortingspraktijk moet verhouden in het nieuwe stelsel. Een kortingspraktijk, waarvan twee grondwaardecommissies en de voltallige vorige gemeenteraad, met uitzondering van het CDA, hebben gezegd: 'die praktijk deugt gewoon niet!' Hij citeert

vervolgens pagina 37: "De nu toegepaste correctie op erfpacht ten opzichte van eigen grond is niet gerechtvaardigd" et cetera. Dat zou de grondslag moeten zijn van een stelsel, waarvan het doel is om er in ieder geval voor te zorgen dat het inzichtelijk is, dat het transparant is en dat mensen weten waar zij aan toe zijn. Zo lijkt het hem wel heel politiek worden en heel onrechtvaardig om je te baseren op een praktijk, waarvan deskundigen nu twee keer hebben gezegd dat die praktijk niet deugt.

Hij wil twee verzoeken doen. Hij heeft de algemene bepalingen goed gelezen. Hij heeft niet het idee dat er iets staat over de duur van de verlening. Dat betekent ook dat men niet gebonden is aan een zich verhouden tot de deskundigenpraktijk en ook dat men niet gebonden is aan de korting die daaruit voort komt. Men zou ook een aanbod kunnen doen van korte duur, waarna vervolgens een aanbieding wordt gedaan zonder deskundigenpraktijk.

De heer **BOOMSMA** hoort de heer Nuijens steeds verwijzen naar die experts, maar de grondwaardecommissie heeft geconstateerd dat het aanbod van de gemeente ook niet goed beargumenteerd was. Heeft de heer Nuijens dat ook gezien?

Dat heeft de heer **NUIJENS** ook gezien. Volgens hem is het contractrechtelijk zo dat de gemeente verplicht is een nieuw aanbod te doen bij canonherziening einde tijdvak. Er staat nergens hoe lang de duur van dat aanbod moet zijn. Dat zou de ruimte kunnen bieden om de tussenstap te bieden, waarna een hernieuwd aanbod volgt zonder deskundige praktijk. Dan is de vraag of we civielrechtelijk niet een discussie beginnen die lijkt te beginnen bij 40%. Hij heeft hierover technische vragen gesteld aan de grondwaardecommissie. Hij vraagt de wethouder of hij kan toezeggen dat hij op een later moment daarover nog informatie verstrekt.

De heer **VAN OSSELAER** is blij dat men op weg is naar een werkbaar en transparant nieuw erfpachtsysteem. Daar hoort bij dat een stap gezet gaat worden in de ontmanteling van een oud systeem dat piept en kraakt en duizenden Amsterdammers in onzekerheid houdt.

Hij vindt het belangrijk om de introductie van een nieuw erfpachtsysteem en de ontmanteling van het oude apart te benaderen, waar dat kan.

De heer **ABID** voelt zich door de censuurdwang van D66 gedwongen op te merken, dat ook de heer Van Osselaer ervan doordrongen moet zijn dat men reeds begonnen was afscheid te nemen van het oude systeem.

De heer **VAN OSSELAER** is ervan op de hoogte dat dat geprobeerd is, maar dat dat niet gelukt is. Hij is er ook van op de hoogte dat er uitgangspunten golden bij die poging, die heel anders zijn dan de uitgangspunten die nu gehanteerd worden.

Want waarom zijn die twee qua aanpak nu zo verschillend? Nieuwe grond uitgeven onder eeuwigdurende voorwaarden met de mogelijkheid om voor altijd af te kopen is relatief eenvoudig. De bepaling van de grondwaarde bij de uitgifte van nieuwe grond is geen punt van discussie. Voor die uitgifte wil hij wel een aantal zaken meegeven. Ten eerste is daar een goed canonpercentage voor nodig. Hij is blij dat het college inziet dat Frank & Frens daarin te weinig onderbouwing biedt en dat men op zoek gaat naar een beter onderbouwd percentage.

Daarnaast vraagt hij het college goed na te denken over aan welke partijen de optie gegeven gaat worden om die canonbepalende erfpacht te krijgen bij de uitgifte van grond. In een motie die zijn fractie heeft ingediend wordt voorgesteld om dat niet te doen voor commerciële partijen, want die moeten toch zelf hun grond kunnen financieren.

Daarnaast moet het oude systeem nog ontmanteld worden. Het ontknopen van die 'spaghetti' gaat meer voeten in de aarde hebben. Dat is een zure appel uit het verleden waar men nu doorheen moet bijten om verder te komen. Over die overstapregeling wil hij meegeven die grondwaardeberekening heel erg grondig te doen. De wethouder heeft gisteren in de Balie aangegeven daarmee bezig te zijn. Dat verheugt hem. Er moet daarbij aan een aantal zaken getoetst worden. Hij heeft in een eerder stadium al gevraagd te bekijken hoe de grondprijzen zich verhouden tot de grondprijzen

die de gemeente nu hanteert bij de uitgifte van nieuwe grond. In het Rigo-rapport is dat gedaan. Daar ziet men dat de methode die door de grondwaardecommissie wordt voorgesteld uitkomt op grondprijzen die veel hoger zijn dan de prijzen waar de gemeente nu grond voor uitgeeft. Dat soort checks moet uitgevoerd worden om te weten of die methode klopt en rechtvaardig is.

De heer **NUIJENS** is het eens met de heer Van Osselaer dat er goed gekeken moet worden. Hij wil van hem weten of hij ook vindt dat de raad er goed aan zou doen om te bekijken of de raad zelf een aantal dingen kan laten objectiveren, zodat de grondslagen van het nieuwe systeem straks zo helder en objectief mogelijk zijn.

Voor de heer **VAN OSSELAER** is het niet zo belangrijk dat de raad dat zelf doet. Belangrijk is dat die informatie er komt en die informatie vraagt hij in eerste instantie aan het college.

In de nieuwe doorrekeningen is het belangrijk dat men niet alleen laat zien wat het voor de gemeente betekent, maar zeker ook voor de erfpachters en dan niet alleen op een macroniveau, maar dat werkelijk kan worden gezien hoeveel mensen er hoe geraakt worden door de voorstellen. Het moet dus duidelijk zijn hoe het uitpakt voor individuele Amsterdammers en bekijken of de pijn en de voordelen proportioneel worden verdeeld.

Ook hij vraagt als commissie om meer handvatten voor die differentiatie, die in het rapport ook naar zijn mening onterecht wordt afgedaan als een korting. Ook in het huidige systeem is het gebruikelijk om een afslag te nemen over de grondprijs bij het vaststellen van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak. De grondwaardecommissie doet alsof dat een korting is, terwijl de gemeente zelf deze depreciatie altijd heeft verklaard met argumenten van gebonden partijen en bebouwde grond. Daar zit dan ook de informatievraag van D66. Men wil graag meer informatie over deze depreciatie, voordat er 'handjeklap' gedaan gaat worden in het luchtledige. Welke depreciatie is vanuit de argumenten van gebonden partijen en bebouwde grond redelijk en ook gebruikelijk in andere steden? In Rotterdam en Den Haag zijn afslagen van 40% respectievelijk 45% toegepast. Welke afslagen zijn in andere steden toegepast en hoe is dat daar onderbouwd? Hierbij wil D66 de ruimte waarin de politieke besluitvorming moet plaatsvinden kleiner maken door meer informatie.

De heer Boomsma haalde zojuist ook de rechtszaken aan die er zijn geweest en de uitspraken die daarin zijn gedaan. Ook daarvan krijgt hij graag een overzicht.

De heer **ABID** is benieuwd te horen of de heer Van Osselaer niet van mening is dat uiteindelijk de vraag over wat een korting, een correctie, is uiteindelijk niet alleen gefundeerd zou kunnen worden op onderzoek en analyse, maar dat het uiteindelijk een politiek-economische vraag is over wat men bereid is aan korting te geven, omdat het aan de andere kant ook een besluit is dat genomen wordt over het vermogen van de stad in zijn geheel en het collectief eigendom van de grond van alle Amsterdammers. Hij snapt dus de wens van de heer Van Osselaer om te kunnen objectiveren, maar hij vraagt hem of hij het met hem eens is dat het uiteindelijk niet een politieke keuze is.

De heer **VAN OSSELAER** benadrukt die informatie nu juist graag te willen hebben om het vlak waar die politieke keuze gemaakt moet worden te verkleinen. Hij verwacht niet dat dat wordt teruggebracht naar een punt. Daar komt hij nu ook op in het vervolg van zijn betoog.

Zoals gezegd, zal er altijd een politieke keuze moeten volgen. D66 hecht eraan nu reeds te zeggen te willen laten meewegen, hetgeen ook reeds door de heren Boomsma en Nuijens werd genoemd, namelijk de geschiedenis waaruit blijkt dat Amsterdam medeverantwoordelijk is voor het feit dat veel Amsterdammers bij de koop van hun huis op erfpacht de echte kosten van het erfpacht hebben onderschat. Anderzijds wil ook D66 geen uitverkoop van de belangen van de gemeente. Er moet dus zorgvuldig worden afgewezen, waarbij rekening gehouden moet worden met de geschiedenis.

Voorts roept hij op de Amsterdammers zo snel mogelijk een aanbieding te doen, maar niet sneller dan 'zo snel mogelijk'. Erfpacht is een product met een enorme impact op het huishoudboekje van mensen. Als er een aanbieding gedaan wordt, dan moet dat

dan ook goed zijn. Het is een enorme operatie om 7000 mensen een brief te sturen met daarin een goed onderbouwde aanbieding. Daarom benadrukt hij realistisch te zijn in de planning en een duidelijk tijdpad te bepalen wanneer welke groepen een aanbieding gedaan zal worden. Het meest logisch lijkt te beginnen met de groep die het dichtst bij zijn einde tijdvak zit, want daar is de onzekerheid nu het grootst. Helemaal achteraan zou het commercieel vastgoed zitten. Men heeft meerdere signalen gekregen dat die WOZ-waarde, die verouderingsfactor, voor commercieel vastgoed echt geen goed uitgangspunt is. Dus er moet niet in alle haast die commerciële partijen nu allerlei aanbiedingen gedaan gaan worden, waarvan zij zelf mogen bekijken of zij het wel of niet accepteren, want dan zullen te lage aanbiedingen door de gemeente worden geaccepteerd en te hoge worden geweigerd, hetgeen in de miljoenen kan lopen.

Tot slot wil D66 graag dat de invoering van het nieuwe systeem voor de uitgifte van nieuwe grond en de overstapregeling als losse besluiten worden genomen. Het zijn twee verschillende dingen, namelijk hoe we de toekomst inrichten en hoe er met het verleden wordt afgerekend. Deze twee elementen liepen bij de insprekers continu door elkaar. Om te proberen aan die verwarring een eind te maken, wil D66 dus twee losse besluiten. Ook in het uitgangspuntenbesluit dat in januari op de rol staat ziet hij die knip graag terug. Hij krijgt hierop graag een reactie van de wethouder.

Hij eindigt met het college veel succes en wijsheid te wensen in dit complexe, maar o zo belangrijke proces, een van de belangrijkste zaken die in deze vier jaar tot stand gebracht kan worden.

De heer **BAKKER** meent dat de grondwaardecommissie een stevig rapport heeft geschreven met robuuste en verfrissende voorstellen, die richting geven aan de erfpachthervorming. Die commissie heeft echter ook veel ruimte gegeven aan het college en de raad om de erfpachthervorming uit te werken. Hij dankt het college voor zijn reactie op het rapport.

Wie schetst echter zijn verbazing als hij in de pers leest dat de wethouder in de Balie verschillende uitspraken doet over de kortingen, waarin hij een bandbreedte geeft. Zijn fractie is daar verbijsterd over, omdat de wethouder 'dondersgoed' weet dat het college nog geen standpunt bepaald heeft. Als de wethouder in de Balie als wethouder een voorschot neemt op deze discussie dan is de SP 'not amused' over het feit dat voor zulke belangrijke beslissingen al een bandbreedte wordt aangegeven. Hij hoort daar graag een reactie op van de wethouder, want hij vindt dat niet kunnen. Hij vindt dat deze uitspraken van tafel moeten.

De heer **BOOMSMA** gaat ervan uit dat de SP voorstander is van de transitie naar een eeuwigdurend stelsel. Dat betekent dat er minimaal een bepaalde korting (correctie) gegeven zal moeten worden. Zelfs de grondwaardecommissie onderstreept dat. Is de heer Bakker dit niet met hem eens?

De heer **BAKKER** is dat natuurlijk niet eens met de heer Boomsma. Op het moment dat bepaalde beslissingen nog genomen moeten worden en een wethouder in de Balie al gaat roepen dat er bepaalde marges gehanteerd zullen worden, dan maakt die wethouder het het college onmogelijk om nog iets te beslissen. Hij pleit er voor om zorgvuldiger met deze problematiek om te gaan. Hij vindt het heel belangrijk dat de wethouder deze uitspraken terugneemt en in de kortingendiscussie een andere houding aanneemt. Zo niet, dan voorziet hij grote problemen.

De heer **VAN DER REE** is het eens met de woorden waarmee de heer Boomsma begon, namelijk dat dit het belangrijkste punt is voor het college. In de vorige periode is het niet gelukt om tot een eerlijk en transparant systeem te komen. Dat hebben PvdA en GroenLinks moeten erkennen. Nu wordt afgekoerst op eeuwigdurende erfpacht, zoals ook andere grote steden al hebben gedaan. Amsterdam loopt dus een beetje achter.

Hij gaat voor nu alleen in op de brief die bij de stukken zit, de reactie van het college op het rapport van de grondwaardecommissie. Hij begint dan met de residuele grondwaardemethode. De VVD is nooit voorstander geweest van deze methode voor herzieningen. Voor nieuwbouwprojecten staat de methode echter niet ter discussie. Voor

herzieningen zijn er andere methodes, die door de grondwaardecommissie niet goed zijn belicht. Hij vindt het jammer dat het college kiest voor die residuele grondwaardemethode. Belangrijker voor hem is echter de uitkomst. Die uitkomst kan heel goed zijn dat die residuele grondwaardemethode een onderdeel is van het totaal dat tot een uitkomst leidt. Dus de VVD oordeelt daar nu niet over. Men vindt het wel belangrijk dat alle berekeningen per buurt beschikbaar zijn, voordat er een besluit wordt genomen. Zijn vraag is in hoeverre er in het college gesproken is over bijvoorbeeld een comparatieve methode, een methode met grondquotes, een mengmethode. Hij hoort daar graag nader over.

Als die residuele grondwaardemethode dan toch gebruikt wordt, dan kan dat positief en negatief uitpakken. Voor Zuidoost zou het bijvoorbeeld kunnen betekenen dat mensen geld terugkrijgen. Hoe gaat het college daarmee om?

Met betrekking tot de herbouwwaarde komt Rigo met een ander idee dan het Ortec-onderzoek. Dat leidt tot behoorlijke verschillen. Hij denkt dat dat nog goed onderbouwd moet worden. Hij hoort het college daar graag nader over.

Wat het proces betreft, sluit hij aan bij het reeds voorgestelde 'twee aparte besluiten'. Met name het besluit voor de overstapregeling is belangrijk. Zijn fractie wil echter eerst alle berekeningen zien voor die 400 buurten met elk 1000 woningen. Voor hem is het belangrijk dat het voor huiseigenaren in die berekeningen duidelijk wordt wat het nieuwe systeem brengt, maar ook wat het huidige systeem zou brengen als de gemeente niet zou komen met een nieuw systeem. Voor sommige mensen zal het zeker betekenen dat zij bij canonherziening bij moeten betalen, maar dat moet altijd beter, transparanter en in bepaalde gevallen minder zijn dan als men zou doorgaan met het huidige systeem.

Dan nog iets over wat hij geen korting wil noemen, maar afslagcorrectie. In de brief staat 25%, terwijl de huidige praktijk 40% is. Volgens hem zijn er allerlei gerechtelijke uitspraken die die 40% als een soort bodem nemen. Vandaar dat hij blij is dat de wethouder gisteren duidelijkheid gaf door aan te geven dat het niet onder de 40% kan.

De heer **BAKKER** wil weten hoezo de heer Van der Burg daar duidelijkheid over geschapen heeft. Er is toch immers nog geen uitspraak over gedaan?

De heer **VAN DER REE** zat gisteravond op rij 2 in de Balie en heeft de wethouder toen duidelijk horen zeggen dat het kortingspercentage niet begint met een 1, een 2 of een 3. Daarom denkt hij dat het minimaal 40% is. Bovendien is dat de huidige praktijk, dus dat is niet iets nieuws voor hem. De wethouder heeft ook gezegd dat het geen 90, 80 of 70% zal zijn. Een concreet getal heeft men niet gehoord, maar wel de intentie dat er aangesloten wordt op de huidige praktijk, ook al om juridische problemen te voorkomen.

De heer **BAKKER** concludeert dat de heer Van der Ree de uitspraken van de wethouder gisteravond ziet als college-uitspraken.

Volgens de heer **VAN DER REE** zat de heer Van der Burg gisteren in de Balie als wethouder en niet als VVD-lid.

De heer **BAKKER** veronderstelt dat de heer Van der Ree dus de bandbreedte ziet als datgene wat het college in zijn geheel zegt.

De heer **VAN DER REE** kent de heer Van der Burg als iemand die altijd het collegestandpunt verwoordt, dus dat dat namens het college is gezegd.

De heer **BAKKER** vraagt de heer Van der Burg of hij die uitspraken gestand doet namens het college.

De heer **VAN DER REE** gaat door met zijn betoog.

De verouderingsaftrek. Het is terecht dat heel veel mensen daar zorgen over hebben, want met name mensen in Zuid en Buitenveldert, maar ook in Nieuw-West worden geconfronteerd met een behoorlijke afslag, waardoor de grondwaarde enorm kan zijn en dus ook de erfpacht. Hij wil daar echt nog een gesprek met het college over. Hij

hoort ook graag in welke andere gemeentes nu met zo'n verouderingsaftrek wordt gewerkt. Hij heeft op internet gezocht, maar kwam niet verder dan Schiedam. Hij hoort het college graag nader over hoe dat in de andere drie grote steden gaat.

Met betrekking tot de risico-opslag adviseert de grondwaardecommissie een percentage tussen de 1,5 en 2%. Hij wil weten in hoeverre dat onderbouwd is. De gemeente staat bij faillissement vooraan om de erfpacht op te kunnen eisen, dus wat is het risico van de gemeente?

Het CDA heeft gepleit voor een soort tussenvorm van canonbetaling en afkoop. Dat vindt hij nog steeds een goed idee. Hij hoort graag hoe het college daar in staat. Tot slot is het voor de VVD belangrijk te beseffen dat niet alle winst op de grond, niet alle meerwaarde, door de overheid is gecreëerd. Natuurlijk draagt de gemeente daar wel toe bij, maar het is belangrijk dat mensen in een buurt samen die buurt maken en er op die manier een soort waardecomponent aan toevoegen. Daar moeten zij niet voor aangeslagen worden!

De heer [redacted] vraagt of het klopt dat hij de heer Van der Ree hoort zeggen dat hij het idee van een buurtwaarde loskoppelt van het residuele grondwaardesysteem door een eigen waarde toe te kennen aan een buurt.

De heer **VAN DER REE** meent te zeggen dat daar rekening mee gehouden moet worden. Hij beseft dat de gemeente de residuele grondwaarde toepast en dat ook nog omslaat op 400 buurten. Per buurt kunnen daarom allerlei criteria meegenomen worden. Hij verwacht dat het daar in zit. Hij hoort daar graag nader over van het college. Het is een gegeven dat niet alle meerwaarde wordt gecreëerd door de overheid en daar moet rekening mee gehouden worden.

Een juridisch-notarieel probleem vormt de overstap van de individuele erfpachter in een VvE. Daarover wordt nagedacht. Hij hoort graag of daar al iets meer over bekend is.

De heer **ABID** gaat allereerst in op de bijeenkomst in de Balie van gisteren, waarin de wethouder een uitspraak deed over de bandbreedte van de korting. Uit de pers begreep hij dat de wethouder daarbij denkt aan een percentage dat tussen de 40 en de 89 ligt. Het was volgens hem inderdaad de wethouder die daar aanwezig was en niet de leider van de VVD. Hij wil weten of de genoemde bandbreedte ook inderdaad al is vastgesteld door het college. Qua communicatie denkt hij dat dit dossier nu in een fase komt, waarin uitspraken als wethouder en uitspraken als leider van de VVD niet gedaan moeten worden. Gezien ook de grote onduidelijkheid, lijkt het hem belangrijk dat de wethouder uitsluitend als wethouder Grondzaken communiceert en dan alleen over door het college vastgestelde standpunten. Ook als dat standpunt nog niet helder is, dan is dat het college standpunt.

Wat het rapport van de grondwaardecommissie betreft, vindt hij het een goede zaak dat de heer Nuijens zojuist het mea culpa van links ter sprake bracht. Daar sluit hij zich voor een deel bij aan. Links zou eerder oog gehad moeten hebben voor de problemen van de canonsprong. Hij herinnert zich echter nog goed dat de heren Van der Ree en Mulder toentertijd moties hebben ingediend om te komen tot een nieuw stelsel. De mea culpa gaat dus ook gepaard met de acceptatie van het vele goeds dat gedaan is in deze stad, zij het met het besef dat het ook vanuit de PvdA gepaard had mogen gaan met wat meer empathisch vermogen. Toch heeft men toen erkend dat er problemen waren en heeft men het college gevraagd met een aanpassing te komen.

Het is waar dat veel keuzes, hoewel goed onderbouwd, toch arbitrair zijn. Kiezen voor de WOZ als basis vindt hij verdedigbaar. Hij zou ook niet weten welk alternatief er zou zijn zonder nadelen. Hij is het daarom eens met de keuze van de grondwaardecommissie.

Van 'genormeerd residueel' heeft de grondwaardecommissie hem overtuigd dat het een goede onderbouwing is. Wat de verouderingsaftrek betreft is hij het eens met de heer Van der Ree dat het zinnig is om de effecten per gebied in kaart te brengen. Hij is dan wel voor erfpacht, maar ook de PvdA zit er niet op te wachten dat mensen bij canonherziening onderuit gaan.

Voor de heer **VAN BRUG** staat het als een huis dat de erfpacht veranderd moet worden. Hij is het eens met de heer Van Osselaer, die zei dat de mensen die 50 jaar gelden de erfpacht hebben geaccepteerd, de situatie misschien overschat hebben. Hij heeft daar begrip voor.

De heer **VAN OSSELAER** wil weten of de heer Van Brug gehoord heeft dat hij zie dat mensen bij de koop van hun huis op erfpacht, dat zij de werkelijke kosten van die erfpacht hebben onderschat. Zijn punt was dat dat niet geheel hun verantwoordelijkheid was, maar dat ook de gemeente daar voor een deel debet aan is.

Zo heeft de heer **VAN BRUG** dat niet verstaan. Het is inderdaad niet een onderschatting van de mensen, maar een overschatting van de gemeente.

Dat het systeem veranderd moet worden staat voor hem dus als een huis, maar of de eeuwigdurende erfpacht de oplossing is, daar zet hij duizend vraagtekens bij. Volgens hem komen met name oudere mensen nu na een leven lang hard werken voor grote problemen te staan. Zo lang hij nog geen zekerheid heeft dat een grote groep mensen niet het slachtoffer wordt, heeft hij grote twijfels. Maar hij wacht het voorstel in januari af.

Hij was gecharmeerd door het voorstel van de heer De Lange aan de gemeente om 400 woningen te kopen en na te gaan hoe het er na een jaar mee voorstaat.

Wethouder **VAN DER BURG** begint met de woorden van de heer Abid die onder andere over de pogingen sprak uit het recente verleden om iets aan de erfpachtproblematiek te doen. Het is inderdaad niet zo dat bij het aantreden van die nieuwe college het allemaal ineens fantastisch werd. Dit is een goed college, maar ook het vorige college was een goed college en veel goeds is te danken aan de PvdA die de afgelopen 68 jaar aan de macht is geweest en dat geldt dan automatisch ook voor de dingen die mis zijn gegaan. Het is dus niet zo dat de wereld opeens heel erg veranderd is. Dus ook niet op het gebied van de erfpacht. Hij is het namelijk eens met de heer Boomsma, dat het veel beter was geweest als in het coalitieakkoord was opgenomen dat ook verwerving van de grond in eigendom tot de mogelijkheden zou kunnen gaan behoren. Het coalitieakkoord is echter een compromis, waarbij alle coalitiepartners zaken hebben moeten inleveren, hetgeen ertoe heeft geleid dat gekozen is voor eeuwigdurende erfpacht. Het is in ieder geval wel de bedoeling om tot een verbetering te komen. De heer Boomsma sprak de wens uit dat deze wethouder met een beter, eerlijker en rechtvaardiger systeem komt dan dat er nu is. Hij vindt dat (richting de heer Boomsma) te weinig ambitie, want 'beter, eerlijker, rechtvaardiger' niet hetzelfde is als goed, eerlijk en rechtvaardig en dat is wel waarnaar gestreefd wordt. Alle partijen willen een verbetering van het huidige systeem en ook al het vorige college is begonnen met te bekijken of het huidige systeem veranderd kan worden. Men kan zich daarbij afvragen of eeuwigdurend dan de methode is waarvoor gekozen moet worden. Veel van de insprekers schetsten een verhaal aan de hand van het huidige systeem. Het ergste wat alle insprekers kan overkomen is dat de politiek nu niets doet en het huidige systeem dus in stand blijft, waardoor al die dramatische beelden bewaarheid worden. Hij herinnert zich een uitspraak van de heer Groot Wassink tijdens de verkiezingscampagne (gesteund door alle andere fractievoorzitters) dat voorbeelden van bijvoorbeeld het Bos en Lommerplein van 80 keer over de kop toch echt niet meer zouden mogen. Dus in die zin moet er een nieuw besluit genomen worden.

Dat gezegd hebbende gelden er wel een aantal dingen die uitgezocht moeten worden. Ten aanzien van heel veel punten ligt er nog geen collegestandpunt. Van veel punten is hem door commissieleden gevraag hoe hij daar tegenaan kijkt. Dat hoorde hij niet als vragen waar men nu een antwoord op wil, maar waarvan men wil dat hij daar in januari antwoord op gaat geven. Bijvoorbeeld het risicopercentage. Daarvan wordt in de brief gezegd dat het college van een aantal stakeholders te horen heeft gekregen dat het desbetreffende verhaal van de grondwaardecommissie niet sterk is. Het college moet dus nog komen met een goede en realistische onderbouwing op het gebied van het risicopercentage. De WOZ-waarde is de kern van het nieuwe systeem als het gaat om het berekenen van de canon. De politiek bepaalt niet de WOZ-waarde. De politiek stelt vast

wat de regels zijn en wat de belasting is die betaald moet worden bij een bepaalde WOZ-waarde, hetgeen bepaald wordt door de belastinginspecteur. Alleen de OZB wordt door de gemeente bepaald en die is in Amsterdam relatief laag, onder andere wegens de erfpachtinkomsten van de gemeente.

Hij is wel gevoelig voor het argument van de heer Boomsma om niet langer het woord 'korting' te gebruiken, maar 'correctie'. Shakespeare zei wel al 'What's in a name. That which you call a rose by any other name, would smell as sweet''. Dus of het nu een karting of corrective genoemd wordt, uiteindelijk gaat het de mensen in de stad om één ding, namelijk de vraag 'hoeveel moet ik betalen?'

De heer **ABID** is een beetje teleurgesteld, want de wethouder is nu juist zo goed bezig geweest om objectief en transparant te zijn, riep een onafhankelijke commissie in het leven, die haar woorden kiest. De heer Boomsma heeft recht op zijn politieke mening over de lading van die woorden. Correctie impliceert volgens hem het corrigeren van een situatie, die men kennelijk slecht of fout vindt. Hij roept de wethouder op vast te houden aan de bewoording gekozen door diens eigen, onafhankelijke commissie.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat het niet zijn, maar wel een onafhankelijke commissie was. Het college neemt het advies van deze commissie daarom zeer ter harte, hetgeen niet hoeft te betekenen dat dat advies voor de 100% wordt uitgevoerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor het punt van de risico-opslag, of dat van het hanteren van twee canonpercentages. Als er inderdaad gekozen wordt voor een soort afbetalingsconstructie wordt ook afgeweken van hetgeen de grondwaardecommissie heeft gezegd.

De notitie over de korting, waar de heer Boomsma om vroeg, zegt hij toe, maar met die notitie moet de heer Boomsma zich niet rijk rekenen over de korting. Met betrekking tot de discussie over dat kortingspercentage komt er een moment, waarop er een onderhandelingselement in komt, want die korting vertaalt zich naar inkomsten voor de stad en effecten voor de bewoners.

Hij is geen voorstander van het vragen van een second opinion. Dat zou leiden tot vertraging. Hij is zeker voor zorgvuldigheid, maar hij wil er wel voor zorg dragen dat de vernieuwing nog tijdens deze collegeperiode kan worden ingevoerd. Als dat niet gebeurt, dan is het denkbaar dat een volgende raad weer heel anders aankijkt tegen bepaalde zaken.

Op het element 'afkoop in termijnen' komt hij terug in januari.

Hij was zwaar onder de indruk van het verhaal van de heer Nuijens. Misschien dat deze zich daarin iets te veel zelf kastijdde. Natuurlijk zijn de voorstanders van het erfpachtstelsel grotendeels verantwoordelijk voor het huidige systeem, tegelijkertijd zijn er maar weinig partijen die de afgelopen jaren geen deel hebben uitgemaakt van de coalitie of desondanks het systeem mede in stand hielden. Dus in die zin is de politiek in de breedte daarvoor verantwoordelijk.

De heer **NUIJENS** meldt dat bepaalde tweets het noodzakelijk maken dat hij interrumpeert. Hij schijnt een ongekende schuldbekentenis namens links te hebben gedaan. Hij heeft echter niets meer dan bedoeld te zeggen dat als men voorstander is van een erfpachtstelsel, men de dure plicht heeft om te zorgen dat dat dan objectief en transparant tot stand komt en dat GroenLinks dat eerder had moeten doen.

Wethouder **VAN DER BURG** denkt dat na de woorden van de heer Bakker de heer Nuijens zich nu geen zorgen meer hoeft te maken dat de Telegraaf morgen zal openen met die 'ongekende schuldbekentenis'. De Telegraaf is nu ongetwijfeld bezig het artikel te herschrijven. De heer Nuijens zal er niet meer in voorkomen.

Met betrekking tot de deskundigen, gelooft hij niet dat hij het eens is met de heer Van Osselaer. Hij blijft het voor mogelijk houden dat deskundigen een rol kunnen spelen. Verder benadrukt hij dat er zeker niet gekozen moet gaan worden voor kortlopende erfpachtcontracten. Er is bijvoorbeeld geen bank die een hypotheek verstrekt voor een huis met een erfpachtcontract dat maar voor een jaar is afgesloten. Ten tweede moet het niet zo zijn dat de politiek kan afwijken van die periode van 50 jaar. Hij vindt dat er

absolute zekerheid geboden moet worden aan huizenbezitters. Die deskundigen spelen ook een rol bij het bepalen van het kortingspercentage.

D66 zegt hij de gevraagde rekenvoorbeelden toe. Dat zullen geen theoretische rekenvoorbeelden zijn, maar voorbeelden die raken aan de realiteit. Er zullen echter geen concrete voorbeelden worden gegeven, waaruit betrokkenen kunnen afleiden dat het om zijn of haar huis gaat. Er zal ook een vergelijking mogelijk gemaakt worden tussen het huidige systeem en het nieuwe.

Ten aanzien van de splitsing tussen nieuwe uitgiftes en de overgangssituatie, benadrukt hij dat die splitsing wenselijk is, ook gehoord hebbende de onduidelijkheid waarin velen verkeren. De invoering van het nieuwe systeem bij nieuwe uitgiftes is niet het probleem en kan, los van alle politieke verschillen, op veel meer draagvlak rekenen. Bijna alle insprekers spraken echter vanuit een situatie van het al hebben van een erfpachtcontract. Bij de overgang kunnen mensen die voor het invoeren van het nieuwe systeem zijn, toch tegen de overgangsmaatregelen zijn.

De heer **VAN OSSELAER** ziet in de brief toch dat het college zegt dat er in januari een besluit genomen gaat worden over de principes van zowel het nieuwe systeem als de voorwaarden met betrekking tot de overstap. Komt dat dan in twee besluiten?

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat er een verschil bestaat tussen principes en het feitelijk invoeren. Het feitelijk invoeren gebeurt met de algemene bepalingen. In januari gaat er dus gediscussieerd worden over de uitgangspunten. Dat resulteert in de algemene bepalingen. Dat zal in de inspraak worden gebracht. Dan moet ook voor mensen duidelijk zijn wat het voor hun concrete situatie betekent. Vandaar die doorrekening in die 400 wijken van ongeveer 1000 woningen. De AB'en worden dus pas na januari vastgesteld.

De heer **VAN OSSELAER** weet echter dat er in januari al het nodige wordt vastgelegd. Zijn vraag is of dat in twee besluiten kan gebeuren: uitgangspunten voor het nieuwe systeem en uitgangspunten voor de overgang.

Wethouder **VAN DER BURG** neemt die vraag mee, omdat daar nog geen collegestandpunt over ligt.

Hij was wat verrast door de bijdrage van de heer Bakker, die zei dat hij dit niet had mogen zeggen, omdat er nog geen collegestandpunt lag. Hij krijgt heel vaak van gemeenteraadsleden de vraag wat hij ergens van vindt e.d. De heer Flentge heeft hem zojuist getwitterd wat hij gisteren gezegd heeft, namelijk "Ik ben nu in het college bezig het nieuwe systeem vorm te geven. Daar komen we in januari mee als we allerlei doorberekeningen hebben gehad. Dan gaan we het hebben over kortingen. Als ik nu tegen u zeg wat ik een acceptabele korting vind, zeg ik dat niet alleen tegen u, maar ook tegen degenen met wie ik in het college nog in onderhandeling ben. Dat lijkt mij niet verstandig. Dat hoort ook niet. Het college spreekt met één mond." De interviewer zegt dan vervolgens: "Er smachten veel mensen naar". Dan zegt hij: "Mensen smachten niet zo zeer naar mijn mening, maar naar de mening van het college". "Maar het moet wel een flinke korting zijn", wordt er dan tegen hem gezegd, "Den Haag 40% of 50%", waarop hij zegt: "Ik denk dat er niemand is in deze zaal, die rekening houdt met een percentage, dat begint met een 1, een 2 of een 3". "Dus we moeten richting 40% à 50% denken?" Van der Burg: "Dat vind ik geen onlogische gedachte". Dat is wat hij gezegd heeft. Vervolgens is het interessant wat er op Twitter verder gebeurt. Zo twittert de heer Boomsma dat het volstrekt logisch is wat de wethouder zegt. Dan komt het deskundigenverhaal om de hoek kijken. Tot nu toe zijn bij einde tijdvak kortingen tot 25% toegepast. Daar maakten sommigen bezwaar tegen, waarop deskundigen werden ingeroepen, die vervolgens over het algemeen tot een lager canonpercentage kwamen, hetgeen zich vertaalde tot zo'n 40%.

De heer **ABID** meent dat de wethouder het nu met hem eens moet zijn dat deze op deze wijze twee dingen doet. De wethouder refereert namelijk aan de tot nu toe

gebruikelijke gang van zaken, waarbij die 25% wordt genoemd, waarbij gelijk een bodem van 40% wordt gelegd. Dat doet de wethouder in een soort onderhandelingssituatie met zijn eigen coalitiepartners via het debat in de Balie. Het negatieve gevolg daarvan is dat de wethouder daardoor verwachtingen schept voor erfpachters. Vindt de wethouder dat verstandig?

Wethouder **VAN DER BURG** meent via de Balie helemaal niet aan het onderhandelen te zijn. De mensen van het college waren niet eens aanwezig, want die waren met andere nuttige dingen bezig voor de stad. Het echte gesprek vindt plaats in het college. Daarom heeft hij ook geen concreet percentage genoemd, maar noemde hij die 1, 2 of 3. Dat mensen verwachten dat er uitgekomen gaat worden rond de 40% vindt hij geen rare gedachte, namelijk omdat er sprake is van een vrijwillige overstap!

De heer **ABID** gaat het niet over de logica van een bepaald kortingspercentage. Zijn kritiek is dat de wethouder in de Balie een uitspraak deed waar het college nog niet over gesproken heeft en die verwachtingen schept. In de pers is al de perceptie ontstaan dat Amsterdam heeft gekozen voor 40%. Nu zal de SP moeten terugonderhandelen met hem.

Wethouder **VAN DER BURG** meent dat het probleem zo ligt. Bovendien onderschat de heer Abid daarmee de Amsterdammer. De mensen snappen heel goed dat hij als leider van de VVD andere dingen kan zeggen dan als wethouder.

De heer **BAKKER** meent dat de wethouder "dondersgoed" wist dat hij als wethouder was uitgenodigd in de Balie. Hij zat daar niet namens de VVD. Het gaat hem er om dat de wethouder bij voorbaat reeds heeft laten weten dat een kortingspercentage beginnend met een 1, 2 of 3 onmogelijk is. Hij vindt dat een gotspe. De wethouder mag hem uitleggen waarom hij dat vindt en waarom een percentage beginnend met een 1, 2 of 3 niet tot de mogelijkheden behoort.

De heer **NUIJENS** vindt het niet meer zo interessant wat de wethouder gisteren in de Balie heeft gezegd, want de wethouder heeft namelijk zojuist gezegd dat het een kortingspercentage wordt tussen de 40% en 50%, want we hebben te maken met een deskundigenpraktijk die rond de 40% uitkomt. Bovendien gaat het dus om een vrijwillige overstap en dat moet toch aantrekkelijker zijn dan hetgeen tot nu toe de praktijk was.

De heer **VAN BRUG** gaat het om de basis van vrijwilligheid. Als men niet mee wil gaan met het voorstel, dan zitten de erfpachters hun periode uit onder de nu geldende voorwaarden. In zijn situatie zou zelfs een kortingspercentage van 90% niet betaalbaar zijn. De vraag is dus of de overgang betaalbaar is. Als die periode dan afgelopen is, dan zitten die mensen wel met een probleem. Dan zijn ze namelijk een stuk ouder en worden ze alsnog met het probleem geconfronteerd.

De heer **VAN OSSELAER** wil toch nog van de wethouder horen of deze het eens is met de stelling dat hij gisteren als wethouder aanwezig was in de Balie.

Wethouder **VAN DER BURG** wil het citaat even volledig maken. Hij eindigde namelijk met: "Het begint niet met een 1, een 2 of een 3." De eerlijkheid gebied te zeggen dat hij ook nog zei: "Ik verwacht ook niet dat het met een 9 begint." Dat zei hij in zijn hoedanigheid als wethouder. Hij herhaalt nogmaals, en nu in deze vergadering, dat hij niet verwacht dat hij met een voorstel zal komen dat begint met een 1, een 2 of een 3. Men moet niet doen dat hij nooit dingen kan zeggen die niet al door het college zijn vastgesteld, want dat doet hij namelijk met enige regelmaat.

De heer **VAN OSSELAER** meent dat de wethouder toch sterk vooruitgelopen is op een besluit dat niet genomen is, waardoor de wethouder wel degelijk ruis heeft gecreëerd in wat toch een zorgvuldig proces moet zijn.

De heer **BOOMSMA** wil toelichten waarom hij twitterde dat het logisch is dat de wethouder dat percentage noemde. Er is jurisprudentie dat begonnen wordt op 40%. Als men wil overstappen op een eeuwigdurend stelsel, dan moet daar begonnen worden met de discussie.

De heer **NUIJENS** heeft de wethouder zojuist niet alleen horen zeggen dat hij verwacht dat het kortingspercentage niet met een 1, een 2 of een 3 zal beginnen. Hij heeft hem ook horen zeggen dat als hij naar de praktijk kijkt en het feit dat er vrijwillig overgestapt moet worden, er logischerwijs sprake moet zijn van een kortingspercentage dat ergens tussen de 40% en 50% zal uitkomen.

Wethouder **VAN DER BURG** dacht dat hij niet veel duidelijker zou kunnen zijn dan hij zojuist was. Hij komt na de kerstvakantie met een voorstel richting deze commissie. Daarin zal niet alleen sprake zijn van de invoering van het nieuwe stelsel. Op het moment dat men overstapt op basis van vrijwilligheid moet de gemeente een aanbod doen dat interessant genoeg is om over te stappen. Onder de huidige omstandigheden zou men uitkomen op om en nabij de 40%. Het ligt dus niet in de verwachting dat hij zal komen met een voorstel dat begint met een 1, een 2 of een 3. Dat heeft hij gisteren gezegd. Hij interpreteert de opmerking van de heer Bakker als de vraag of hij die bewering ook in deze commissie wil herhalen.

De heer **BAKKER** denkt dat het heel belangrijk is dat de wethouder duidelijk toegeeft dat op grond van het feit dat er nog geen collegestandpunt is, een kortingspercentage dat wel begint met een 1, een 2 of een 3 tot de mogelijkheden blijft behoren.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat er nog geen collegebesluit ligt. Dus nog niemand in het college heeft een besluit genomen voor welk percentage dan ook. Dus de heer Bakker heeft gelijk. Er kan een voorstel komen dat zit tussen de 0% en 100%. Dat wil niet zeggen dat hij verwacht dat er een voorstel komt dat begint met een 1, een 2 of een 3.

De heer **BAKKER** meent er vanuit te mogen gaan dat de wethouder toegeeft dat zijn uitlating in de Balie voorbarig was.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat verwachtingen niet voorbarig kunnen zijn. Als hij had gezegd "Er komt een voorstel dat ...", dan zou hij voorbarig zijn geweest. Maar dat heeft hij niet gezegd. Hij heeft slechts gezegd wat hij verwacht.

Het gaat volgens de heer **BAKKER** niet over verwachtingen, maar over een feitelijke uitlating, namelijk dat het kortingspercentage niet met een 1, een 2 of een 3 zal beginnen. Zijn vraag aan de wethouder is of hij ervan uit mag gaan dat die uitspraak niet juist is en niet conform het collegestandpunt.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat als de heer Bakker volhardt in deze benadering deze de komende tijd een stuk minder antwoorden zal krijgen. Als hij een vraag krijgt, dan is hij gewend om antwoord te geven. De heer Bakker weet dat de huidige praktijk reeds leert dat dat percentage 40% is.

De heer **NUIJENS** herinnert aan zijn verzoek aan de wethouder of deze hem per brief kan laten weten of het mogelijk is of die deskundigenpraktijk gewoon met een tussentijds aanbod van één dag kan worden gedaan of dat dat een onzinnige vraag is.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt die brief toe, maar vraagt toestemming om de vraag te betrekken bij de stukken, waarmee hij in januari naar deze commissie zal komen.

De heer **NUIJENS** gaat akkoord, maar als het een reële optie is, dan bespreekt hij dat toch liever eerder met de wethouder.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt alle informatie toe zodra die ter beschikking is. De heer Nuijens krijgt in ieder geval die brief, memo of wat dan ook.

De heer **ABID** probeert te voorkomen dat hij dit gaat piepen naar de raad. Hij heeft de heer Bakker de wethouder horen vragen of deze de betreffende bewering wil terug nemen. De wethouder maakte er een verwachting van namens het college. Hij wil nu echt helder hebben of de commissie van de wethouder namens het college een voorspelling krijgt dat de korting niet anders zal zijn dan boven de 40%.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat er geen collegestandpunt is met betrekking tot het kortingspercentage. Hij verwacht niet dat het een kortingspercentage zal zijn dat begint met een 1, een 2 of een 3. Dat is zijn standpunt en de commissie krijgt hierover dan ook geen brief als zou dat het standpunt van het college zijn. Die brief komt pas in januari/februari. Dan zal men kunnen zien of zijn verwachting klopt of niet klopt.
Veel van hetgeen de heer Van der Ree gezegd heeft, komt terug in de stukken die in januari en februari zullen voorliggen. Belangrijk is nog diens opmerking over de VvE. Er moet voor gezorgd worden dat mensen die een appartementsrecht hebben, ook goed bediend worden met dit verhaal. Dus begin volgend jaar komt hij ook met voorstellen met betrekking tot die VvE's. Dan komen er ook voorstellen met betrekking tot de canonbetalingen. Dan komt hij ook terug op de suggestie van twee canonpercentages en het afbetalingselement.

De heer **VAN DER REE** herinnert aan zijn vraag of het college een overzicht kan leveren van erfpachtgemeentes die ook met een verouderingsaftrek werken en, zo ja, hoe zij dat toepassen.

Wethouder **VAN DER BURG** weet niet of dat overzicht geleverd kan worden, maar hij wil daar wel naar kijken. Sowieso zal hij goed moeten terugkomen met betrekking tot dat verouderingselement, omdat dat nog wel een 'dingetje' is.

De heer **VAN OSSELAER** vraagt de wethouder daarbij dan ook een reactie te geven op de berekening van het Rigo-rapport.

De heer **VAN DER REE** sluit zich bij dit verzoek van de heer Van Osselaer aan. Wat de erfpachtgemeentes betreft, dat hoeft de wethouder niet te doen voor alle gemeentes in Nederland die erfpacht hanteren, maar bijvoorbeeld voor de 10 of 15 grootste erfpachtgemeentes.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt toe in januari te zullen komen met een notitie over het hoe en wat van de berekeningsmethodes.

17
Bestuurlijke reactie op motie 1262 inzake het concept Startdocument eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie). Nr. BD2015-012600

Aan dit agendapunt is vandaag niet toegekomen.

Ruimtelijke ordening
18
Verlenen van eervol ontslag aan twee leden van de Commissie voor Welstand en Monumenten. Nr. BD2015-013271.

Gehamerd

19
Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid de heer R.H. van Dantzig van 20 mei 2015 inzake mogelijke risicoflats in Amsterdam. Nr. BD2015-015176.

Dit agendapunt is uitgesteld naar de vergadering van 18 november a.s.

20
Jaarverslag Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) 2014. Nr. BD2015-014019.

Dit agendapunt is uitgesteld naar de commissievergadering van 18 november a.s.

21
Kennis te nemen van het Financieel Perspectief Zuidas 2015. Nr. BD2015-013346.

Dit agendapunt is uitgesteld naar de commissievergadering RO van 18 november a.s.

Grondzaken
22
Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds 2015 (Voorjaarsrapportage mei 2015). Nr. BD2015-011667.

Dit agendapunt is uitgesteld naar de vergadering van 18 november a.s.

23
Brief wethouder Van der Brug inzake doorwerking programma Amsterdam Rainproof in ruimtelijke projecten. Nr. BD2015-014021

Ook dit agendapunt is uitgesteld naar de vergadering van 18 november a.s.

TOEGEVOEGD AGENDAPUNT
Ruimtelijke ordening
24
Uitvoering moties kredietbesluit Zuidasdok en Halfjaarlijkse rapportage Zuidasdok. Nr. BD2015-013735.

Inspreekster is mevrouw (10)(2e) op persoonlijke titel

Aan dit agendapunt wordt niet toegekomen. Ook deze bespreking is uitgesteld naar de volgende commissievergadering.

De **VOORZITTER** sluit de vergadering om 17.45 uur.