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

RO

Raadscommissieverslag, 10 december 2014

DEFINITIEF

Vergadering	**Openbare vergadering van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening**
Vergaderdatum	**Woensdag 10 december 2014 van 15.30 tot 17.30 uur en van 19.00 tot 22.30 uur in zaal 0239**
Verslag vastgesteld op:	**14 januari 2015**

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

Algemeen

1.
Opening

De **VOORZITTER** opent de vergadering om 15.45 uur en heet alle aanwezigen welkom.

2
Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Grondzaken
3
Concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht. Nr. BD2014-010131

Er zijn vier insprekers
De heer De Lange namens de SEBA, Stichting Erfpachters Belang Amsterdam
De heer Fransman op persoonlijke titel
De heer Olij op persoonlijke titel
De heer Zwartkruis op persoonlijke titel (niet aanwezig)

De eerste inspreker is de heer De Lange.
De heer **DE LANGE** meldt dat SEBA tegen het wijzigingsvoorstel van het vorige

college 36.000 handtekeningen heeft verzameld. Na een advies heeft het vorige college zijn plannen ingetrokken en is het referendum aangehouden.
SEBA staat positief tegenover de kern van het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. SEBA gaat echter niet akkoord met de overstapregeling. Erfpachters komen daardoor in de knel. Nu de verwachting uitspreken dat in de huidige Amsterdamse situatie een waardeverschil bestaat tussen gronduitgifte met voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en uitgifte in eigendom is strijdig met het huidige beleid en onjuist als uitgangspunt voor deze stelselwijziging. Amsterdam bepaalt de grondprijzen al jaren op basis van uitgifte in eigendom. SEBA wil niet dat erfpachters tweemaal voor hetzelfde betalen. Het college wil bij de overstap een canonherziening toepassen door van de bestaande erfpachtrechten eenzijdig de grondwaarde vast te stellen. Het college wil kennelijk de tienduizenden canonherzieningen van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar zijn hand zetten. SEBA wil niet dat deze rechtszekerheid voor erfpachters door de overstapregeling komt weg te vallen. De angst dat erfpachters bij de overstap iets cadeau krijgen is ongegrond en onjuist. Sinds vele jaren wordt de canon bij uitgifte residueel bepaald, zijn canonherzieningen van oude erfpachtrechten uitgevoerd op basis van marktwaarde en heeft Amsterdam de erfpachtprijzen altijd gedifferentieerd naar functie en naar buurt. Erfpachters betalen dus op dit moment het volle pond.
Het overgrote deel van de erfpachtwoningen in Amsterdam zijn appartementsrechten. Om over te kunnen stappen naar het nieuwe stelsel is de medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist. SEBA vindt het niet acceptabel dat zo meteen in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden doordat een of meer buren niet kunnen of willen overstappen. Uitgangspunt voor SEBA is 'kapstok over'. SEBA vindt dat bestaande erfpachters te allen tijde over moeten kunnen stappen op basis van de huidige canon en, als deze is afgekocht, zonder bijbetalen. De volledige grondwaarde is in de gevallen van afkoop al betaald.
Een wijziging van het erfpachtstelsel is van grote invloed op beide contractpartijen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de belangrijkste stakeholder van de gemeente, de erfpachters geen gelijkwaardige gesprekspartner zijn in het voorgestelde wijzigingsproces.
De uitgangspunten van het huidige collegevoorstel zullen er toe leiden dat bij de overstap, in de praktijk veelal bij de verkoop van een woning, de gemeente door verhoging van de canon de waardestijging afroomt op basis van voortdurende erfpacht. Niet uitgesloten is namelijk dat de grondwaardecommissie de canon vaststelt aan de hand van een residuele grondwaardeformule, waardoor huiseigenaren het risico lopen dat de verkoopprijs van hun woning in belangrijke mate slechts afhangt van de herbouwwaarde. Dit is een van de belangrijkste bezwaren die aanleiding waren voor het erfpachtreferendum tegen het inmiddels ingetrokken erfpachtvoorstel van het vorige college. Dit bezwaar is in het nu voorliggende voorstel niet weggenomen. Dit collegevoorstel is dan ook al hierom vergelijkbaar met het voorstel van het vorige college.

De heer **BOOMSMA** las in de brief van de heer De Lange dat het niet zo kan zijn dat erfpachters straks gevangen komen te zitten in een contract met oude erfpachtvoorwaarden. Hij vraagt de heer De Lange die angst nog wat toe te lichten.

In het voorstel wordt, aldus de heer **DE LANGE**, heel nadrukkelijk gezegd dat het een vrijwillige overstap is. Dat klopt, want in een contract kunnen nooit eenzijdig nieuwe contractvoorwaarden opgedrongen worden. Die vrijwilligheid is echter heel erg beperkt, want bekend is dat de omgeving in Nederland verandert, dat banken terughoudend zijn in geval van financiering met erfpachtvoorwaarden en dat banken nadrukkelijk naar de voorwaarden van Amsterdam kijken. Als een koper van een huis dan gedwongen wordt om over te stappen, zit de verkopende partij met de gebakken peren als deze aan oude voorwaarden vastzit.
Ten tweede geldt dat op het moment dat men in een appartementencomplex zit en men wil overstappen, maar hetgeen niet mogelijk is omdat er een of meer buren zijn die niet kunnen of willen meewerken, dan blijft men ook gevangen in de oude erfpachtvoorwaarden.

De volgende inspreker is de heer Fransman
De heer **FRANSMAN** heeft drie punten. Allereerst is hij ook nog voorzitter van de vereniging

i.o. van vicariserfpachters. De vereniging is nooit opgericht, omdat de vorige wethouder de toezegging heeft gedaan dat ook vicariserfpachters konden omzetten naar de nieuwe erfpachtrechten. Hij vindt dat nu niet terug in het voorliggende plan. Zijn verzoek is dit alsnog in dit plan te verwerken.
Het tweede punt betreft de samenstelling van de commissie van wijzen, die moet gaan adviseren over de grondwaardebepaling. Dat lijkt hem eerder een escalatiemechanisme dan een goede eerste stap. Immers, erfpachtcontracten zijn contracten tussen twee partijen, namelijk de gemeente en de erfpachter. Als men dat wil herzien, ligt het dan niet in de rede om in eerste aanleg gewoon als gemeente en met vertegenwoordigers van erfpachters om de tafel te zitten en te kijken of men daar uitkomt? Als men er dan niet uitkomt, kan men later altijd nog over naar een commissie van experts. Men kan ook nog overwegen om de commissie meteen aan te vullen met experts.
Zijn derde punt betreft het mandaat van die commissie. Het valt hem op dat die commissie als uitgangspunt krijgt dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van kan ontvangen. Daar zit een grote denkfout in. Óf erfpacht wordt benaderd zoals het wordt beprijsd conform de markt óf de gemeente wil een rendement als belegger. Een belegger kan natuurlijk nooit eisen dat hij geen verliezen lijdt. Hiermee geeft de gemeente bloot dat erfpacht veel eerder een belasting is dan een rendement op een belegging. Dat zou ook betekenen dat als men dan die commissie samenstelt men helemaal niet moet denken aan mensen uit de vastgoedwereld, want met de markt en met vastgoed heeft het niets te maken, maar dan kan men veel eerder denken aan fiscaal getrainde economen. Dat zou dan een alternatief zijn.
Tot slot wil hij zeggen dat een expert, die zichzelf onafhankelijk noemt, nooit akkoord kan gaan met dit mandaat, want de prijs van de erfpacht wordt niet alleen bepaald door de grondwaarde, maar ook door eventuele forfaitaire canonpercentages en nog vast te stellen discontovoeten.

De heer **VAN DER REE** leest in de opdrachtformulering richting de commissie van wijzen niet alleen iets over de grondwaarde, maar ook van het canonpercentage. Hoe zou de heer Fransman als hij in de commissie zou zitten, reageren op dat laatste punt?

De heer **FRANSMAN** interpreteert deze vraag als wat zijn beoordeling zou zijn van waar het canonpercentage zou moeten liggen. Dat hangt af van of het als belasting wordt benaderd of als markt en als belegger. Als belegger moet men concluderen dat een belegging in grond eigenlijk veiliger is dan het beleggen in staatsobligaties. Dat zou betekenen dat er een minuscule afslag gehanteerd wordt op het rendement op staatsobligaties

De heer **VAN OSSELAER** hoort de heer Fransman een optie opperen van een alternatief proces waarin eerst met de erfpachters wordt gesproken. Wie zouden dan volgens de heer Fransman de logische partijen zijn?

De heer **FRANSMAN** noemt dan 'uiteraard' de vorige inspreker, misschien dat ook de vereniging vicariserfpachters moet worden opgericht, maar daarnaast ook vertegenwoordigers van verhuurders van erfpachtwoningen. Wellicht ook nog commerciële partijen, die met erfpacht te maken hebben.

De heer **VAN OSSELAER** wijst erop dat in andere steden ook een soortgelijke stap genomen is. Weet de heer Fransman of daar op een soortgelijke wijze is gewerkt?

De heer **FRANSMAN** weet dat niet, maar meent dat andere steden een ander uitgangspunt hebben gekozen. Amsterdam kent de traditie om de opbrengsten uit grond en erfpacht te maximaliseren. Daar heeft hij ook begrip voor. Daar heeft men in Amsterdam heel goede dingen mee gedaan. Daarbij is echter het bepalen van marktwaarde het ondergeschoven kind gebleken. Ook bij deze herziening is opnieuw het uitgangspunt dat de inkomsten van de gemeente niet mogen dalen. Daarmee wordt als het ware een afslag genomen, die nieuwe rechtszaken opnieuw uitlokt. Dat maakt het proces zo ingewikkeld in Amsterdam.

De derde inspreker is de heer Olij.

De heer **OLIJ** begint met een citaat: "Het erfpachtstelsel voorkomt dat winst in handen van speculanten en ontwikkelaars valt en Amsterdam inkomsten mist. Amsterdam is van ons allemaal, zoals het Amsterdamse water en de Amsterdamse lucht, dus ook de Amsterdamse grond." Hij vraagt wie hij hier citeert. Citeert hij hierbij de woorden van de liberaal Treub toen deze in 1896 de erfpacht invoerde, of de socialist Wibaut in 1914, toen hij net wethouder was geworden, of iemand anders? Wie het ook is, wat hier gesteld werd, vormt wel de kern van het erfpachtstelsel. Als dit college zijn zin krijgt, komt hieraan na 120 jaar een einde. Immers, in het nieuwe erfpachtstelsel wordt de canonherziening afgeschaft en is de waardestijging van de grond voor de woningbezitters en voor het bedrijfsleven.
Wat betekent dit voor de Amsterdammers? Met de afschaffing van het stelsel komen er eeuwigdurend jaarlijks tientallen miljoenen euro's minder beschikbaar voor de gemeentebegroting. Dat gaan de Amsterdammers merken in de voorzieningen voor zorg, wonen, onderwijs, cultuur, veiligheid en leefbaarheid. Daar zal minder geld voor zijn en daarop zal dus bezuinigd moeten worden. Of men zou de onroerendzaakbelasting gigantisch moeten verhogen. De vraag zal zijn of er in de toekomst nog geld zal zijn voor de openbare bibliotheek, een muziekgebouw, een ArenA, renovatie van monumenten, buurthuizen, broedplaatsen. De collectieve voorzieningen gaan dus achteruit en de belastingen zullen omhoog moeten. Dat laatste zullen VVD en D66 echter nooit accepteren. Het is dus een cadeau aan de Amsterdammers die het al goed hebben ten kosten van de Amsterdammers in kwetsbare buurten. Private rijkdom versus publieke armoede.
De gevolgen reiken echter nog verder. Morgen gaat bekendgemaakt worden dat in Amsterdam 3985 woningen ("een gok, maar hij denkt dat het er 1000 meer zijn") zijn gebouwd. Een enorm aantal gelet op de crisis. Hoe kan dat? Dankzij de erfpacht. De beleggers uit Nederland, maar ook uit Duitsland zijn namelijk heel blij met het erfpachtstelsel. Het maakt het voor hen namelijk mogelijk om veel meer middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen. Kijk naar het succes van de woontoren naast het oude Casa-gebouw. Kijk ook naar de koopwoningen met niet afgekochte erfpacht in Overamstel. Alleen dankzij de erfpacht zijn deze woningen betaalbaar voor de doelgroep. Amsterdam is van iedereen, luidt de mooie titel van het coalitieakkoord. Maar straks is Amsterdam niet meer van iedereen. Het college speelt voor sinterklaas en kerstman tegelijk voor de groep Amsterdammers die het al goed heeft ten koste van de Amsterdammers die zich geen eigen woning kunnen permitteren.
Hoe kan het dat twee partijen, D66 en VVD, die samen geen meerderheid hebben in de gemeenteraad dit voor elkaar krijgen? In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is echter korte termijn? Bij punt i op bladzijde 7 van het B en W-besluit staat dat de negatieve effecten van het nieuwe stelsel vooral op de lange termijn merkbaar zijn. De komende twintig jaar is het financieel effect relatief beperkt. Voorgesteld wordt de financiële effecten alleen maar voor de korte termijn door te rekenen, dus de komende tien jaar. Dit noemt hij absurd. Men weet dat het heel veel geld gaat kosten voor de stad en voor de Amsterdammers, maar men rekent alleen maar de gevolgen uit voor de korte termijn. Op basis daarvan wordt gezegd dat het allemaal wel meevalt en het dus verantwoord is het stelsel af te schaffen. Het is niet transparant en het is laf als het college weigert de enorme financiële gevolgen inzichtelijk te maken, die het omzetten in eeuwigdurende erfpacht op termijn heeft voor de stad en voor de Amsterdammers.
Hij heeft nog zes andere vragen, maar die vindt men op de rondgedeelde tekst.

De heer **VAN DER REE** snapt één aspect niet. Hij hoorde de heer Olij zeggen dat erfpacht goed is voor de nieuwbouwproductie. Dat klopt wel, maar wat is dan het probleem? Erfpacht wordt immers niet afgeschaft, maar wordt gewijzigd in een stelsel met eeuwigdurende erfpacht met canonbetaling dan wel afkoop. Dus wat verandert er voor de partijen die in deze stad nieuw bouwen?

De heer **OLIJ** meent dat in eerste instantie de canon hoger gemaakt wordt, want er wordt een toeslag voor de meerwaarde opgelegd. Verder wordt de canon eeuwigdurend en daardoor minder interessant.

De heer **VAN OSSELAER** had dezelfde vraag als de heer Van der Ree en verwachtte ook

dat de heer Olij daarop zou antwoorden dat er meer canon gevraagd gaat worden. Hoe rijmt de heer Olij dat dan met het financiële Armageddon dat hij zojuist schetste?

Dat is in het begin zo, aldus de heer **OLIJ**, maar omdat het eeuwigdurend is is dat na vijftig jaar natuurlijk niet meer het geval. Het geld dat de gemeente 3 op termijn komt door het feit dat men nooit meer langskomt. Dat wordt ook niet ontkend door D66 en VVD. Men wil het alleen niet uitrekenen. Zijn punt is dat als men transparant en eerlijk wil zijn tegenover de burger, men zou moeten zeggen dat men na vijftig jaar nooit meer langskomt om die waardestijging te incasseren. Dat geld is weg.

De heer **VAN OSSELAER** begrijpt wel dat de heer Olij onderschrijft dat als men eerst grond voor vijftig jaar verkoopt met nog een keer het recht om na vijftig jaar af te romen, men daar dan minder geld voor kan vragen dan wanneer de gemeente een eeuwigdurend afkooprecht afgeeft.

De heer **OLIJ** meent dat dat dan ook de spannende discussie wordt in die grondwaardecommissie en het is ook wat SEBA niet wil, zoals hij zojuist hoorde. Het is de bedoeling dat, als dit doorgaat, zo goed en eerlijk mogelijk uitgerekend wordt wat die meerwaarde is voor het eeuwigdurende stelsel. Hij is benieuwd of dat valt uit te rekenen. Blijft staan dat er op termijn nooit meer geld bijkomt. Die waardestijging wordt in één keer uitgerekend zonder te weten wat de waardestijging over honderd jaar is en die stijging is dan weggegeven.

De heer **VAN OSSELAER** is het ermee eens dat er aan het eind niet meer kan worden afgeroomd. Daar staat echter wel een initiële meeropbrengst tegenover.

De heer **BOOMSMA** wil weten of de heer Olij iedere Amsterdamse erfpacht betalende woningeigenaar beschouwt als een rijkaard.

In verhouding tot iemand die een huurwoning heeft, vindt de heer **OLIJ** dat inderdaad.

De heer **NUIJENS** wil weten of de heer Olij het eens is met de stelling dat het met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zo is dat de initiële meeropbrengst van het verschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht vele malen kleiner is dan de structurele kosten van de stelselwijziging.

Daar is de heer **OLIJ** het helemaal mee eens. Hij hoopt ook dat die commissie dat aan kan tonen.

Eerste termijn

De heer **NUIJENS** begint met een citaat van Willem Treub: “Wanneer enkelen zonder enige arbeid, zonder enige verdienste zich verrijken op kosten der gemeenschap, dan eist zij daarom dat het recht en regel zoeken om de waardevermeerdering der bouwterreinen in, om en nabij de zich uitbreidende stad te doen toekomen aan de plaatselijke gemeenschap. Welke door haar uiteenzetting van die waardevermeerdering de enige oorzaak is.”
Amsterdam maken wij samen. Amsterdam is ons aller verdienste. Amsterdam is van iedereen. Wat GroenLinks betreft is het dan ook principieel onjuist en financieel onverstandig om Amsterdam te koop te zetten, oftewel eeuwigdurend af te kopen. De fractie had er daarom liever voor gekozen om het stelsel te hervormen met behoud van de kern.
Die eeuwigdurende erfpacht met mogelijkheid tot afkoop gaat er komen, daar gaat hij althans van uit. Gegeven die verwachting heeft zijn fractie de volgende zorgen, vragen en opmerkingen.
Als Amsterdam dan toch in de verkoop … pardon … eeuwigdurende afkoop wordt gezet, dan moet dat voor een goede prijs. Een prijs die recht doet aan de waardestijging van de afgelopen decennia en recht doet aan het feit dat eeuwigdurend meer waard is dan voortdurend. Bovendien moet het recht doen aan het feit dat er een verschil moet zitten tussen afkoop en canon betalen. Hij vindt het goed dat het college die opdracht uitbesteedt

aan een commissie Grondwaarde gezien het belang voor de rest van het proces van een gedragen uitkomst. Daarom vraagt hij het college voor de samenstelling van die commissie breed draagvlak te zoeken.
De termijn die het college stelt vindt zijn fractie kort en potentieel te kort. Men zal zich tegen die termijn niet verzetten, want men neemt de startnotitie en de wethouder serieus. In die notitie valt te lezen dat het college in verschillende fases bereid is te vertragen mocht dat nodig blijken.
Dan het financiële beleid op de lange termijn. Het lijkt waarschijnlijk dat het college zal kunnen voldoen aan de opdracht om op korte termijn de gemeente niet financieel te benadelen. Zoals het college zelf aangeeft doen de financiële effecten zich pas op de lange en middellange termijn voor. Die gevolgen zijn voor de begroting van de stad, voor de Amsterdamse samenleving uiteindelijk enorm. De raad zou zijn werk niet goed doen als men niet gezamenlijk – hij verwacht daar dan ook brede steun voor – er op zou staan dat die effecten ook voor de langere termijn in kaart worden gebracht. Hij weet dat dat kan, want het is eerder gedaan.
Verder gaat hij in op de zorgen over speculatie. Het coalitieakkoord rept van anti speculatiebeleid. In de startnotitie staat alleen de gebruiksplicht genoemd als maatregel daartegen. Los van het feit dat de effectiviteit van die maatregel afhangt van de definitie van 'gebruik' neemt hij aan dat het college nog met andere anti-speculatiemaatregelen komt. Hij gaat ervan dat de SP dat met GroenLinks eens zal zijn.
Zijn fractie is verbaasd en geschrokken van het voornemen ook commerciële bestemmingen te hervormen. Dat soort bestemmingen is inherent speculatiegevoeliger. Hij heeft begrepen dat geen enkele partij zich verplicht heeft tot een hervorming van het erfpachtstelsel voor commerciële bestemmingen. Daar komt bij dat de argumenten ten aanzien van onzekerheid in het huidige stelsel nu bij uitstek niet of in veel mindere mate gelden voor bedrijven. Hij is daarom benieuwd waarom de SP zich genoodzaakt heeft gezien in te stemmen met een erfpachthervorming van die bestemming. Als die partij zich daartoe niet genoodzaakt heeft gezien, dan neemt hij aan dat zij elkaar nog zullen spreken in de aanloop naar de volgende raad.
Verder voelt hij zich genoodzaakt te vragen wat het college ziet als het referendabele moment. Het mag dan de intentie van het college zijn om een besluit voor te leggen dat niet tot een referendum zal leiden, maar als hij de brief en de inspraakreactie van SEBA van zojuist en gisteren mag geloven, dan lijkt het hem verstandig en bijna onontkoombaar dat het college duidelijkheid verschaft over wat men in het besluit voor vormingstraject aanmerkt als het referendabele moment.
Tot slot de stakeholders, experts, notarissen, makelaars, erfpachters, allen met een direct financieel belang in de uitkomst. Dat is op zich geen reden om die partijen niet te betrekken, maar GroenLinks hoopt wel op de toezegging van het college dat men daarnaast ook andere stakeholders en experts, zoals huurdersverenigingen, planologen, woonbond, economen etc. zal betrekken.

De heer **ABID** zou, als het een ander onderwerp betrof, zich nu geheel hebben aangesloten bij de woorden van de heer Nuijens, maar daarvoor is dit onderwerp te belangrijk. Hij begint met een groot compliment voor de wethouder, omdat deze erin geslaagd is om dit voorstel te mogen doen, dat ideologisch, maar ook programmatisch slechts kan bogen op 21 zetels in deze raad. Daar moeten toch werkelijk gigantisch zware onderhandelingen aan vooraf zijn gegaan, waarbij de SP ruimhartig is gecompenseerd, zou men denken. Hij wil verklappen dat het citaat van de heer Olij afkomstig is uit het verkiezingsprogramma van de SP. Complimenten dus voor de wethouder dat deze erin geslaagd is de SP voor een schamele vier keer 13 miljoen euro incidenteel extra armoede geld – overigens te korten op de dekking van de eigen begroting – akkoord te laten gaan met wat hij noemt de grootste de facto privatisering in Amsterdam, waarbij een grondwaarde van meer dan 6 miljard euro (de historische uitgiftewaarde) wordt geruild. Men zou verwachten dat de SP daar veel meer voor had binnengehaald.
De PvdA is principieel voorstander van erfpacht, waarbij de meerwaarde van de grond terugvloeit naar de samenleving.

De heer **VAN OSSELAER** wil weten of dat het standpunt is van de PvdA Amsterdam of van

Den Haag, waar de PvdA het heeft afgeschaft, of van andere steden.

Dat geldt voor de PvdA Amsterdam, aldus de heer **ABID**, die ook D66'ers kent die anders denken dan degenen die dit voorstel hebben gedaan.
De PvdA is principieel voorstander van erfpacht, waarbij de meerwaarde van de grond terugvloeit naar de samenleving, hetgeen een residueel stelsel met periodieke herzieningen impliceert. Dat is een stelsel dat ook speculatie tegengaat, waarmee de gemeente een instrument heeft om ontwikkelingen te stimuleren. Die principiële stellingname ontslaat de PvdA niet van de plicht om het voorstel kritisch en waar nodig zelfs constructief te beoordelen. Het laatste wat de fractie wil is een stelsel waarmee men principieel fout zit en dat ook nog eens uitvoeringsproblemen heeft op zeer nadelige effecten voor de erfpachtende gemeente of andere belanghebbenden.
Het voorstel en de daarin genoemde uitgangspunten beschouwt hij als een soort hybride construct, want uit alles blijkt dat in het voorstel enerzijds de wens van VVD en D66 ingebakken zit om eigenlijk koop mogelijk te maken en anderzijds de remmingen, ingebracht door de SP, om toch niet helemaal 'koop' te doen. Daarin schuilen ook de risico's van dit voorstel. De fractie maakt zich serieus zorgen over de uitwerking in juridische zin, in fiscale zin en in financiële zin. De fractie heeft 42 technische vragen gesteld naar aanleiding van de informatieve bijeenkomst (dank voor de snelheid waarmee de vragen zijn beantwoord). Het viel echter wel op dat sommige vragen beantwoord zijn met de tekst uit de notitie zelf. De zorgen zijn daarmee dus niet weggenomen. De fractie houdt zich het recht voor om vragen te blijven stellen en het college ook anderszins te blijven voeden.
De fractie vindt dat deze uitgangspunten in de raad besproken moeten worden. Hij kent weinig andere voorbeelden waarin een zo belangrijk kader voorgelegd wordt en dat zou dan niet besproken worden in de raad. De fractie zal een dergelijk agendavoorstel doen, ook al omdat men een aantal moties heeft. De fractie wil van een aantal fracties weten hoe men denkt over aspecten als dat van het commercieel vastgoed of de meerjarige doorrekening. Een andere reden daarvoor is dat naast GroenLinks ook zijn fractie hierbij constateert dat er sprake is van het coalitieakkoord.
Dan gaat hij in op de grondwaarde en de desbetreffende commissie. De belangrijkste vraag is inderdaad hoe die grond gewaardeerd gaat worden en hoe de gemeente een reëel marktconforme waarde gaat toekennen aan de verpachte grond. Die vraag wil hij expliciet op politiek niveau stellen. Is het college het met de PvdA eens dat de uitgifte van de grond tegen een reële marktwaarde zal moeten plaatsvinden? Het college stelt voor om een grondwaardecommissie in te stellen. Dat lijkt hem zinvol. Evenals GroenLinks sluit ook de PvdA zich daarbij aan. Hij krijgt daar graag een reactie op van de wethouder.
In het coalitieakkoord staat dat een 120 jaar oud stelsel wordt veranderd, maar dat men niet wil berekenen wat de effecten zijn … sorry … zo staat het er niet. Eigenlijk staat er dat er een 120 jaar oud stelsel wordt veranderd, maar er wordt niet berekend wat de effecten zijn voorbij de 10 jaar. Dat lijkt de fractie echt onverstandig. Dat is niet transparant en getuigt ook niet van goed financieel bestuur. Zo'n majeure stelselwijziging met zulke financiële gevolgen bereken je door en wel voor 50 jaar en voor 100 jaar. Dat is bij het vorige voorstel ook gebeurd. Deze wethouder zat ook toen in dat college en vond het toen waarschijnlijk ook prudent eventueel voor de argumenten tegen of argumenten voor. Hij zou het daarom niet begrijpen als de raad dit voorstel laat passeren zonder dat men daarbij de opdracht heeft meegegeven geïnformeerd te worden over de effecten na 50 en 100 jaar. Hij heeft in verband hiermee ook een procedurele vraag, namelijk of bij de vorige berekeningen voor de langjarige gevolgen door de Rebel-groep berekeningen zijn gemaakt voor deze variant. Als dat zo is, dan zijn die gegevens er. Die gegevens wil hij dan ook zien. Zijn ze er niet dan wil hij graag dat het doorgerekend wordt. Daarvoor komt zijn fractie ook met een motie in de raad.

De heer **VAN OSSELAER** geeft met een snelle opmerking tussendoor aan dat ook zijn fractie vindt dat de effecten op de langere termijn berekend moeten worden.

De heer **ABID** zet zijn betoog voort.
Dan de belanghebbenden en de experts. Het college betrekt notarissen, makelaars en banken en experts. Deze vindt hij vooral belanghebbend, want als hij alleen al naar de

notarissenbranche kijkt, dan vindt hij 110.000 aktes die vervangen gaan worden tegen. De prijzen waartegen dat gebeurt, brengen hem al gauw bij de 100 miljoen euro. Daarnaast zijn ook de makelaars belanghebbend. Andere belanghebbenden, zoals huurders, ziet hij niet betrokken bij de consultatie. Hij roept het college op dat wel te doen. Desnoods dwingt hij dat af per motie.
De brief van SEBA zette hem wel aan het denken over de referendabele momenten. Hij sluit zich dan ook aan bij de vragen, gesteld door de heer Nuijens, om duidelijk te maken wat de referendabele momenten zijn in dit proces.
Hij sluit af met een vraag over de fiscus. In een vastgoedkrant las hij dat de staatssecretaris, de voormalig wethouder in deze gemeente, het btw-tarief wil verhogen van 6% naar 21%. Hem is een keer een erfpachtovereenkomst onder ogen gekomen, waarin die 21% reeds stond. Hij wil weten of die verhoging alleen geldt voor woningen of ook voor bedrijven. Wanneer is dit bekendgemaakt? Wist de wethouder daarvan? Welke gevolgen heeft dit eventueel voor bouwambities?

De fractie van de heer **VAN OSSELAER** juicht het toe dat er een startdocument is voor de herziening van de erfpacht. Vanaf 2016 kan Amsterdammers eindelijk een alternatief geboden worden voor het oude systeem, dat Amsterdammers opzadelde met onvoorspelbare canonsprongen. Hulde dus.
Hij wil een aantal zaken ter consultatie meegeven aan de wethouder. Zijn fractie wil een regeling die recht doet aan alle Amsterdammers, erfpachters en niet-erfpachters; geen uitverkoop en ook niet het vel over de neus. Hij vertrouwt erop dat het advies van de grondwaardecommissie dat ook in zich zal dragen. Hij realiseert zich dat de overname van de bestaande erfpacht een complexe operatie gaat worden. Daarom wil hij de aandacht vestigen op een drietal zaken. Namelijk om wat de timing betreft, alleen beloften te doen die de gemeente waar kan maken. Een erfpachtaanbieding heeft een grote financiële impact. Men moet zorgen dat die aanbieding komt op het moment dat die aanbieding is beloofd en dat deze zorgvuldig onderbouwd is. Vervolgens moet men proberen het proces zo veel mogelijk in brokken op te splitsen, zodat verschillende discussies niet door elkaar gaan lopen. Dat betekent een apart besluitvormingstraject voor het nieuwe systeem, de overgangsregeling, maar ook aparte discussies over wonen en kantoren.
Hij leest dat het college actief expertise uit andere steden inroept waar al eerder de overstap is gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht. Amsterdam is de laatste gemeente die deze stap gaat maken. Hij juicht het toe om gebruik te maken van die expertise, maar hij vraagt expliciet om in verdere voorstellen steeds de vergelijking te maken tussen de voorstellen van het college en de oplossingen waarvoor in andere steden is gekozen.
Tot slot ook de vraag om de stakeholders goed te betrekken inclusief de erfpachters. In dat kader vond hij het idee van een panel van ambtenaren over erfpacht erg creatief, maar ook SEBA en de Vereniging Eigen Huis moeten een goede plek hebben in het proces.

De heer **NUIJENS** wil weten of hij uit de kern van het betoog van de heer Van Osselaer mag opmaken dat ook hij naar de ervaring uit andere steden wil kijken en het gewicht van Amsterdamse belangen in den brede met meer dan alleen een kortetermijnvisie gewogen wil zien. Mag hij er, gezien het feit dat D66 samen met de VVD hard heeft ingezet op het verlagen van de schuldenlast van Amsterdam, vanuit het oogpunt van financiële prudentie nu en in de toekomst, van uitgaan dat hij de oproep van de PvdA en GroenLinks om ook verder dan tien jaar vooruit te rekenen, mits dat kan, onderschrijft en bij dezen herhaalt aan de wethouder?

De heer **VAN OSSELAER** benadrukt dat zijn fractie zich aan de gemaakte afspraak wil houden.

De heer **NUIJENS** meent dat wat hij zegt niets afdoet aan die afspraak. Zijn vraag is of de heer Van Osselaer het niet prudent zou vinden als er ook gekeken werd voorbij de komende tien jaar. Is de heer Van Osselaer dus bereid om de oproep van de PvdA en GroenLinks te steunen om in het belang van een langjarige prudentie de financiële effecten door te rekenen, zodat Amsterdam voorbereid is op de toekomst?

De heer **VAN OSSELAER** is het daarmee eens.

De heer **VAN DER REE** geeft aan dat er redenen voor vreugde zijn bij zijn fractie, omdat er eindelijk iets gedaan gaat worden aan het erfpachtstelsel. Hij is al zo'n vijf jaar woordvoerder erfpacht en had reeds na een paar jaar in de gaten dat die bestaande situatie onhoudbaar is. Dat bleek ook wel toen in de vorige coalitie geworsteld werd met een nieuw voortdurend systeem. Gelukkig ligt er nu een nieuw voorstel voor voor een eeuwigdurend systeem, waarvan hij denkt dat men op de goede weg is. Hulde daarvoor.
Hij gaat nu in op het voorstel zoals het nu voorligt. Het is dus nu een conceptstartnotitie. Dit gaat in principe niet naar de raad. Er is sprake van een consultatieperiode. De wethouder neemt alles mee, zowel van experts als van de politiek. Daarna komt het college in februari met een startnotitie, die wel naar de raad gaat. Dat is volgens hem het traject.
Hij denkt dat het makkelijk is om het nieuwe systeem te gaan toepassen op nieuwbouwwoningen. Dat is residueel hetzelfde zoals het nu gaat. Als het gaat om bestaande erfpacht, dan komt er een grondwaardecommissie. Hij juicht dat van harte toe, maar hij denkt wel dat alleen gezegd kan worden dat het nieuwe systeem succesvol is als zo veel mogelijk mensen vrijwillig overstappen. Het systeem moet er beter op worden voor de huiseigenaren. Misschien is dat iets dat nog beter omschreven moet worden.

De heer **NUIJENS** wil weten of de laatste opmerking van de heer Van der Ree betekent dat het de taak van het college is om te komen met een aantrekkelijkere toerekeningsformule dan in het huidige systeem van voortdurende erfpacht het geval is, om op die manier die overstap aantrekkelijker te kunnen maken.

De heer **VAN DER REE** constateert dat in de Algemene Bepalingen 2000 ten opzichte van eerdere bepalingen het er zwaar slechter op is geworden voor de huiseigenaren. Hij gaat ervan uit dat het met het nieuwe voorstel beter wordt. Dat lijkt hem ook een opdracht richting het college.

Voor zover de heer **NUIJENS** de Algemene Bepalingen 2000 heeft begrepen, pakt dat in de praktijk ongeveer als volgt uit: De makelaars roepen allemaal, of het nu op de Dam of in Bos en Lommer is, het kost allemaal 12% tot 15% en dat is dan uiteindelijk de aanbieding waar mensen mee naar huis gaan. Hij begrijpt dus dat het de politieke opvatting is van coalitiepartij VVD, dat waar dit college straks mee komt en waar de VVD mee zal moeten (willen) instemmen, een aanbieding is die aantrekkelijker moet zijn dan de 12% tot 15% waar de experts van AB 2000 in de praktijk op uit komt.

De heer **VAN DER REE** wijst erop dat in de laatste paar jaar vaker besproken is in deze commissie dat de AB 2000 zeer verwarrend is. Ook de Rekenkamer heeft zich hierover gebogen en concludeerde dat die AB 2000 niet transparant is en de banken bezwaar maken. Daarom moet er een nieuw systeem komen. Dat nieuwe systeem wordt gelukkig een eeuwigdurend systeem. Dan is de stad, inclusief de huiseigenaren, van heel wat problemen af. Dat juicht hij bijzonder toe.

De heer **NUIJENS** meent dat het mogelijk was geweest om een transparant stelsel te creëren en de kern te behouden. Hij meent zich te herinneren dat er een rapport is geweest dat de expertpraktijk onder de AB 2000 faliekant en zeer rücksichtslos heeft veroordeeld. Ook toen heeft hij de VVD niet horen roepen dat het een absurd rapport was. Is de heer Van der Ree van gedachten veranderd of is de politieke constellatie waarin de heer Van der Ree opereert veranderd?

De heer **VAN DER REE** is en was absoluut niet van mening dat met behoud van voortdurende erfpacht er een goed en transparant werkend nieuw stelsel zou kunnen komen. Daarom is hij nogmaals blij dat er nu gekozen is voor een eeuwigdurend stelsel.

De heer **NUIJENS** herhaalt zijn vraag en wil van de heer Van der Ree weten of het diens opvatting is dat de commissie, die heeft geconstateerd dat de expertpraktijk onder AB 2000 leidt tot schandalig lage grondwaarden in de praktijk, het fout had. Wat is er dan veranderd

ten opzichte van de keer dat het in deze commissie besproken is?

De heer **VAN DER REE** meent de afgelopen jaren al vaker te hebben gezegd dat het huidige systeem zeer ontransparant is, omdat er sprake is van een gemeentelijke aanbieding en een mogelijkheid om experts in te roepen, die tot verschillende uitkomsten komen. Hij benadrukt nogmaals het rapport van de Rekenkamer er op na te lezen.

De heer **ABID** meent dat de eerste vraag die hij de heer Nuijens hoorde stellen relevant was, namelijk of de VVD van mening is dat dit college zo zou moeten worden aangestuurd dat het aanbod, gedaan in het eeuwigdurend erfpachtstelsel, zo aantrekkelijk moet zijn dat daardoor mensen vrijwillig overstappen. Dat impliceert dat de financiële gevolgen aantrekkelijker moeten zijn dan nu. Vindt de heer Van der Ree dat het de opdracht aan het college is om dat te bewerkstelligen?

De heer **VAN DER REE** meent te hebben gezegd dat hij het nieuwe stelsel als succesvol beschouwt als zo veel mogelijk mensen vrijwillig overstappen.

De heer **ABID** heeft de wethouder bij verschillende gelegenheden horen zeggen dat het logisch is dat koop duurder is dan eeuwigdurend, en dat voortdurend weer goedkoper is dan eeuwigdurend. Uitgaande van dat gegeven, hoe kan dan een stelsel zo aantrekkelijk zijn dat mensen vrijwillig zouden overstappen en vindt de heer Van der Ree dat het college daarin stimulerend zou moeten werken?

De heer **VAN DER REE** denkt dat de heer Abid op zijn wenken bediend zal worden als hij in de gelegenheid gesteld wordt om zijn betoog voort te zetten. Daar komt hij in zijn volgende punt op.
Er wordt nu betaald volgens verschillende Algemene Bepalingen. In veel delen van de stad is er door de erfpachtsituatie nooit sprake geweest van een goede prijsvorming. Men kan alleen in theorie zeggen dat koop meer waard is dan eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht minder waard is dan eeuwigdurende erfpacht. De vraag is echter of dat in de uitwerking in Amsterdam op dit moment ook zo is, omdat er in het verleden in bepaalde delen onvoldoende prijsvorming heeft kunnen plaatsvinden. Hij denkt dat het college en ook de grondwaardecommissie daar goed rekening mee moet houden. Het zou daarom goed zijn als in de opdrachtformulering richting de grondwaardecommissie wordt meegegeven dat rekening gehouden moet worden met de wijze waarop in de laatste decennia de erfpacht, de grondwaarde in Amsterdam is vastgesteld.

De heer **ABID** wil dan nu verduidelijkt hebben van de VVD-fractie, coalitiepartij ook in vorige collegeperiodes, dat wat de heer Van der Ree nu zegt de mening impliceert dat de gemeente Amsterdam bewust meer heeft gevraagd dan de waarde van de grond. Dat is wat de heer Van der Ree naar zijn mening in feite zegt.

De heer **VAN DER REE** meent te hebben gezegd dat in grote delen van Amsterdam er geen prijsvorming heeft kunnen plaatsvinden, omdat er alleen maar erfpacht is. Dus men weet niet wat de waarde van de grond is als het eigendom zou zijn. In de praktijk is het dus onbekend of de waarde die betaald is voor voortdurende erfpacht ook daadwerkelijk de waarde is die hoort bij voortdurende erfpacht. In veel gevallen is misschien inderdaad te veel betaald en is de waarde betaald voor eigendom of voor eeuwigdurende erfpacht. Dat is iets voor de grondwaardecommissie om uit te zoeken.

De heer **ABID** hoopt ook dat de grondwaardecommissie met een goede waardebepaling komt. De consequentie echter van het betoog van de heer Van der Ree is dat in geen enkel erfpachtstelsel een reële waarde vastgesteld kan worden. Dat kan alleen maar bij eigendom.

De heer **VAN DER REE** denkt dat als men een nieuwbouwwijk realiseert, waarbij voor eenderde de grond verkocht wordt en voor eenderde de grond in eeuwigdurende erfpacht en voor eenderde in voortdurende erfpacht wordt gegeven en het ook nog eens allemaal dezelfde woningen zijn, duidelijk zal blijken dat de markt de prijs bepaalt voor de drie soorten

van grondhuur en eigendom. Dat bestaat nergens in Amsterdam. Dus het is niet mogelijk om een reële prijsvorming te constateren.
Hij gaat voort met te refereren aan de informatieavond van vorige week, naar aanleiding waarvan hij een aantal vragen heeft gesteld over splitsen. Volgens hem is dat probleem groter dan nu in de stukken staat. Hij hoort daar graag iets meer over. Wat de juridische implicaties betreft, heeft hij begrepen dat er nog nader onderzoek plaatsvindt. Hij hoort daar graag zo snel mogelijk meer over dan hij nu uit de beantwoording van zijn technische vragen kan opmaken. Hij hoort ook graag wat meer over het verdisconteren van de kosten evenals over de manier waarop nu wordt gesplitst. Past dat allemaal wel in het beleid? Hij hecht eraan dat iedereen afzonderlijk moet kunnen overstappen naar het nieuwe systeem.
Dan het canonpercentage. Wat denkt het college dat het gewenste rendement zou moeten zijn bij benadering? Is het college het met hem eens dat rendement op grond niet zo maar vergeleken moet worden met de rendementen die in het vastgoed worden behaald, omdat grond nu eenmaal veel risicolozer is dan vastgoed in het algemeen? Het zou goed zijn om die grondwaardecommissie dat mee te geven.
Als laatste heeft hij nog iets over het betrekken van partijen. Hij heeft met diverse mensen contact gehad. Ook met de heer De Lange van SEBA, die het er niet mee eens is dat hij als het ware op de tweede plaats wordt gesteld wanneer het gaat om het betrekken van bepaalde groepen. Als hij het goed leest zijn er dus expertgesprekken met makelaars, notarissen en banken. Hij stelt nadrukkelijk dat notarissen en banken een eigenbelang hebben, maar tegelijkertijd wel verstand van zaken hebben. Dus dat moet goed afgewogen worden. De manier waarop met SEBA en Eigen Huis wordt omgegaan, wil volgens hem niet zeggen dat deze partijen minder van invloed zijn. Misschien dat de wethouder daar wat meer over kan zeggen. Misschien dat de wethouder daarbij ook de inbreng van de heer Fransman kan betrekken. Verder wil hij van het erfpachtpanel weten wat dat precies inhoudt en wat de rol is van dat panel.

De heer **ABID** gaat terug in het betoog van de heer Van der Ree toen deze zei dat de risico's in het vastgoed groter zijn dan bij alleen grond, waardoor de rendementseis aangepast zou moeten worden. Dan hoort hij de heer Van der Ree alleen de risico's daarin betrekken, maar in de canon zit ook een vergoeding voor de liquiditeitsuitname, het liquiditeitstekort dat de gemeente heeft, omdat de waarde van de grond niet in één keer geïnd wordt. Is de heer Van der Ree het niet met hem eens dat de vergoeding voor die liquiditeitsproblematiek van de gemeente ook in de canon hoort te zitten?

Volgens de heer **VAN DER REE** hoort in de grondwaarde een component te zitten voor het feit dat men geen eigenaar is van de grond. Het canonpercentage zou gebaseerd moeten worden op een gewenst rendement voor de gemeente in dit soort beleggingen, want volgens hem is het een belegging in grond. Wat de mensen uiteindelijk gaan betalen, is grondwaarde x canonpercentage. Het gaat erom wat de mensen netto betalen aan afkoop of aan jaarlijkse canon.

De heer **NUIJENS** begrijpt dat de heer Van der Ree wijst op de noodzaak om partijen als SEBA ook in het proces te betrekken. De heer De Lange zit immers ook aan tafel met die 36.000 handtekeningen in zijn achterzak. Als hij echter naar de brief van eergisteren kijkt dan rijst bij hem wel de vraag hoe de VVD zich verhoudt tot het standpunt van de SEBA die, kortweg, zegt dat alles al is afgerekend. Als dat de onderhandelingsinzet is van een zo belangrijke gesprekspartner kan men zich afvragen of er met die gesprekspartner uit te komen is.

De heer **VAN DER REE** heeft bewust die 36.000 handtekeningen niet genoemd, omdat die verzameld zijn om een referendum te organiseren voor het vorige plan. Hij heeft alleen gezegd dat het belangrijk is dat de klant aan tafel zit. Hij heeft daarbij niet alleen SEBA genoemd, maar ook de Nederlandse Vereniging van Erfpachters en Vereniging Eigen Huis. De klant moet betrokken worden bij het nieuwe systeem.
Wat het opnieuw afrekenen betreft, stelt hij vast dat wat met afkoop wordt bedoeld in feite een vooruitbetaling is. Het begrip 'afkoop' bestaat niet eens. Het is dus niet zo dat mensen gratis hun grond krijgen. Het is wel zo dat in het verleden in veel gevallen (te) veel is betaald,

misschien is er wel betaald als ware het eigen grond. Daar moet rekening mee worden gehouden bij de waardeberekening door de grondwaardecommissie.

De heer **NUIJENS** meent dat er voor 50 jaar vooruitbetaald is en niet voor eeuwig. Dat is echter een discussie voor later. Hij heeft die 36.000 handtekeningen heel nadrukkelijk genoemd. De formulering van de heer Van der Ree verbaast hem dan ook een beetje. Navraag heeft hem geleerd dat die 36.000 handtekeningen nog als geldig beschouwd zouden moeten worden voor het eerste voorstel waar het college mee zou komen na het intrekken van het vorige voorstel. Dat is dus het nu voorliggende voorstel.

De heer **VAN DER REE** zegt dat niet te weten en over te laten aan juristen. Hij weet niet of de heer De Lange de behoefte gevoelt om alsnog een referendum te organiseren. Het gaat nu om het neerleggen van een zo goed mogelijk nieuw erfpachtstelsel.

Het laatste wat de heer **ABID** wil is een semantische discussie. Hij wil nog ingaan op de afkoop en de vooruitbetaling. Erfpacht is een zakelijk recht. Daar staat een verplichting tegenover, namelijk het betalen van een jaarlijkse canon. Wat men afkoopt is de verplichting die canon jaarlijks te betalen. Het is niet het afkopen van de grond, want dan zou de overdracht van de grondeigendom aan de orde zijn. Daarom kan men gewoon blijven spreken van afkoop.

De heer **VAN DER REE** stelt dat het afkoop wordt genoemd, maar dat het gaat om vooruitbetaling. Zijn punt is dat die afkoop of vooruitbetaling in veel gevallen gebaseerd is op een waarde die hoort bij eigendom en niet bij erfpacht.

Bij vooruitbetaling zou het, volgens de heer **ABID**, impliceren dat de canon gewoon stopt. In het vigerende erfpachtstelsel – tenzij men binnen het eeuwigdurend stelsel gaat afkopen, en wat daar de consequenties van zijn moet hij nog horen – dus bij een jaarlijks terugkerende canon koopt men in feite de verplichting af om te betalen. De termijnen zouden gewoon doorlopen als men niet aflost.

De heer **BOOMSMA** meent dat de consequentie van de opvatting van GroenLinks en de PvdA is dat de rechtvaardige samenleving alleen mogelijk is in een staat waarin de overheid alle grond bezet. Dat is niet de opvatting van de CDA-fractie. Daarom heeft het CDA in de afgelopen jaren gepleit voor drie dingen. Ten eerste keuzevrijheid en recht op koop van de grond. Ten tweede moet de erfpacht eeuwigdurend worden met recht van afkoop. Ten derde een eerlijkere canon met als gevolg lagere erfpachtlasten van de huiseigenaar. Het recht op afkoop is naar zijn mening al gesneuveld bij de coalitieonderhandelingen. Daarom gaat hij daar niet verder op in en hoopt daar na de volgende verkiezingen op terug te kunnen komen. Er komt dus nu eeuwigdurende erfpacht. Daar is het CDA buitengewoon tevreden mee. De cruciale vraag hangt samen met het derde punt. Onder welke voorwaarden komt die transitie tot stand? Hoe kan er voor gezorgd worden dat dit leidt tot eerlijkere, lagere lasten voor de erfpachters en dan, wat het CDA betreft, niet pas over vijftig jaar, maar al veel eerder? In het conceptvoorstel staat dat bekeken wordt hoe bestaande rechten en verplichtingen van erfpachters worden verrekend met het nieuwe stelsel. Dat lijkt hem heel goed. Zijn punt is dat het CDA graag wil dat daarbij de historisch gegroeide situatie van het erfpachtstelsel in Amsterdam wordt meegenomen. Het CDA wil daarom nadrukkelijk niet dat de gemeente de transitie beschouwt als een middel om nog eenmaal maximaal te incasseren, maar dat uitgegaan wordt van de bestaande situatie, die wat het CDA betreft, onrechtvaardig was. Het CDA vond en vindt dat er sprake is van onrechtvaardigheid, omdat (1) de gemeente grote winsten maakt op de grond ten koste van huiseigenaren; (2) omdat de gemeente bij de AB 2000 in de canon uitgaat van de nominale rente, waardoor de inflatie in feite dubbel berekend wordt; (3) omdat men weet dat veel erfpachters op dit moment een te hoge canon betalen. Uit het rapport van de Rekenkamercommissie van twee jaar gelden bleek dat in 82% van de gevallen de inhuur van expertise door erfpachters leidde tot een lagere canon dan het gemeentelijke aanbod. Dat betekent dat mensen die te goeder trouw waren in veel gevallen nog steeds de dupe zijn van een te hoge canon op dit moment.

Volgens de heer **NUIJENS** lijkt het erop alsof de heer Boomsma een vrij algemeen veroordeelde expertpraktijk bepleit, die leek te suggereren dat het waardeverschil tussen de 12% en 15% lag, hetgeen met andere woorden betekent dat een woning op de Dam een beetje duurder kan zijn dan een woning in Nieuw-West, maar het verschil is ongeveer 3%. Is dat wat het CDA nu zit te verdedigen?

De heer **BOOMSMA** constateert dat de Rekenkamer heeft aangetoond dat als er bezwaar werd gemaakt, dat team van experts in 82% van de gevallen tot een lagere canon kwam. Dat betekent dat mensen die geen bezwaar maakten nu een hogere canon betalen. Hij vindt dat dat feit moet worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het systeem.

De heer **NUIJENS** meent dat de heer Boomsma het feit dat er ook mensen waren die geen "zooitje makelaars hebben ingehuurd om de stad maximaal te tillen" – men kan, aldus spreker, bezwaar maken tegen deze terminologie, maar het gaat om een verschil dat ligt tussen de 12% en 15% – en dat is waaraan hij zich stoort, zeker als die experts ook nog onafhankelijk worden genoemd.
Als hij het goed begrijpt zegt de heer Boomsma dat het wenselijk was geweest dat die andere mensen ook aanspraak hadden gemaakt op dezelfde praktijk die in de vorige raadscommissie al heel breed besproken is en vrij breed veroordeeld is.

De heer **BOOMSMA** constateert dat een grote groep mensen, die geen bezwaar hebben gemaakt, een te hoge canon betaalt. Hij vindt ook dat een partij die zich het predicaat 'sociaal' aanmeet, dat moet meewegen in de eigen conclusies. Hij kan zich goed herinneren dat tijdens de verkiezingen in de Balie de fractievoorzitter van GroenLinks wees op het geval van een verpleegkundige in Bos en Lommer met een appartement van 2 ton, die een maandsalaris kwijt was aan erfpacht na een canonherziening. Alle partijen waren het er toen over eens, inclusief de fractievoorzitter van GroenLinks, dat er sprake was van een exces waarin verandering gebracht moet worden.

De heer **NUIJENS** vindt dat zijn fractievoorzitter daar groot gelijk in had. Dat is ook de reden waarom GroenLinks zich in de vorige periode zeer heeft ingespannen voor het transparanter maken en het hervormen van het huidige stelsel, maar dan wel met behoud van de kern.

De heer **BOOMSMA** wijst erop nogmaals op dat desondanks voor de mensen waar hij op doelt nog niets gedaan is. Die verpleegkundige betaalt nog steeds dat maandsalaris aan canon. Zijn oproep aan het college is om deze historisch gegroeide situatie mee te nemen bij de verdere ontwikkeling en de wijze waarop die overstap vormgegeven gaat worden.

De heer **ABID** denkt dat eenieder het erover eens is dat bij de aanbiedingen van OGA verkeerde aanbiedingen zijn gedaan. Eveneens is gebleken dat het oordeel van de deskundigen ook niet altijd even goed is geweest. Hij hoort de heer Van der Ree zeggen dat de waarde van de grond eigenlijk niet vast te stellen is. De heer Boomsma doet iets anders, namelijk stellen dat er in het proces van aanbiedingen fouten gemaakt zijn en concluderen dat de grondwaarde per definitie te hoog is vastgesteld.

De heer **BOOMSMA** denkt dat het buitengewoon moeilijk is om de grondwaarde vast te stellen. Dat is ook gebleken, en daardoor is er ook steeds zo veel discussie ontstaan en werden er experts ingeroepen, die elkaar ook tegenspraken. Bij de eerste uitgifte kan de grondprijs worden vastgesteld. Daarna is dat buitengewoon ingewikkeld en waarschijnlijk ook niet mogelijk om dat op een puur objectieve manier te doen. Het gaat echter niet alleen om de grondprijs, maar ook om de waarde van het erfpachtrecht. Dan gaat het dus ook om de canon. Als dan de nominale rente als uitgangspunt wordt genomen in het berekenen van de canon, is die canon daardoor te hoog, aldus het CDA. Dat heeft dus geleid tot te hoge erfpachtlasten voor huiseigenaren.

De heer **ABID** wil weten of de heer Boomsma het dan niet met hem eens is dat de verplichting aan die commissie niet zou moeten zijn een korting door te rekenen voor te hoog vastgestelde grondprijzen in incidentele gevallen, maar dat die verplichting zou moeten

zijn te berekenen wat de reële marktwaarde is.

De heer **BOOMSMA** meent dat het inderdaad goed is als gezocht wordt naar de reële marktwaarde, maar dat is een andere vraag dan die naar de wijze waarop de overstap moet worden vormgegeven en hoe men de historisch gegroeide situatie mee moet laten wegen in het aggregaat.

Volgens de heer **ABID** is het van tweeën een, óf men vraagt de commissie de reële marktwaarde te berekenen óf men presenteert de historie van een aantal gevallen waarin het verkeerd is gegaan om dat mee te berekenen in de bepaling van de marktwaarde die dan lager komt te liggen.

De heer **BOOMSMA** vindt niet dat het van tweeën één is, maar allebei. Bovendien is er een verschil tussen de grondwaarde en de waarde van het erfpachtrecht. Dat zijn twee verschillende dingen waar de commissie allebei naar moet gaan kijken.
Een tweede punt is dat het CDA bezwaren heeft tegen het idee dat mensen niet meer in beroep kunnen gaan tegen een nieuwe grondwaardevaststelling. Dit ook weer omdat in het verleden de gemeente in 82% van de gevallen te hoog zat. Dat kan alleen waar gemaakt worden als het uiteindelijke, gemeentelijke aanbod van dien aard is dat niemand meer in beroep zou willen gaan.
Dan het uitgangspunt dat invoering van het nieuwe stelsel op korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. De vraag daarbij is wat het college verstaat onder 'korte termijn'. Hij hoorde 'tien jaar' langs komen. Een dergelijk aantal jaren vindt hij niet een korte termijn. Kan de wethouder daar dus nog op ingaan?
Dan de mogelijkheid om uit te gaan van de huidige canon, zoals voorgesteld door SEBA. Hij begrijpt dat daar veel nadelen aan verbonden zouden zijn, maar anderzijds begrijpt hij dat voor iedereen een nieuwe grondwaarde vast te stellen een vrijwel ondoenlijke operatie zou zijn. Daarom vraagt hij de wethouder toch die door SEBA geopperde mogelijkheid mee te nemen en de voor- en nadelen daarvan op papier te zetten, zodat de raad die optie in de besluitvorming kan meewegen. Misschien zal men dan in uitzonderlijke gevallen flankerend beleid moeten ontwikkelen, afhankelijk ook van het aantal erfpachters dat nu een min of meer marktconforme canon betaalt en nog wel in een heel oude AB valt.
Dan het punt van de splitsing in appartementsrechten. Dat is cruciaal, want als dat niet mag legt dat een bom onder de mogelijkheid om over te stappen. Hij vraagt de wethouder daar nu zo snel mogelijk juridische duidelijkheid over te geven. Is de wethouder bereid als uitgangpunt voor het nieuwe stelsel op te nemen dat er een realistische overstapmogelijkheid moet zijn voor individuele erfpachters?
Het CDA vraagt voorts of het mogelijk is mee te nemen dat als men geen mogelijkheid heeft voor een afkoopsom, die afkoopsom in termijn kan worden betaald.

De heer **ABID** wijst op de mogelijkheid van een jaarlijkse canon als mensen het niet kunnen afkopen. Welk probleem wil de heer Boomsma met zijn laatste suggestie oplossen?

De heer **BOOMSMA** wijst op het verschil tussen afkoop en een eeuwigdurende canon. Er zijn echter mensen die dat afkoopbedrag niet in een keer kunnen betalen. In plaats van een situatie waarin mensen tot in alle eeuwigheid die canon moeten betalen, vindt hij het beter dat een mogelijkheid wordt ontwikkeld dat die mensen niet tot in alle eeuwigheid die canon moeten blijven betalen en op een gegeven moment ook een bedrag hebben betaald dat gelijk staat aan een afkoop.

De heer **ABID** vindt dat niet hetzelfde. Wat hij de heer Boomsma hoort zeggen, is dat dit stelsel gewoon te duur gaat worden voor mensen.

Volgens de heer **BOOMSMA** is dat absoluut niet wat hij wil en wat hij zegt. Wat hij zegt is dat er mensen zullen zijn – bijvoorbeeld die verpleegkundige in Bos en Lommer die al jaren maandelijks een maandsalaris aan erfpacht betaalt – die geen geld hebben om eeuwigdurend af te kopen. Hij vindt dat de gemeente best voor deze mensen een bepaalde regeling kan treffen, zodat zij altijd nog eeuwigdurend kunnen afkopen. Hij hoort graag van

de wethouder of hij deze mogelijkheid in overweging wil nemen.
Ten aanzien van het betrekken van erfpachters bijvoorbeeld via SEBA merkt hij op dat het daarbij inderdaad gaat om een financieel belang, maar de gemeente kent ook een financieel belang. Het gaat hierbij om privaatrechtelijke instrumenten, waarbij men te maken heeft met mensen met contracten. In die zin vindt hij het wel degelijk belangrijk om deze groep en de erfpachters zelf een heel duidelijke stem te geven.
Tot slot vindt hij het prima om een commissie van experts in te stellen, maar uiteindelijk gaat het om een politieke keuze hoe dit uiteindelijk vormgegeven moet worden. Het is dus niet zo dat die commissie uiteindelijk een objectief voorstel gaat doen. Alles komt neer op een politieke keuze en zo zal het CDA dat dan ook benaderen. Hij eindigt met een oproep om haast te blijven maken bij de verdere uitrol van dit beleid.

De heer **BAKKER** geeft aan dat zijn fractie zal instemmen met deze startnotitie, omdat het een heldere uitwerking betreft van het coalitieakkoord. In de coalitieonderhandelingen heeft de partij een compromis gesloten en daarvoor terug heeft de SP uitbreiding van armoedebestrijding, perspectiefbanen en het behoud van sociale woningvoorraad gekregen. Daarnaast ziet hij in deze notitie raakvlakken met het SP-verkiezingsprogramma om het erfpachtstelsel transparanter te maken. Ook het streven in dit voorstel om de rechtsongelijkheid te bestrijden past in het streven van de SP. Desalniettemin was de SP graag bij het systeem van voortdurende erfpacht gebleven. Dat er veranderingen nodig waren in het oude stelsel was eenieder wel duidelijk. De erfpachter mocht in een lopend tijdvak altijd zijn canonverplichtingen afkopen, dus ook bijvoorbeeld na twaalf of dertig jaar. Nu wordt de vorm van erfpacht eeuwigdurend. In feite gebeurt bij afkoop dan hetzelfde als bij verkoop, namelijk dat de gemeente niet langer profiteert van grondmeerwaarde. De gemeente blijft dan alleen juridisch eigenaar van de grond. Dat heeft als voordeel van huizenbezitters dat zij weten waar zij aan toe zijn, maar als de grond meer waard wordt profiteert dus de huisbezitter ervan en niet langer de gemeente. Daar staat tegenover dat het ook niet ten koste van de gemeente gaat als de grondwaarde gaat dalen. De SP wilde zeker wat doen aan de voor erfpachters vaak onverwachte stijgingen van grondhuur. Wat men goed vond aan het oude systeem was dat alle Amsterdammers via de gemeente van grondprijsstijgingen konden profiteren. De gemeente blijft officieel echter eigenaar van de grond en kan grond vrijmaken voor algemeen nut. Ook kan de gemeente blijvend reguleren op het gebied van het gebruik van grond en bebouwing. Als een stuk grond niet langer gebruikt wordt voor huizen, maar voor bijvoorbeeld kantoorbouw, dan wordt de grond meer waard. Deze overwaarde gaat nog steeds naar de eigenaar, de gemeente. Verder worden er maatregelen genomen om speculatie tegen te gaan. Als mensen grond huren van de gemeente moeten zij die grond binnen een bepaalde tijd ook daadwerkelijk gaan gebruiken. Zo wordt voorkomen dat speculanten de grond braak laten liggen en gaan wachten tot die grond meer waard wordt.
Tot slot is afgesproken dat de gemeente op korte termijn er financieel niet op achteruit mag gaan. De SP heeft nog wel een aantal vragen, die voor een deel al zijn gesteld. Hij wil daarenboven nog weten wanneer de voorwaarden van de transitie bekend zijn.

De heer **ABID** hoorde de heer Bakker zeggen dat de meerwaarde van de grond toch naar de gemeente gaat. Hij vraagt de heer Bakker hem dat uit te leggen, omdat volgens hem de intentie van het nieuwe beleid is dat dat niet meer gebeurt. De heer Bakker spreekt ook van maatregelen tegen speculatie. Heeft de heer Bakker eraan gedacht dat met het vestigen van allerlei pandrechten en het verhandelen van al die pandrechten en allerlei afgeleide rechten op het recht van erfpacht, gespeculeerd zou kunnen worden?

De heer **BAKKER** benadrukt dat de meerwaarde bij nieuwe gronduitgifte natuurlijk op basis van een marktconforme prijs tot stand komt. Daar krijgt de gemeente dus de meerwaarde uitgekeerd.

Dat is de heer **ABID** niet duidelijk. Hij neemt aan dat de heer Bakker hierbij dus spreekt van nieuwe uitgiftes. Dan heeft de heer Bakker het niet over meerwaarde, maar over de reële grondwaarde van dat moment. Het oude stelsel ging ervan uit dat aan het einde tijdvak opnieuw bekeken werd wat de meerwaarde was en daarop werd afgerekend. Die

meerwaarde kwam vervolgens toe aan de gemeenschap. De heer Bakker spreekt van nieuwe uitgiftes.

De heer **BAKKER** antwoordt dat in het eeuwigdurend erfpachtstelsel de meerwaarde gaat naar de eigenaar van het huis. In een situatie waarin een huis tot kantoor wordt, stijgt de waarde van de grond. Deze meerwaarde gaat nog steeds naar de eigenaar, de gemeente. Dat is wat hij meldde. Verder is hij het eens met de heer Abid.
Wat de speculatie betreft, heeft hij nog vragen die hij aan de wethouder wil stellen. In hoeverre gaat de wethouder de in het coalitieakkoord genoemde speculatie uitwerken? Voor hem is het belangrijk om daarin ook bijvoorbeeld de pandrechten terug te zien en te kunnen zien hoever de wethouder daarin gaat.
Zijn laatste vraag betreft de ICT-problematiek. Bekend is dat het huidige ICT-systeem een groot probleem heeft. Hij wil het hierbij vooral hebben over de in het stuk genoemde twee tools. Navraag heeft hem geleerd dat de ICT-structuur te wensen overlaat, omdat het geclusterd is over vier afdelingen en vele stadsdelen en dat het niet centraal wordt geleid. Hoe gaat de wethouder hem verzekeren dat de ICT-tools daadwerkelijk betrouwbaar zijn? Kan de wethouder op dit gebied zekerheden verschaffen, want anders voorziet hij een zeer problematische exercitie?
Alles valt en staat met de verandering zelf. Het wordt een hele klus. Hoe de wethouder erfpachters weet te verleiden, hoort hij graag.

De heer **ABID** wijst er richting de heer Bakker op dat er uitgebreid gesproken is over de meerjarige effecten, het wel of niet toepassen op commercieel vastgoed en de speculatierisico's, het waarderen van een reële grondprijs. Daarover hoort hij de heer Bakker niet. Hij wil van de SP-fractie weten of men het met hem eens is dat straks bij de waardering van de gronden uitgegaan moet worden van een reële marktprijs. Is de heer Bakker het met de fracties van GroenLinks en de PvdA eens met het principe dat men ook moet weten wat de effecten op vijftig en honderd jaar zijn? Dan de toepassing op het commerciële vastgoed. Het staat niet in het akkoord. Waarom wil de SP het eeuwigdurende stelsel laten toepassen op commercieel vastgoed?

De heer **BAKKER** deelt de mening dat er gestreefd moet worden naar een reële grondwaardeberekening. Daarnaast gebruikt de heer Abid ten aanzien van het commerciële vastgoed een a-contrarioredenering. Hij hoort van de wethouder ook graag een andere uitleg.

De heer **NUIJENS** meent dat het geen a-contrarioredenering is. De politieke vraag aan de SP-fractie is waarom men hier geconfronteerd wordt met een startnotitie, waarin commerciële bestemmingen nadrukkelijk worden benoemd, waarvan ook de SP erkent dat die het meest speculatiegevoelig zijn en dat speculatie het voornaamste toetsingspunt is van de fractie. Is het van de PvdA en GroenLinks dan niet een heel reële vraag waarom er door de SP toch voor gekozen is om commerciële bestemmingen in het nieuwe stelsel te voegen? Wat heeft de SP tot die politieke overweging bewogen gezien het feit dat het niet in het coalitieakkoord staat?

De heer **BAKKER** denkt dat het belangrijkste van deze startnotitie is dat beschreven wordt wat de overgang is van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem. Daarbinnen wordt ook gesproken over commerciële bestemmingen. Er staat ook in het coalitieakkoord dat er daarvoor een aantal speculatiebedingen opgenomen gaat worden. In die zin zijn die bedingen daarin direct gerelateerd plus het feit dat de gemeente op korte termijn geen verliezen wil lijden. In die zin probeert de SP duidelijk te maken dat in die overgang van de startnotitie commerciële bestemmingen worden meegenomen. In de uitvoering wil de SP duidelijk van de wethouder zien dat hij ten aanzien daarvan heel duidelijke anti-speculatiebedingen opneemt. Hij vindt dat zelf heel helder en meent dat de destijds door de heer Treub gehanteerde criteria wel degelijk in stand blijven, namelijk dat de lokale overheid doorgaat met grond uit te geven voor algemene doelen, dat de gemeente nog steeds invloed heeft op het gebruik en anti-speculatiebedingen kan opnemen én dat het geld naar alle Amsterdammers gaat.

De heer **NUIJENS** meent dat dit gewoon niet waar is. Er wordt nog één keer waarde gedeeld en daarna nooit meer. Dus de kern van wat Treub voorstond, namelijk dat bij waardestijging op het moment van canonherziening opnieuw waardedeling tussen erfpachter en samenleving zou plaatsvinden, is eruit verdwenen. Daar is de SP wegens het coalitieakkoord toe verplicht en daarmee zal hij de heer Bakker ook niet meer lastig vallen. Zijn interpretatie van de woorden van de heer Bakker is dat deze van een startnotitie spreekt en zichzelf en zijn fractie niet gecommitteerd acht aan een uitkomst waarbij eeuwigdurende erfpacht op commerciële bestemmingen per se gaat gebeuren in Amsterdam. Ten tweede denkt hij dat de SP evenals GroenLinks en de PvdA van deze wethouder verwacht dat er meer dan tien jaar vooruitgerekend wordt én dat er apart anti-speculatiebeleid naar deze raad komt gerelateerd aan commerciële bestemmingen, maar ook aan alle andere bestemmingen. Kloppen die constateringen?

De heer **BAKKER** deelt die constateringen.

De heer **VAN BRUG** meent dat de meeste van zijn vragen reeds gesteld zijn. Hij zet uiteen hoe hierover in zijn fractie is nagedacht. Men vroeg zich af hoe hiermee om te gaan en of de fractie over voldoende informatie beschikte om een oordeel te vellen over dit conceptstartdocument. Hij is blij dat de heer Abid dat stuk naar de raad gepiept heeft, want hij is ook van mening dat alles raadsbreed besproken moet worden, voordat het in werking gaat treden.
Wat zijn fractie getriggerd heeft, is de kortetermijngedachte. Hij leest verderop in het stuk dat middellange termijn 10 jaar is. Dat doet hem zich afvragen wat dan 2 jaar is. Wat gaat er dan weggegeven worden om te voorkomen dat het de gemeente geld gaat kosten? Hij hoorde ook D66 bevestigen dat dit ook op langere termijn uitgezocht moet worden. Langere termijn is voor hem toch zoiets als 2 mensenlevens, 150 jaar. Over die termijn moeten de gevolgen duidelijk voor ogen gekregen worden. Of men er dan nog zo positief tegenover staat, vraagt hij zich af. Daarom is die informatie dus nodig.
Hij wil ook een compliment maken aan zijn beste vriend, de heer Boomsma, want als die nieuwe systeem ingevoerd gaat worden, terwijl het ook afgekocht kan worden, dan geldt dat voor de mensen die goed bij kas zijn. Daarom is hij zo blij met het idee om ook de minder draagkrachtigen de kans te geven om profijt te krijgen van het afkopen van de eeuwigdurende erfpacht.
Hij wil afsluiten met ook de heer Treub, die ook voor de deprivatisering gezorgd heeft voor water, gas, elektra en telefoon. Van die privatisering zijn er nog twee over, de erfpacht en het water. Hij stelt voor daar verder van af te blijven.

Wethouder **VAN DER BURG** begint desgevraagd met aandacht te besteden aan het te volgen proces. Deze startnotitie is de commissie ter kennisname aangeboden. De raad krijgt een voordracht met betrekking tot het nieuwe erfpachtstelsel in het voorjaar van 2016. Dan is alles bekeken, is alle informatie ingewonnen en is er gesproken met alle stakeholders.
Het college wil niet alleen met de stakeholders praten, maar wil ook de input gebruiken vanuit de commissie, de gemeenteraad. Als de heer Abid deze notitie in de raad besproken zou willen hebben, dan moet dat nog in de raad van december gebeuren, want deze notitie gaat niet alleen vrijgegeven worden voor inspraak, maar er gaat ook met stakeholders over gepraat worden. Mocht de PvdA moties aangenomen willen zien om het college aan te sturen, dan kan dat bijdragen aan de manier waarop er gecommuniceerd gaat worden met derden.
Dat betekent ook dat het definitieve stuk door het college wordt vastgesteld en daarna wederom ter kennisname aan de commissie wordt aangeboden. Het lijkt hem goed om dat definitieve stuk dan direct te agenderen en het niet eerst op de tkn-lijst te plaatsen. Hij sluit niet uit dat de heer Abid het stuk dan ook weer wil piepen voor de eerstkomende raadsvergadering. Dat kan.
Verder houdt hij de vergadering voor dat er soms met elkaar gediscussieerd wordt om elkaar te overtuigen. Hij denkt dat dat in dit geval wat minder het geval zal zijn. Hoe hij zijn best ook doet, hij denkt niet dat hij de heer Abid of de heer Nuijens zo ver krijgt om in het voorjaar 2016 voor de uitwerking van dit voorstel te stemmen. Net zo goed zal het beide heren niet

lukken om de heer Boomsma in hun geledingen op te nemen. Toch vindt hij het belangrijk om hen die het niet met dit voorstel eens zijn nadrukkelijk in dit proces te betrekken. Hij vindt het prima als men tegenstemt, maar hij vindt wel belangrijk dat de oppositiepartijen zich herkennen in het proces dat wordt doorlopen. Zo kijkt hij naar de gesprekken die hij de komende anderhalf jaar wil voeren.
Het betrekken van diverse partijen moet naar zijn mening op een brede manier gebeuren. Er moet natuurlijk over gepraat worden met makelaars en notarissen, die inderdaad naast deskundig ook belanghebbenden zijn. Er moet ook over gesproken worden met erfpachters, die behalve ervaringsdeskundigen ook belanghebbenden zijn. Dit laatste gaat vooral gebeuren via het panel van ambtenaren. Dat panel, bestaande uit tachtig mensen (erfpachters), dient voor het college als referentiekader en zal niet alleen geconsulteerd worden waar het de gewenste helderheid van communiceren betreft, maar kan ook ongevraagd punten naar voren brengen waarop gelet moet worden.
Hij gaat natuurlijk ook met SEBA aan de gang, omdat die club zich op de eerste plaats bezighoudt met erfpachtbelangen en ten tweede omdat er in het verleden een referendum op tafel lag. Naar aanleiding daarvan zijn afspraken gemaakt tussen de burgemeester en SEBA over dat referendum. Toen is ook de vraag gesteld wat het moment is waarop het referendum alsnog zou kunnen worden opgeroepen. Dat is dan op het moment dat de raad een besluit neemt over een nieuw erfpachtstelsel van een vergelijkbare aard. Wanneer is dat moment daar? Zodra het college een voorstel doet aan de raad en de raad daarover een besluit neemt.
Dan speculatie, een belangrijk punt. Wat het college gaat doen, is het nieuwe verhaal in vier delen opknippen. Het eerste is dat als de raad het besluit heeft genomen op (fictieve datum) 1 juli 2016 het nieuwe systeem wordt ingevoerd per 1 juli 2016 voor nieuwe erfpachters. De tweede categorie zijn de woningbouwcorporaties. Daar gaat collega Ivens het gesprek mee aan in de komende tijd in de opvolger van Bouwen aan de stad II. Bij woningbouwcorporaties spelen andere situaties dat bij andere organisaties. De derde categorie wordt gevormd door de bewoners/eigenaren. Daar is dit stuk het meest duidelijk over, namelijk dat men van de gemeente niets te vrezen heeft op het moment dat er sprake is van volumestijging. Dat is de winst voor de bewoner. Daar speelt speculatie niet of in zo geringe mate dat er niet op teruggekomen wordt. De vierde categorie is het bedrijfsleven en dan denkt hij niet meteen aan de kleine MKB'er, want hun situatie zal in hoge mate overeenkomen met die van bewoner/eigenaar. Het gaat vooral om mensen of bedrijven die inderdaad speculatief grond gaan verwerven. Dit punt zal goed moeten worden uitgewerkt. Daar is nog geen pasklare oplossing voor, omdat men daarbij ook gebonden is aan de nationale wet- en regelgeving. Tegelijkertijd wordt het gesprek aangegaan met andere gemeenten in Nederland waar men een vergelijkbaar proces heeft doorgemaakt. Die gesprekken lopen reeds.
Omdat men het vooral voor de groep nieuwelingen en de groep bewoners/eigenaren niet ingewikkelder wil maken door te stellen dat ze moeten wachten op de andere twee categorieën (corporaties en commercieel vastgoed), is deze knip gemaakt. Daarmee is echter de oplossing nog niet gevonden. Een van de oplossingsrichtingen is de uitgifte in erfpacht, waarbij gesteld wordt dat binnen datum x een bepaald plan gebouwd moet worden. Dat zegt nog niets over wat er over vijftien of twintig jaar kan gebeuren. Daar zit vooral de speculatieangst en dan niet alleen die van de SP, maar van de unanieme gemeenteraad. Daar vinden PvdA, GroenLinks en het college elkaar.

De heer **NUIJENS** beschouwt het antwoord van wethouder Van der Burg als een tegemoetkoming aan zijn vraag of de wethouder nog met aparte anti-speculatiemaatregelen komt. Hij begrijpt nu dat de wethouder dat van plan is. Hij hoopt dat daar andere, flankerende anti-speculatiemaatregelen naast zullen staan. Wat is verder nu de reden geweest om ook voor commerciële bestemmingen te kiezen, gezien het feit dat onzekerheidsargumenten in veel mindere mate opgaan voor commerciële erfpachters?

Wethouder **VAN DER BURG** weet niet of dit laatste helemaal waar is. Men ziet dat juist kopers/bewoners veel minder bezig zijn met de vraag wat de betekenis is van de eventuele canonherziening dan wel het nieuwe bedrag dat men moet betalen over dertig jaar. Bedrijven zijn daar in een langetermijnbusinessplan veel minder mee bezig. Aan de ene kant

wil het college het bedrijfsleven zekerheid geven, maar speculatie zal men proberen zo veel mogelijk uit te sluiten. Alleen een gebruiksplicht is dan niet voldoende, zij het dat dit niet betekent dat hij hiermee al de oplossing heeft.
In het coalitieakkoord staat dat de plannen met betrekking tot het erfpachtstelsel op korte termijn geen negatief financieel effect mogen hebben. De heer Nuijens vertaalde dat onterecht in tien jaar. Dat zal echter niet de opdracht worden aan de grondwaardecommissie, want die commissie moet zich niet laten leiden door de vraag of de gemeente er winst of verlies op maakt. Die commissie zal gevraagd worden wat de x is tussen eigendom en eeuwigdurend en wat de y is tussen eeuwigdurend en voortdurend. Als daar iets uitkomt dat de raad en het college niet bevalt, dan hebben zij pech gehad, want die commissie moet onafhankelijk haar verhaal kunnen neerleggen. Daarna gaat de raad op voorstel van het college daar een besluit over nemen. Daar kan de raad een politiek sausje aan geven.

De heer **ABID** wil weten of hij de wethouder hoorde zeggen dat de coalitie noch het college zich committeert aan de grondwaardebepaling zoals de commissie gaat adviseren.

Wethouder **VAN DER BURG** sluit niet uit dat de raad stelt zich van tevoren niet aan een advies te committeren, omdat de raad wil beslissen op basis van alle andere adviezen samen en daarbij ook een bepaalde ideologie wil laten spreken. Dat geldt dus voor alle politieke partijen. Anders zou men het ook geen advies moeten noemen.

De heer **ABID** vindt dat helder, maar er ligt nu een document voor met uitgangspunten. Het is hem echter heel wat waard te weten wat de intentie is van het college. Er is door partijen gesteld dat men uit wil kunnen gaan van een reële grondwaarde. De commissie gaat haar werk doen en komt met een uitkomst voor hoe een reële grondwaarde berekend moet worden. De vraag is dan of het college zich dan committeert aan dat systeem van reële grondwaardeberekening.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat de vraag aan de grondwaardecommissie zal zijn om een reële grondwaarde te berekenen. In het coalitieakkoord zit echter bijvoorbeeld al één sturende bepaling voor het stemgedrag van de meerderheid van de gemeenteraad, namelijk dat het op de korte termijn geen negatieve financiële gevolgen mag hebben. Dus als de grondwaardecommissie het volledig eens zou zijn met de heer De Lange en zegt dat er al langs is gekomen en er geen enkel verschil in waarde zou zijn tussen eigendom, eeuwigdurend en voortdurend, kortom, dat zij die voortdurend hebben afgerekend nu gratis en voor niets eeuwigdurend zouden moeten krijgen, dan zou dat een negatief financieel effect kunnen hebben op de korte termijn. Dan zal de meerderheid, zo niet unanieme gemeenteraad zeggen dat dat toch maar niet gedaan moet gaan worden. Dus dat zit al ingebouwd in het coalitieakkoord.

Volgens de heer **ABID** is het dan de gemeenteraad die volgens de planning van de wethouder ergens in het voorjaar 2016 zal bepalen wat de te berekenen grondwaarde is, gegeven het advies van de grondwaardecommissie.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat de raad uiteindelijk het beleid vaststelt, hetgeen zal gebeuren in het voorjaar van 2016. Aan de hand daarvan gaat het college uitvoeren. Zo lang die uitvoerende fase geldt, gaat het net als nu, wordt iedere drie maanden de erfpachtcanon vastgesteld.

De heer **VAN BRUG** weet dat hetgeen voorligt conform het coalitieakkoord is. De betekenis van 'korte termijn' is dan wat afgesproken is in het coalitieakkoord. Daarnaast gaat bekeken worden wat op de langere termijn de gevolgen zijn.

Wethouder **VAN DER BURG** gaat verder met een reactie op de woorden van het CDA. De heer Boomsma vroeg de cijfers per AB. Die kan hij krijgen. 1955 en ouder: nog 11.000 die een canon betalen en 100 zijn afgekocht. 1966: 4000 canon en 19.400 afgekocht. 1994: 5500 canon, 43.000 afgekocht. 2000: 28.000 canon en 132.000 afgekocht.

ICT is een zeer belangrijk punt. Een van de belangrijke dingen daarbij is dat er per 1 juli 2016 overgegaan wordt op het nieuwe systeem. Dan wordt begonnen met de nieuwe erfpachters. Men kan dan niet in één keer alle 250.000 contracten omzetten, omdat dat zou eindigen in een janboel. Daar moet dus iets op verzonnen worden maar wel met de kanttekening dat zij die aan het eind van de rij zitten niet het nadeel mogen hebben van het achter in de rij zitten.

De heer **ABID** begrijpt de technische en logistieke complicaties om dit te doen, maar hij heeft de heer Boomsma zojuist horen vertellen dat deze samen met de heer Van der Ree in 2018 het stelsel nog even voortzet en gewoon naar koop gaat. Dus hoe gaat de wethouder de rechtsgelijkheid hierbij bewaken?

Voor wethouder **VAN DER BURG** is dat een belangrijk punt, want als de VVD en het CDA in 2018 de volgende stap willen zetten naar koop, dan kan dat. Maar als er iets anders gebeurt, omdat er bijvoorbeeld plotseling geen politieke meerderheid meer voor te vinden is, dan zou het ook kunnen zijn dat men bepaalde dingen terug zal willen draaien. Dat heet politiek. Het is wel zo dat iedereen die in 2016 een bepaald aanbod krijgt daar vervolgens dan een rechtsgeldig beroep op zal kunnen doen. Het hangt er dan ook weer van af hoe dat wordt ingericht. Zo kan bijvoorbeeld gesteld worden dat het aanbod maar voor drie maanden geldig is. Men moet in ieder geval voorkomen dat mensen de vrijheid krijgen om tussen dan en vijftig of honderd jaar tot koop over te gaan. De heer Boomsma heeft echter wel een ander punt waarin hij gelijk heeft, namelijk dat er mensen zullen zijn die gaan voor het nieuwe contract en er niet voor terugdeinzen om 50.000 euro bij te betalen. Dat zullen niet zo veel mensen zijn. Er zullen meer mensen zijn die redeneren nu over te stappen op canon in een eeuwigdurend systeem, maar op enig moment wel tot afkoop over kunnen gaan. Daarvoor moet wel een voorziening getroffen worden. De heer Boomsma noemde voorts nog een variant die hij het uitzoeken waard vindt, namelijk afkoop op afbetaling. Dat is het grote verschil tussen nu en de toekomst. Nu is er geen sprake van afkoop, maar van vooruitbetaling. Bij eeuwigdurende erfpacht is degene die afkoopt niet degene die vooruitbetaalt, maar afkoopt. Daarover moet dus ook nog rekenschap gegeven worden. Hij wil er wel naar kijken, maar voorziet reeds het verwijt dat daarmee de gemeente nog meer bank gaat spelen dan nu reeds het geval is.
De commissie Rebel heeft het niet doorgerekend. Het belastingpercentage (van 6% naar 21%) raakt de gemeente Amsterdam niet, omdat de gemeente al bezig was 21% te heffen op basis van de Europese uitspraak.
De Vereniging Eigen Huis zal ook in het verdere proces betrokken worden, zoals ook de Huurdersorganisatie Nederland erbij zal worden betrokken. Hij weet niet of hij het met de PvdA eens is om de huurdersverenigingen erbij te betrekken.

De heer **ABID** deed die suggestie met de zorg om speculatie in het achterhoofd, evenals die om de betaalbaarheid, dus de druk die zou kunnen ontstaan op sneller en meer te verkopen. Daarom vindt hij dat huurders als belanghebbenden bij de Amsterdamse woningmarkt een belang hebben. Zij zouden kunnen meedenken over allerlei voorwaarden en waarborgen.

Wethouder **VAN DER BURG** was het weliswaar niet eens met de bijdrage van de heer Olij, maar die gaf aan dat een verandering op langere termijn financiële effecten heeft voor de stad. Daarin heeft de heer Olij waarschijnlijk een punt. Hij schetste vervolgens een beeld van allerlei groepen die daardoor getroffen zouden kunnen worden. Langs die lijn redenerend zouden die groepen erbij betrokken moeten worden. Maar hij zou niet weten waarom de bijstandsbond erbij betrokken zou moeten worden, omdat die groep onder druk zou kunnen komen te staan. De huur gaat niet omhoog als je buurman van voortdurend naar eeuwigdurend overgaat.

De heer **ABID** is daar niet van overtuigd, want hij kan zich voorstellen dat de waarde van het huis omhoog zou kunnen gaan als het in eigendom is of in een stelsel zit dat dicht bij eigendom komt. Er is een WOZ-onderdeel dat straks onderdeel gaat worden van de huurprijs. De groepen die de wethouder zojuist noemde vertegenwoordigen echter een zo ver afgeleid belang dat gesteld kan worden dat zij door de gemeenteraad vertegenwoordigd

worden.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt het een beetje ver gezocht om dat als argument te gebruiken om daarom de huurdersorganisatie erbij te betrekken. Men ziet dat op het moment dat er fors geïnvesteerd wordt in cultuur, dat het direct een positief effect heeft op het vestigingsklimaat in Amsterdam. Daardoor kunnen dus de prijzen van panden gaan stijgen, want de vraag neemt toe. De vraag hoeveel woningen er gebouwd gaan worden, beïnvloedt de prijs van andere woningen. Kortom, er zijn tientallen maatregelen te bedenken, die een effect hebben op de huurprijs in Amsterdam. Hij is het dus op dit punt niet eens met de heer Abid.

De heer **ABID** wil de wethouder dan wel het volgende vragen. Als de Vereniging Eigen Huis(?) zich nu bij de wethouder aanbiedt en zegt voor zichzelf wel degelijk een belang te zien. Wat zegt de wethouder dan tegen hen?

Wethouder **VAN DER BURG** wijst er op dat ook de heer Olij nu al gebruikmaakt van het recht als burger om hier in te spreken. Hij sluit niet uit dat er wellicht wel honderden reacties gaan komen van mensen en instellingen uit de stad. Die gaan natuurlijk allemaal beoordeeld worden. Dat is wat anders dan wanneer zij een gelijkwaardige positie krijgen in een proces als SEBA of de Vereniging Eigen Huis. Hij weet zeker dat er een reactie gaat komen van de huurdersorganisaties. Daar zal op een zorgvuldige en prudente wijze mee omgegaan worden.

De heer **VAN DER REE** meldt dat voordat het debatje tussen de wethouder en de heer Abid losbarstte, de wethouder antwoordt gaf op zijn vraag. Waarschijnlijk bedoelde de wethouder daar toen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters.

Wethouder **VAN DER BURG** bevestigt dit.
Hij wil nog het punt aan de orde stellen dat de suggestie gewekt werd dat met dit nieuwe verhaal de rijken rijker worden en de armen armer, omdat de rijken in koopwoningen wonen en de minder rijken in huurwoningen. Dat is evident onjuist. Gelukkig is het niet zo dat mensen die in een koopwoning wonen alleen maar mensen zijn met een hoog inkomen. Hij streeft er naar dat ook mensen met een laag inkomen in een koopwoning terechtkomen.

De heer **ABID** ontkent dat dit ooit zijn woorden zijn geweest.

De wethouder belooft voortaan de heer Van der Ree aan te kijken. Hij gaat ervan uit nu de vragen van het CDA te hebben beantwoord met dien verstande dat er wel degelijk in beroep kan worden gegaan. Dat geldt alleen niet als er sprake is van vrijwillig overstappen. Hij begrijpt echter wel het punt dat de heer Boomsma daar als kritiek leverde. Hij zal daar nog op terugkomen.
Hij was het voorts totaal niet eens met de harde woorden van de heer Nuijens. Ten eerste vond hij de kritiek van GroenLinks oprecht niet kunnen met de manier waarop gesproken werd over makelaars, die een advies uitbrengen, want dat raakte bijna hun integriteit. Verder leek de heer Nuijens te zeggen dat het logisch is dat een woning op de Dam duurder is dan een woning in Nieuw-West. Op zich is die stelling nog wel waar, maar als iemand dat gebruikt om te zeggen dat een woning in Amsterdam logischerwijs duurder is dan een woning in Delfzijl, komen er vanuit GroenLinks enige nuanceringen daarop. Het schiet niet op in dit debat om beroepsgroepen weg te zetten alsof die hun werk niet op een integere wijze doen. Dit los van het feit dat op het moment dat er sprake is van 82% waarbij een lager canonbedrag wordt vastgesteld, er wel iets bijzonders aan de hand is.
Dan is het punt van de VvE nog door een aantal mensen genoemd. Daar ligt een belangrijk uitzoekpunt voor het college voor de komende tijd. Is het nu zo dat in geval van een VvE er alleen maar over kan worden gegaan als er sprake is binnen de VvE van unanimiteit betreffende de overstap, of geldt dat ook bij een meerderheid van stemmen of moet er onderscheid gemaakt worden tussen het particuliere en algemene deel van het woonobject? Het is wel zo dat sinds 2014 het zo wordt gedaan dat erfpacht wordt uitgegeven op basis van appartementsrecht op een uitzondering na, want het kan niet afgedwongen worden. In

het verleden gebeurde dat sporadisch. Nu is dat de norm.
Over de tien jaar versus de vijftig en honderd jaar zegt hij het verrassend te vinden als vraag. Hij was ook verrast dat de heer Van Osselaer het daarmee direct eens was, want dat is op zijn minst niet standaard beleid bij de gemeente Amsterdam. Tot nu toe werd er doorgerekend voor de komende tien jaar. Hij kan zich een aantal andere voorbeelden herinneren – ook in het kader van het erfpachtstelsel, waarin bijvoorbeeld voor een sociale huurwoning een ander bedrag wordt gevraagd dan voor marktwoningen. Wat is in financiële zin het negatieve effect van het bouwen van een extra sociale huurwoning op de erfpachtstelsel? Hij denkt dat men zich daarover wel honderd jaar? zou kunnen schrikken.

De heer **ERNSTING** wijst erop dat in het vorige voorstel voor herziening van het erfpachtstelsel er voor dezelfde groep wel degelijk honderd jaar vooruit gerekend is. Dat is dus al gebeurd.

Dat klopt, aldus wethouder **VAN DER BURG**, maar niet bij dit systeem.

De heer **ABID** zou het van buitengewoon financiële prudentie vinden getuigen als dat soort effecten voor de komende honderd jaar ook voor de sociale woningbouw zou worden berekend. Waar het om ging is niet de vraag of het wenselijk is of niet, maar men moet als raad willen weten wat de effecten zijn omdat deze stelselwijziging zulke langjarige gevolgen heeft dat zijn fractie vindt dat er nu in kaart gebracht zou moeten worden welke effecten dat heeft.

Wethouder **VAN DER BURG** wil daarover geen enkel misverstand laten bestaan. Het wordt hier besproken omdat hij de mening van de raad wil horen. Op het moment dat PvdA, GroenLinks, SP en D66 iets vinden lijkt dat een meerderheid te zijn. Hij heeft dus de wens van de meerderheid van de raad nadrukkelijk gehoord op dit punt.

De heer **BOOMSMA** dankt voor de toezegging om naar een aantal dingen te kijken. Het gaat inderdaad om een vrijwillige overstap, maar hij ziet in dat het op een gegeven moment ook als zeer dwingend kan worden ervaren als iemand dichter bij het verstrijken van zijn gewone tijdvak komt.
Hij heeft ook gevraagd te overwegen uit te gaan van de bestaande canons. Hij meende zojuist toch te horen dat veruit het grootste gedeelte van de erfpachtrechten valt onder de AB 2000 of andere recente Algemene Bepalingen. Dan zitten die waarschijnlijk redelijk dicht bij marktconform. Dan zou dus een enorme rompslomp vermeden worden, hoewel er dan wel flankerend beleid ontwikkeld zou moeten worden. Hij wil de voor- en nadelen daarvan op papier zien, zodat dat als raad als optie kan worden meegewogen.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dat dit een beetje aansluit bij een vraag van de heer Van der Ree en het verhaal van de heer De Lange, namelijk te kijken naar wat betaald is. Hij gaat kijken wat hij daarmee kan doen. Het is geen onlogische gedachte.

De **VOORZITTER** stelt vast dat de heer Abid en waarschijnlijk ook de fractie van GroenLinks de behoefte hebben om deze startnotitie ook in de raad te bespreken. Verder is zijn vraag of men nog behoefte heeft aan een tweede termijn. Hij wil echter voorstellen, ook al omdat het plenair besproken gaat worden en het zijn indruk is dat er op dit moment niet veel vragen overgebleven zijn, de discussie dan voort te zetten in de raadsvergadering. Als men echter nu toch een tweede termijn wil, dan kan dat, maar dan wel na de schorsing.

De heer **NUIJENS** gaat akkoord met het voorstel van de voorzitter. Hij wil weten of als men nu afziet van een tweede termijn, er dan redelijkerwijs kan worden uitgegaan van een behandeling in de eerstvolgende raadsvergadering.

De **VOORZITTER** moet toegeven dat nog niet geheel te kunnen overzien. De heer Abid heeft aangegeven in de raad een aantal moties te willen voorleggen. Dat kan nu hier dus niet.

Wethouder **VAN DER BURG** hecht er zeer aan dat als de PvdA en/of GroenLinks het willen bespreken in de raad, die gelegenheid wordt geboden in de komende raadsvergadering van komende week. Hij herhaalt reeds aangegeven te hebben de oppositie uitdrukkelijk wel bij de discussie te willen betrekken. Als de bespreking in de raad wordt uitgesteld tot januari dan wordt die partijen geen recht gedaan.

De heer **NUIJENS** wil daarom afzien van een tweede termijn en roept het presidium op te bekijken of dit onderwerp in de eerst volgende raadsvergadering behandeld kan worden.

De **VOORZITTER** verwacht dat gezien de politieke importantie van dit onderwerp er zeker draagvlak zal zijn om dit in de komende raad te behandelen en dat om die reden nu afgezien kan worden van een tweede termijn in deze commissie.
Hij schorst vervolgens de vergadering en stelt voor om 19.30 uur voort te gaan met deze vergadering.

4
Verlengen van de Experimentenregeling erfpacht en transformatie van 1 september 2014 tot de ingangsdatum van de Erfpachtvernieuwing. Nr. BD2014-012742

De heer **VAN OSSELAER** meldt dat zijn fractie instemt met het verlengen van deze regeling. Men zou nog graag bekijken of er nog een stap verder gegaan kan worden. Hij zal daarover met een motie komen.
Gezegd is al dat het laaghangend fruit al geplukt is en dat het misschien moeilijker wordt. In de experimentenregeling leest hij dat het alleen mogelijk is om onder die regeling te vallen als vierkante meters definitief uit de kantoorvoorraad worden gehaald. Het lijkt hem dat dat de drempel kan verhogen voor partijen. Voor D66 is het een doel op zich om nieuwe woningen te realiseren en leegstand te verkleinen en niet zo zeer om een schaarste te creëren in de kantorenvoorraad. Hij wil weten hoe het college hiernaar kijkt en of de wethouder voor- en nadelen van het bijgeven van een bestemming op een rijtje kan zetten.

De specifieke vraag van de heer **ABID** hierbij was, nu er een termijn komt tot aan het invoeren van het nieuwe erfpachtstelsel, dat hij zich afvroeg of bepaalde partijen, die transformatie beogen, daardoor niet van deze plannen worden afgehouden.

Wethouder **VAN DER BURG** wijst de heer Van Osselaer er op dat in punt 2 gezegd wordt dat het criterium is 'per project minimaal 50%'. Als er dus 51% wordt getransformeerd, hoeft 49% niet onttrokken te worden aan de functie kantoor. De grens van 50% wordt gehanteerd juist om combifuncties mogelijk te maken. Daarmee wordt volgens hem voldaan aan de wens van D66. De motie hoort bij het andere agendapunt. Die motie kan dan op de welwillende steun van het college rekenen.
De formele datum is natuurlijk die van de ingang van het nieuwe stelsel, maar dan niet met de gedachte dat de regeling per die datum dan geschrapt wordt, maar als een nieuw stelsel wordt ingevoerd, moeten ook de ondersteunende systemen opnieuw tegen het licht gehouden worden.

De heer **VAN OSSELAER** verifieert goed begrepen te hebben dat als er een eigenaar is van een kantoorpand, dat deze volledig ombouwt naar woningen, maar wel de optie open wil houden om dat pand na bijvoorbeeld twintig jaar weer in een kantoor te kunnen veranderen, deze te horen krijgt dat dat niet kan.

Volgens wethouder **VAN DER BURG** geldt voor iedere bestemming dat die uiteindelijk weer gewijzigd kan worden. Wat is definitief? Het zal dan later in ieder geval een nieuwe procedure vergen.

De heer **VAN OSSELAER** vraagt zich af wat er gebeurt als die onzekerheid van een mogelijke functieverandering in de toekomst mensen afhoudt van transformatie op dit moment.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat die mensen moeten kiezen.

5
Opening procedureel gedeelte

6
Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

7
Conceptverslag van de openbare vergadering van de raadscommissie RO d.d. 19 november 2014

Dit verslag wordt met twee kleine technische wijzigingen vastgesteld.

8
Termijnagenda

De heer **VINK** vindt dat de vermelding van het punt van de A11 een beetje ongelukkig verwoord is. Waar het om gaat bij die 'A11' is het onderzoeken van mogelijkheden bij de huidige ring om daar ruimtelijke ontwikkelingen tot stand te brengen. Dat kan in samenhang met het nadenken over de grote ring A11. Het gaat dus niet om de naamgeving, maar om de ruimtelijke mogelijkheden.

Wethouder **VAN DER BURG** is het daarmee eens.

De **VOORZITTER** zegt toe dat er een oplossing voor gezocht zal worden.

Het tweede punt van de heer **VINK** behelst zijn opmerking in een vorige commissievergadering dat het prettig zou zijn als op de termijnagenda ook de items zouden staan die in de nabije toekomst op de commissie af komen. Een van die afspraken betreft hetgeen in het bestuurlijk overleg MIRT is afgesproken. Daarbij gaat het om vijf dingen die voor Amsterdam relevant zijn. Geen van die vijf punten heeft hij teruggevonden op de afsprakenlijst. Hij vraagt die punten ook op de termijnagenda te zetten.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dit te algemeen. Hij stelt voor om die punten te beperken tot afspraken over onderwerpen die thuishoren in deze commissie.

De heer **VINK** geeft aan dat wat hem betreft dat dan de volgende punten betreft: de transformatie in de 20 KE-zone Schiphol, transformatie op planschade, Amsterdam Sloterdijk, het vierde punt betreft ook Sloterdijk en het vijfde punt hoort bij wethouder Litjens thuis. Zijn vraag is dan of het punt betreffende Sloterdijk dan hier op de termijnagenda te geplaatst kan worden.

Wethouder **VAN DER BURG** geeft aan dat de eerste twee punten over transformatie thuishoren bij zijn collega Ivens.

De **VOORZITTER** legt uit dat er intern nog bekeken wordt hoe met deze zaken om te gaan.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt toe dat hij in het voorjaar 2015 met betrekking tot Sloterdijk met een stuk zal komen.

9
Tkn-lijst

Wordt zonder opmerkingen vastgesteld

10
Opening inhoudelijk gedeelte

11
Inspreekhalfuur publiek

Er zijn geen aanmeldingen

12
Actualiteiten en mededelingen

Er zijn geen actualiteiten aangemeld.

De **VOORZITTER** legt uit dat hij de heer Van Osselaer beloofd heeft kort nog terug te kunnen komen op de discussie aangaande het agendapunt dat voor de schorsing behandeld werd, namelijk agendapunt 3.

De heer **VAN OSSELAER** forceert dus op deze manier een soort tweede termijn op agendapunt 3 en komt terug op het punt van de langere doorkijk op de effecten van het nieuwe erfpachtsysteem. Dat zal het stemgedrag van D66 niet beïnvloeden, omdat hij denkt dat het oude systeem slecht is voor de stad en dat geen enkele berekening daaraan iets zal veranderen. Hij benadrukt dat zo'n doorkijk wel een reflectie moet bevatten op de referentiesituatie, het oude systeem. Er moet ook breder gekeken worden naar de effecten van het nieuwe systeem. Als de door de heer Abid toegezegde motie dus breed genoeg is, zal hij deze steunen.

De heer **NUIJENS** vindt dat het de heer Van Osselaer alleen maar siert dat ondanks het feit dat zijn stemgedrag al vaststaat, deze toch die financiële doorrekening wil. Wat hem betreft is de ruimte er waar de heer Van Osselaer om vraagt. Naar zijn mening zou een aantal scenario's berekend moeten worden: een doemscenario, een crisisscenario en een mediumscenario met een bandbreedte die uitgaat van wat er redelijkerwijs verwacht mag worden van de commissie Grondwaarden. De commissie zou ook nog kunnen afspreken dat die operatie pas gedaan gaat worden op het moment dat men over de resultaten van de grondwaardecommissie beschikt.

De heer **VAN OSSELAER** zal daar graag aan voldoen als daarvoor tijdig met een voorstel gekomen wordt.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dat het zeer voor de hand ligt om deze berekening pas te doen nadat de commissie Grondwaarden haar mening heeft gegeven.

13
Rondvraag

De heer **VINK** sluit aan op wat hij zojuist zei over het MIRT. Hij zou het plezierig vinden om de volgende keer de inzet van Amsterdam voor een dergelijk bestuurlijk overleg ook in deze commissie met elkaar te delen. Hij vraagt de wethouder of dat mogelijk is.

Wethouder **VAN DER BURG** is geneigd ja te zeggen. Mocht het toch niet kunnen, dan zal hij het melden.
Verder meldt hij nog even een gesprek te hebben gehad met de heer De Lange. Het onderwerp gaat dus geagendeerd worden op de raadsvergadering van komende woensdag. De heer De Lange was bang dat er dan woensdag ineens een raadsbesluit ligt over de vaststelling van het document. Dat zou dan een referendabel besluit zijn. Hij heeft de heer De Lange erop gewezen dat de raad komende woensdag wel moties indient, maar dat dan niet het stuk kan worden vastgesteld. Dus ligt er komende woensdag geen referendabel besluit.

De heer **VINK** wil weten hoe Amsterdam aangehaakt is op de Agenda Stad en hoe de stad daaraan meedoet.

Wethouder **VAN DER BURG** antwoordt dat Amsterdam daar volop aan meedoet onder leiding van de burgemeester. Afgesproken is dat de burgemeester daarin leidend is en daarover woordvoerder is in de raad. Het gaat dus via de commissie AZ lopen, maar ook de collega's Ollongren, Ivens evenals hijzelf zijn betrokken bij Agenda Stad met zijn speciale relatie met het jaar 2016, het voorzitterschap.

Verder meldt de heer **VINK** dat de Rockefeller Foundation bezig is met Resilient Cities. In dat kader gaan honderd steden in de wereld benoemd worden als zodanig. Als Amsterdam tot die honderd zou behoren, zou dat de stad wat kunnen opleveren. Er komt volgend jaar een derde tranche waarin steden zich kunnen kandideren. Rotterdam doet al mee, dus Amsterdam zou als tweede Nederlandse stad mee kunnen doen. Is de wethouder bereid om na te denken of dit vanuit een ruimtelijke en duurzaamheidsoptiek interessant is om daaraan mee te doen?

Als wethouder **VAN DER BURG** de juiste informatie krijgt, zal hij dat zeker met collega Shoho bekijken.

De heer **NUIJENS** heeft zojuist agendapunt 23 doen hameren. Hij hecht er echter wel aan wegens de reeds in het verleden gemaakte opmerkingen over marginale toetsing en het contact dat hij heeft gehad met de betrokken personen plus het feit dat hij redelijk wat moeite heeft gedaan om dit punt geagendeerd te krijgen bij de bestuurscommissie, om in ieder geval de bewering van de insprekers dat men zich 1,5 m misrekent in het bestemmingsplan en er daardoor nodeloos bomen gekapt gaan worden, inhoudelijk weerlegd dan wel bevestigd te zien. Zijn enige vraag aan de wethouder is of deze in de komende twee weken (voor de 17de) contact wil zoeken met het DB van stadsdeel Noord om die vraag daar neer te leggen. De 17de is ook de dag waarop dit bestemmingsplan wordt vastgesteld in de raad. Hij hoort graag de mening van de wethouder.

Wethouder **VAN DER BURG** lijkt het goed als dit agendapunt dan pas de 18de in de raad behandeld wordt. Dan kan daarbij meegenomen worden wat daarover in Noord aan de orde is geweest.

De heer **NUIJENS** vindt dit een chique oplossing. Hij geeft daarom het presidium mee dat GroenLinks op dit moment akkoord is met hameren met een kleine slag om de arm afhankelijk van de berichten uit Noord. Dus mogelijk zal hij dan toch om een korte behandeling vragen.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat er dan niet gehamerd moet worden, want dat gebeurt sowieso op de 17de aan het beging van de vergadering. Hij stelt voor dan eventueel aan te geven dat de behandeling niet meer nodig is op het moment dat het agendapunt aan de orde komt.

Grondzaken
14

Vaststellen Grondprijzenbrief 2015 en Grondprijslijst woningen bestaande erfpacht 2015. Nr. BD2014-009679

De vraag van de heer **ABID** gaat over wat hij las over bestaande rechten betreffende de grondprijs voor verhuur. Hij wil weten voor wat voor contracten dit geldt. Betreft dat sociale huur of bijvoorbeeld ook middenhuur?

De heer **VAN DER REE** vindt dat het er allemaal heel goed uitziet. Als men in de bestaande stad ontwikkelt, in hoeverre moet er dan voor kleine projecten ook genormeerd residueel gerekend worden? Zou het niet beter zijn, om dit soort ontwikkelingen van de grond te krijgen, zuiver residueel te gaan rekenen? Dit is echter iets voor volgend jaar, dat hij nu reeds in de week wil leggen.

De heer **VAN OSSELAER** begint met twee quotes: “Het schaarstesysteem dat we als gemeente zelf in stand houden door alleen maar te sturen op de hoogste prijs, gaan we doorbreken” (Bron: het verkiezingsprogramma van de PvdA). En: “Als je de grondprijzen verlaagt haal je de vijfduizend woningen per jaar zo, maar we gaan niet voor sinterklaas spelen” (Bron: wethouder Ivens). Het lijkt volgens hem hier alsof er een soort trade-off bestaat tussen de grondprijs en het aantal te bouwen woningen. Die afweging ziet hij in de grondprijzenbrief niet terug. Hij vraagt zich af wat er gebeurt als er geen 10% prijsstijging wordt doorgevoerd voor koop en vrije huur. Hiermee wil hij niet gezegd hebben dit ook te willen.
Hij wil weten hoe het college de afweging gemaakt heeft tussen grondprijs en volume. Zou het in een volgende grondprijzenbrief meer aandacht willen schenken aan die afweging?

Wethouder **VAN DER BURG** antwoordt dat 85-90 bij alles marktconforme huur geldt, behalve bij sociale woningbouw, want daar geldt een ander tarievensysteem. Er bestaat natuurlijk een relatie tussen hetgeen gebouwd wordt en wat daarvoor in rekening wordt gebracht. Er moeten marktconforme prijzen gerekend worden, omdat anders sprake kan zijn van staatssteun.
Richting de heer Van der Ree geeft hij aan dat er nu genormeerd residueel gerekend wordt, maar daar kan (ook nu al) van afgeweken worden. Dat zou kunnen gebeuren in de voorbeelden die de heer Van der Ree gaf.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit punt als hamerstuk naar de raadsvergadering kan.

15
Kennisnemen van de 8-maandsrapportage Fondsbeheer. Nr. BD2014-011630

De heer **VAN OSSELAER** is verheugd te zien dat de vereveningsruimte lijkt te stijgen. D66 wil absoluut prioriteit geven aan het bouwrijp maken van voldoende grond. Daar moet die ruimte in het fonds ook voor benut worden. Daarnaast wordt gesproken over het weer actief maken van grexen, die in de ijskast zijn gezet. Daarvoor wordt een scan aangekondigd. Bij de beoordeling van de kansrijkheid van zo’n grondexploitatie zou er wat D66 betreft ook gekeken moeten worden naar een alternatieve programmering, zodat een oud programma bijvoorbeeld wel haalbaar zal blijken te zijn. Hij wil weten hoe de wethouder daar tegenaan kijkt en wat deze kan doen om ervoor te zorgen dat er op die manier naar grexen wordt gekeken. Wat is de planning van de scan op inactieve grexen? Kan daarvan de uitkomst geagendeerd worden in deze commissie?

De heer **ABID** wil ter verduidelijking iets weten. Op bladzijde 12 wordt gesproken van exogene kosten. De inkomsten nemen toe, maar als dat naast het weerstandsvermogen wordt gelegd dan is dat een post die negatief staat en niet afneemt. Dat is logisch, maar dan vraagt hij zich af waarom het benodigde weerstandsvermogen toeneemt als de inkomsten toenemen. Verder wil hij weten waarom de proceskosten in het benodigde weerstandsvermogen allemaal gelijk gehouden worden. Tot slot wil hij weten waarom de kosten voor een rotonde in Westpoort uit het Vereveningsfonds worden gedekt in niet uit het

Mobiliteitsfonds.

Wethouder **VAN DER BURG** wijst erop dat het beoogde weerstandsvermogen afneemt en niet toeneemt, want naarmate er meer verkocht wordt, is er minder risico en als er minder risico bestaat is er minder weerstandsvermogen nodig. Van de rotonde in Westpoort is nog niet duidelijk of het uit het Vereveningsfonds of het Mobiliteitsfonds komt. Zolang dat niet bekend is, is het voor het Vereveningsfonds een risico, want het zou uit dat fonds gehaald kunnen gaan worden. De geactualiseerde situatie waarvoor gewerkt gaat worden, geldt voor het voorjaar. Zodra dat duidelijk is, kan de heer Van Osselaer die gegevens krijgen.

De heer **VAN OSSELAER** vraagt of de wethouder in die scan dan ook kijkt naar alternatieve programma's. Een voorbeeld zou kunnen zijn een grondexploitatie, waarin veel sociale woningbouw zit en weinig koop, waardoor die grondexploitatie nog niet in uitvoering kan worden genomen. Dan zou het programma zodanig veranderd kunnen worden dat de grondexploitatie dan wel levensvatbaar wordt.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt dat toe, dat kan op een manier zoals door de heer Van Osselaer voorgesteld, maar het kan ook middels volumestijging. Beide mogelijkheden zijn dus een optie.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit punt als hamerstuk door kan naar de raadsvergadering.

16
Vaststellen herziening 2014 Exploitatieplan Buiksloterham. Nr. BD2014-010729

Gehamerd

17
Beantwoording raadsadres Ondernemersvereniging De Toekomst. Nr. BD2014-012741

Er zijn twee insprekers
De heer Dokkum namens de ondernemersvereniging De Toekomst.
De heer Van Raaij vereniging Oostvleugel

De heer **DOKKUM** wijst erop dat de inhoud van het erfpachtcontract met verve de negatieve verwachtingen van de ondernemersvereniging oversteeg. Toegezegd was dat het bestaande erfpachtcontract iets bijgesteld zou worden en dat de huurders bij het eerste concept inzage zouden hebben. Dit laatste is nooit gebeurd. Dit is door een ambtenaar van OGA bevestigd. In het al bestaande erfpachtcontract zijn de grootte en andere condities van de broedplaats vastgelegd. In het nu getekende erfpachtcontract zijn al die toezeggingen niet toegenomen. Het erfpachtcontract kent zijn eigen regels, waardoor de belangen van de huurders ernstig geschaad worden. De broedplaats is zelfs kleiner geworden. Er is nu vastgelegd in het erfpachtcontract dat er 2000 m^2 minder is dan waarvoor subsidie gegeven is. Hierdoor is er 1,2 miljoen subsidiegeld verdampt. Daarnaast is er met het door het stadsdeel voorgeschoten en geparkeerd subsidiegeld van 453.000 euro zo gegoocheld door Bureau Broedplaatsen en Kinetisch Noord dat de exploitatie van de laatste vier jaar er 1 miljoen euro beter van wordt en het stadsdeel 600.000 euro armer en het Bureau Broedplaatsen 300.000 euro niet behoeft uit te geven.
Hij vraagt de commissieleden een onafhankelijke commissie in te stellen, die deze financiële wirwar gaat onderzoeken. Deze commissie kan dan meteen uitsluitsel geven of de subsidiebeschikking leidend is gedurende de subsidieperiode of dat het erfpachtcontract in die periode leidend is.
Bij de raadsvergadering van 19 december vorig jaar is door de toenmalige wethouder een motie van D66 en de SP afgewezen, omdat deze te licht zou zijn. Men wilde de positie van de huurders sterker borgen tegen een toekomstige te grote expansiedrift van de nieuwe eigenaar Kinetisch Noord. De huurders moesten gaan plaatsnemen in een beoogde raad

van toezicht. Slechts vijf dagen later hoorde men informeel dat de directeur van Kinetisch Noord niet meer met het bestuur van De Toekomst wilde praten, wegens gedane beledigingen. Men heeft nooit gehoord wat deze beledigingen zouden zijn geweest. Afgelopen weken is men er pas achter gekomen dat dat beledigende spandoeken waren. Die spandoeken zijn er inderdaad geweest, maar De Toekomst heeft daar niets mee van doen gehad.
Ver voordat hij voorzitter werd, heeft hij als initiatiefnemer van Kinetisch Noord de voorzitter van stichting Kinetisch Noord een verontruste brief geschreven met de vraag om tot een gesprek te komen. Er kwam geen antwoord. Daarna heeft hij een conceptraadsadres geschreven waarover hij een informeel gesprek heeft gevoerd met de stadsdeelvoorzitter. Op zijn aanraden heeft hij dat raadsadres niet ingediend. Nadat hij voorzitter werd van De Toekomst vond hij dat hij de voorzitter van Kinetisch Noord mee moest delen waar hij met de stadsdeelvoorzitter over gesproken had. Hij heeft de niet gecensureerde tekst van het raadsadres alleen aan hem toegestuurd. Er wordt nu net gedaan alsof door dat raadsadres beledigingen publiekelijk zijn gemaakt. Dat wordt nu gebruikt als reden om niet te hoeven praten over een raad van toezicht. De vorige wethouder bedoelde deze raad van toerzicht als bescherming van de huurders. Nu gaat juist degene tegen wie de huurders beschermde moeten worden de macht binnen de raad van toezicht bepalen. Dat lijkt hem de omgekeerde wereld.
Zijn laatste vraag aan de commissieleden is een onafhankelijke commissie in het leven te roepen, die kan praten met stichting Kinetisch Noord en de huurdersverenigingen en onderzoekt waaraan de raad van toezicht moet voldoen met als basis de achterliggende gedachte van wethouder Van Poelgeest.

De heer **NUIJENS** vraagt zich af hoe na dit relaas van de heer Dokkum al die geschetste misverstanden, miscommunicaties en dergelijke rechtgebreid kunnen worden door deze commissie. De heer Dokkum vraagt om een onafhankelijke commissie. Zijn vraag is of dit een situatie is waarin niet langer van redelijke mensen gevraagd kan worden dat er nog één poging wordt gewaagd.

De heer **DOKKUM** wijst op een bijeenkomst op de NDSM vorige week, waarbij ook de directeur aanwezig was. Door de voorzitter werd een poging gedaan om partijen bij elkaar te brengen. De directeur, de heer Olij, wees dit aanbod echter af omdat hij zich geschoffeerd voelde. Hij heeft dus geen hoge verwachtingen bij de herhaling van een dergelijke poging.

De tweede inspreker is de heer Van Raaij.
De heer **VAN RAAIJ** meldt ooit op de werf te zijn gekomen en daarbij gevraagd te zijn om als partners van stichting Kinetisch Noord mee te investeren, zelf te bouwen en in samenwerking met de beheerstichting te komen tot een bloeiende broedplaats.
In de Oostvleugel is bijna een kwart van de huurders verenigd. Men vindt dat men van de heer Olij mag verwachten als verbindende factor op te kunnen treden en niet bij enige kritiek de dialoog te verbreken. Het verbaast hem dat er onder deze directeur met grote regelmaat conflicten ontstaan, die tot in de rechtszaal worden uitgevochten. Hierdoor floreert een cultuur van onmin en wantrouwen, waarbij bij een deel van de huurders een onverschilligheid met betrekking tot het beleid van stichting Kinetisch Noord ontstaat en bij een ander deel klachten worden verzwegen uit angst anders in een juridisch gevecht te belanden zonder dat er een weg van redelijkheid lijkt te bestaan.
De vereniging Oostvleugel vindt dat Kinetisch Noord met vereniging De Toekomst opnieuw rond de tafel moet. Oostvleugel is altijd bereid geweest met Kinetisch Noord te blijven communiceren. Hij hecht belang aan een goede samenwerking tussen stichting Kinetisch Noord en haar huurders om zodoende te komen tot een volwassen raad van toezicht en daarmee een relevante inspraakmogelijkheid voor alle betrokken partijen. Zijn hoop is dat door deze hernieuwde samenwerking de huidige krimp omgebogen wordt in een weer groeiende, bloeiende broedplaats.

De heer **VINK** vraagt de heer Van Raaij nogmaals duidelijk te maken hoe de verhoudingen zitten tussen Oostvleugel, De Toekomst en Kinetisch Noord. Als tweede vraag wil hij weten hoe bloeiend Oostvleugel vandaag de dag is.

Volgens de heer **VAN RAAIJ** is Oostvleugel een vereniging van huurders, die samen met De Toekomst aanspreekpunt wil zijn.
Bijna een jaar geleden is het skatepark ontruimd. Daardoor stegen de collectieve kosten per huurder. Via andere rechtszaken zijn verder grote delen onttrokken aan het als broedplaats bedoeld gebied. In de 60%-40% verhouding binnen de broedplaats is de 40% (ambachtsfunctie) volledig onttrokken aan de broedplaats om tot een commerciële ontwikkeling te komen. Dat betekent een heel bedreigende situatie voor de betrokken huurders, die geconfronteerd worden met een directeur die op niets reageert en tegenover wie men zich voorzichtig gedraagt om te voorkomen dat hij boos wordt.

De heer **VINK** is ooit ter oren gekomen dat er nogal wat ondernemers zijn die met allerlei nieuwe innovatieve ideeën komen, maar dat een behoorlijk aantal het de laatste tijd voor gezien houdt wegens de verhoudingen en de sfeer. Klopt dat beeld of klopt dat beeld niet?

Dat beeld klopt zeker, aldus de heer **VAN RAAIJ**. Hij erkent dat het enerzijds goed is als zo'n plek doorstroming kent. Hij denkt anderzijds dat door de geschetste problemen de situatie totaal anders is komen te liggen.

De heer **NUIJENS** komt het voor dat insprekers heel reële punten naar voren brengen. Het is nu tweemaal voorgekomen dat er daardoor bijna gesproken gaat worden over het functioneren van individuen. Hij vraagt zich af of deze commissie daarvoor de plek is. Hij stelt voor dat de voorzitter of de wethouder met een ander voorstel komt dan dat deze commissie het gedrag van individuele personen moet gaan zitten evalueren.

Volgens wethouder **VAN DER BURG** gaat het hierbij oorspronkelijk over het erfpachtcontract. Daar heeft hij op gereageerd en volgens hem is de commissie het daarmee eens. Hier gaat het om het functioneren van een broedplaats met alles wat daarin speelt. Hij stelt voor dat hij contact opneemt met college Ollongren, die verantwoordelijk is voor broedplaatsen en voor ondernemers en dat zij zich hiermee bezig gaat houden.

De heer **NUIJENS** kan zich goed vinden in de toezegging van de wethouder. Hij hoort wel graag welke termijn de wethouder aan zijn toezegging koppelt en of er een terugkoppeling kan komen naar deze commissie.

Wethouder **VAN DER BURG** gaat ervan uit dat het wethouder Ollongren niet meer lukt voor de kerst, omdat zij binnenkort ook met vakantie gaat. Het wordt dan januari. Er vindt een terugkoppeling plaats naar de raad.
Waar het de skatebaan betreft worden gesprekken gevoerd met allerlei urban voorzieningen, zoals sport.

Eerste termijn

De heer **BAKKER** is het eens met de nu aangebrachte scheiding. Wat de behandeling van de erfpachtkwestie betreft en de onduidelijkheid rond de in de loop der jaren toegekende subsidies, wil hij toch in deze commissie opheldering krijgen om te voorkomen dat precedenten worden geschapen. Hij wil van de wethouder weten wat hij in dit geval verstaat onder good governance en onder het feit dat er sprake is van een erfpachtcontract voor een kleinere broedplaats.
Om te voorkomen dat hij door nog meer vragen te stellen weer verzeild raakt in de heersende onduidelijkheid, sluit hij af met te stellen er alle vertrouwen in te hebben dat mevrouw Ollongren tot goede zaken komt. In deze commissie moet in ieder geval duidelijkheid verkregen worden over de status van het erfpachtcontract in relatie tot de subsidietoekenning.

De heer **VINK** wijst erop dat hij hierover samen met de heer Peters van de SP een actualiteit heeft ingediend nog bij voormalig wethouder Van Poelgeest. Die heeft toen aangegeven dat zeker op het gebied van governance, dat idealiter gelijktijdig was vormgegeven met de

erfpachtconstructie, hetgeen anders gelopen is (maar de wethouder kon goed uitleggen hoe dat kwam), het traject op de kortst mogelijke termijn in gang gezet moest worden om tot goede afspraken te komen. Alle partijen zouden zich daar zo goed mogelijk in moeten kunnen vinden. Dat punt staat ook op de termijnagenda. Hij vindt het goed dat wethouder Ollongren hierbij betrokken wordt, tegelijkertijd steunt hij de heer Bakker in diens mening dat het onderwerp ook in belangrijke mate in deze commissie ligt.
Gezien hetgeen de insprekers zojuist naar voren brachten is er reden voor zorg. Er is duidelijk sprake van moeilijke verhoudingen. Het is hoog tijd dat daar wat aan gebeurt en dat de broedplaats weer gaat leven en dat alle miljoenen die daar door de gemeente ingestoken zijn, iets gaan opleveren. Daarop hoort hij graag de reactie van de wethouder.

Wethouder **VAN DER BURG** is het volstrekt niet eens met de SP en D66. Hij heeft in de vorige periode als wethouder de nodige toezeggingen gedaan met betrekking tot Schiphol. Hij is weliswaar de erfopvolger van een groot deel van de portefeuille van collega Van Poelgeest, maar dat geldt voor twee dingen niet: namelijk alles wat nu in duurzaamheid is gevat, is overgegaan naar collega Choho. Broedplaatsen is, op nadrukkelijk verzoek van D66, overgeheveld naar wethouder Ollongren. Daarom vindt hij het logisch dat toezeggingen gedaan door wethouder Broedplaatsen ook worden uitgevoerd door de huidige wethouder Broedplaatsen. Terecht wijst de heer Vink wel op een omissie in de termijnagenda, want dat punt moet dan ook worden overgeheveld.

De **VOORZITTER** stelt voor de gestelde vragen ook door te schuiven naar wethouder Ollongren. Hij stelt vast dat zowel de wethouder als de heren Bakker en Vink daarmee akkoord gaan en dat de heer Vink daarbij aandringt op de nodige voortvarendheid.

De heer **BAKKER** heeft dit punt geagendeerd om hierover opheldering te krijgen. Die helderheid heeft hij nu nog niet. Hij denkt wel dat men er vertrouwen in moet hebben dat de vragen goed beantwoord worden. Hij vindt het wel belangrijk dat die antwoorden op een gegeven moment wel langs de lat van de rechtmatigheid komen te liggen en dat de problemen in harde, feitelijke termen uiteengezet kunnen worden. Hij benadrukt dat het nodig is dat hierin nu stappen ondernomen gaan worden.

Ruimtelijke ordening
18
Actualisatie Visie Zuidas. Nr. BD2014-012263

Er wordt begonnen met een presentatie door de dienst Zuidas, de heer Boeker, naar aanleiding van de komst van de nieuwe, geactualiseerde visie Zuidas.

De heer **BOEKER** hoort graag van de commissieleden of er nog bijzondere punten zijn, waarmee men in de visie Zuidas rekening moet houden. Hij gaat in zijn inleiding in op het proces dat leidt tot een nieuwe visie en de vraag wat men daarbij van de raad verwacht.

De heer **BAKKER** dankt voor de goede presentatie. Hij denkt dat de ontwikkeling van de Zuidas met deze visie nu goed op de gewenste koers ligt. Er zijn drie thema's waarover hij zich voorheen zorgen maakte. Allereerst was dat de fiets, maar daarvan heeft hij van wethouder Litjens begrepen dat daarin duidelijke lijnen zijn getrokken. Het tweede punt dat zijn fractie zorgen baart is dat al die hoge gebouwen langs de A10 totaal geen coherentie hebben. Het is nu een kakafonie van vormen. Hij mist daarin een ontwerpdiscipline, waarin gekeken wordt naar een stedenbouwkundige visie.

De heer **NUIJENS** vraagt zich af of dat niet gewoon welstandsbeleid is waar de heer Bakker nu voor pleit. Of mist hij nu iets?

De heer **BAKKER** wijst erop dat in het stuk gevraagd wordt om commentaar te geven op de actualisatie van de Zuidas naar aanleiding van een aantal thema's. Een van die thema's is de ontwerpdiscipline. Vandaar dat hij dit naar voren brengt. Hij wijst voorts op de lineaire ontwikkeling van de stad. De Zuidas kan een barrière zijn in de overgang van Zuid naar Amstelveen. Hij denkt dan ook dat het belangrijk is om de bewoners mee te nemen in een

lineaire visie, waarin om de verkeersobstakels heen gebouwd wordt.
Het andere thema dat hem zorgen baart is dat er naast hoogbouw ook sprake zou moeten zijn van 'hoogcultuur'. Wil men de sociale barrière slechten – en hij weet dat er al initiatieven zijn – dan acht hij het nodig dat men beseft dat Amsterdam niet alleen gebouwd is op palen, maar ook op cultuur. Een van de belangrijkste cultuurproducten van Amsterdam is het Concertgebouworkest. Die allure moet ook aan de Zuidas gegeven worden. Hij denkt daarbij aan zoiets als een South Axis Concert Hall.

De heer **VAN DER REE** vindt het goed dat die nieuwe visie er komt. Hij is het helemaal eens met de vijf thema's die in het stuk worden onderkend. Hij is het ook eens met het thema 'Zuidas op de fiets', maar hij vindt dat er onvoldoende aandacht is voor de thema's parkeren en bereikbaarheid. Als hij met grote bedrijven spreekt, merkt hij dat dat de eerste thema's zijn waarover gesproken wordt.
Qua parkeren neemt de metrage per kantoorwerknemer af. Juist op een locatie als de Zuidas blijkt de nieuwe trend van thuiswerken, flexwerken en dergelijke. De parkeernormen zijn ooit gebaseerd op de oude metrages en zijn nooit bijgesteld. In het verleden heeft zijn fractie de wethouder wel eens gevraagd die normen bij te stellen aan de huidige gemiddelde metrage. Wethouder Van Poelgeest heeft daar tweeënhalf jaar geleden een toezegging op gedaan, maar daar heeft hij nooit iets van uitgewerkt gezien. Daarom is zijn vraag aan deze wethouder of deze die toezegging alsnog wil nakomen.
In opdracht van de taskforce is er een onderzoek gedaan naar de huidige parkeerbehoefte op de Zuidas. Hieruit blijkt dat deze sterk uiteenloopt, maar dat de meeste zittende bedrijven een veel ruimere norm wensen of hebben dan 1:125, terwijl in het huidige beleid slechts 1:250 is toegestaan. Meer parkeerplaatsen leidt nog steeds tot een betere verhuurbaarheid. Een voorbeeld is WTC, dat niet een norm hanteert van 1:125 m BVO, maar VVO. De huurders van WTC hebben echt behoefte aan meer parkeerplaatsen. Dat komt onder andere door werkplaatsverdichting. Volgens Oram zijn er parkeerproblemen in de deelgebieden Vivaldi, Mahlerlaan en de zuidkant van Gershwin en Parnassus.
Vanwege de werkkostenregeling, die per 1 januari ingaat, gelden de parkeerplaatsen die extern gehuurd worden door de bedrijven dan als belastbaar inkomen van de werknemers. Het is onduidelijk wat daardoor gaat gebeuren. Wellicht zullen bedrijven meer parkeerplaatsen in of onder hun eigen pand willen. Het kan ook leiden tot extra druk op de omliggende buurten, omdat mensen gaan zoeken naar een andere manier om hun auto kwijt te raken. Hij vraagt het college na te denken over de gevolgen van deze regeling.
Dan iets over de modal split en de verkeersafwikkeling. Hij constateert dat de taskforce heel goed functioneert, hetgeen een paar jaar geleden echt anders was. Een toplocatie als de Zuidas moet de vraag naar parkeerplaatsen faciliteren, maar ook de bijbehorende verkeersinfrastructuur. Het mag niet zo zijn dat de taskforce gedwongen wordt tegen extra parkeerplaatsen te stemmen, omdat ze vrezen dat daardoor de bereikbaarheid verslechtert. Dan wordt hen namelijk gevraagd te kiezen uit twee kwaden. De vraag is ook of de modal split altijd goed is voorgesteld. Helaas moet de gehele verkeersafwikkeling via de flanken worden opgelost, maar het kan volgens hem via de S108 en S109 worden opgelost door het gelijktrekken van de opritten misschien door een ongelijkvloerse kruising of een extra afrit vanaf de S108 richting stad. Hij hoort daar graag nader over.
In de verkeersstudies van de gemeente wordt ervan uitgegaan dat de modal split zal wijzigen ten koste van de auto. Zijn vraag is of dat klopt. Van bedrijven heeft hij gehoord dat het per bedrijf verschilt, maar hij krijgt dit niet mee van deze organisaties. Die zien nog geen veranderingen. De perceptie is dat de doorstroming op verschillende punten verslechtert en de vraag is of het beter wordt, zeker nu de nieuwbouw weer op gang is gekomen. Met name de congestie in de avondspits is veel partijen een doorn in het oog. Mensen zoeken continu naar alternatieve routes. Ook de ochtendspits laat plaatselijk te wensen over.
Hij juicht het dubbelgebruik van parkeerplaatsen toe, maar het zal wel leiden tot meer verkeersstromen. Er wordt nu uitgegaan van 12% meer verkeersbewegingen, maar hij vraagt zich af of dat klopt.
Tot slot wil hij over de Ring A10 kwijt dat het verkeer daar ook wel eens vaststaat, hetgeen dan direct gevolgen heeft voor de De Boelelaan bij de oprit van de S108 en S109. Hij pleit voor een betere afstemming met Rijkswaterstaat. Hij begreep dat de doseerlichten soms niet goed werken, waardoor als er geen file is op de A10 en die doseerlichten wel in werking zijn

er juist een file ontstaat bij de toeritten en op de De Boelelaan.

De heer **VINK** meent dat de heer Van der Ree vaak met goede punten komt en ook hij vindt de auto belangrijk. Tegelijkertijd ligt nu een visie op de Zuidas voor, daarom stelt het hem teleur dat de heer Van der Ree het alleen over de auto gehad heeft, want de Zuidas gaat immers over veel meer dan dat. Vergist hij zich of heeft de heer Van der Ree nog een heleboel achtergehouden?

De heer **VAN DER REE** wijst erop dat hij gezien zijn beperkte spreektijd keuzes moest maken. Daarom is hij begonnen te benadrukken dat zijn fractie het helemaal eens is met de vijf thema's. Naar zijn mening blijkt de laatste vijf jaar dat de auto steeds als het ondergeschoven kindje behandeld wordt. Daarom heeft hij er voor gekozen zijn tijd uitsluitend te besteden aan parkeren en bereikbaarheid. Niemand mag dat uitleggen als zou hij geen belangstelling hebben voor andere facetten van de Zuidas.

De heer **VINK** heeft complimenten voor het stuk en voor de presentatie. Tegelijkertijd heeft hij wat opmerkingen en vragen. Hij constateert dat het traject ingegaan wordt. Er is nog geen nieuwe visie, die gaan we krijgen. Daar gaan allerlei partijen bij betrokken worden. Dat spreekt hem bijzonder aan. Als hij echter hoort hoe dit wordt vormgegeven als proces (met overleg met partijen en met inspraakprocedures) dan klinkt hem dat als 'oude planning' in de oren. Tegenwoordig worden dingen toch veel meer participatief gedaan? Hij hoort daar graag iets naders over en pleit ervoor dat er in gezamenlijkheid met anderen stappen gezet gaan worden.
Wat die mooie nieuwe visie betreft, is hem niet helemaal duidelijk welke urgentie er nu is. Hij heeft zelf ook wel eens visies voorgesteld en dan kreeg hij altijd als vraag wat de urgentie is, want anders is het interessant voor een paar ambtenaren en komen er wel wat insprekers, maar belandt het stuk vervolgens bij degenen die er echt aan moeten werken. Echt belangrijk wordt het daardoor niet. Wat is nu precies de urgentie voor deze visie?
Hij heeft eerder iets gezegd over topkwaliteit en over groene topkwaliteit. Topkwaliteit is wat hij wil op de Zuidas. Die topambitie zou wat hem betreft nog wel wat sterker in deze stukken terug mogen komen; topkwaliteit als het gaat om groen, om wonen, om cultuur. Die ambitie vraagt er naar zijn mening nu om afgestoft te worden en opnieuw geladen te worden. Hij hoort graag of de wethouder dat met hem eens is. Zo'n ontwerpvisie zou daarbij kunnen helpen. Hij zou er een voorstander van zijn om ontwerpers een rol te geven om na te denken over misschien wel verschillende ontwerpen. Hij hoort graag aangegeven hoe de wethouder denkt hierin ontwerpers een rol te geven.
De ambitie is dat de Zuidas een mooi centrum in deze stad wordt. Hij mag toch hopen dat dat ook geldt voor deze regio en voor dit land, want het is onze nationale topplek. Als bedrijven niet hier naartoe gaan, dan gaan ze naar Londen. Dat is de achtergrond waarom hij de Zuidas zo belangrijk vindt. Het verbonden zijn met de stad is dus niet voldoende, het moet ook de regio en de rest van het land zijn. Ook daarover zou hij nog wel iets willen horen.
Eerder is er wel eens iets geschreven over de corridor Schiphol-Zuidas. Dat was een interessant stuk, waarin een aantal centra in de stad aan elkaar verbonden werden. Er werd toen ook gekomen tot een idee over een gezamenlijke strategie over hoe die verschillende centra zich zo zouden kunnen ontwikkelen dat ze een specifiek deel van de markt bedienen en dus ook voor de Zuidas toegevoegde waarde zouden hebben, die daar wenselijk is. Hij wil weten of er ook aan een dergelijke strategie wordt gewerkt.
Wat het fietsen betreft, heeft hij allerlei ideeën gehoord van partijen als de Fietsersbond. Een van de dingen die daarbij naar voren werden gebracht, was 'ontvlochten fietsroutes'. Dat idee sprak hem heel erg aan: aparte fietsroutes. Hij hoort daarom ook graag meer over de ideeën betreffende een betere fietskwaliteit. In dat kader werd ook een MIRT-onderzoek voorgesteld naar de fiets en de Zuidas.
Topkwaliteit gaat ook over wonen. Hij denkt dat de Zuidas ook daar moet focussen op het bedienen van de gewenste topkwaliteit en ook voor studenten iets moet doen. Hij is echter bang dat de focus verwatert. Dat geldt ook op dit vlak. Ook daar zou hij graag wat over willen horen.
Hij is blij met de aandacht tijdens de bouw. Hij hoort graag iets naders over de manier

waarop dat zodanig kan worden gedaan dat men ook tijdens de bouw zo plezierig mogelijk op de Zuidas kan vertoeven.

De heer **NUIJENS** benadrukt dat zijn fractie het toevoegen van groen aan de Zuidas belangrijk vindt. Men is ook blij met de nieuwe ambitie met betrekking tot fietsen. Op dat gebied vergt de situatie op de Zuidas soms wat keuzen, want bereikbaarheid en automobiliteit zijn niet synoniem aan elkaar. Als men bereikbaarheid in den brede bekijkt dan zal er soms gekozen moeten worden.
Hij zou niet alleen iets meer willen horen over de culturele drempel die de Zuidas zou kunnen vormen, maar ook over de manier waarop de sociale cohesie op de Zuidas nagestreefd zou kunnen worden. Het lijkt hem dat dit gebied om succesvol te worden een gebied moet zijn dat divers is en waarin verschillende groepen elkaar ook op een vrij organische manier kunnen ontmoeten. Zijn ervaring is dat het daar 's avonds om 7 uur een stille bedoening is met dichte gevelwanden en een openbare ruimte die een vrij harde grens heeft tussen de binnen- en buitenruimte.

De heer **ABID** heeft gisteren de kans gehad naar de maquette op het Bureau Zuidas te kijken en heeft toen gezien dat als de lijn vanuit de Minervalaan wordt doorgetrokken tot onder het station door, men op de brug zou moeten uitkomen. Dat zou een heel mooie as zijn geweest, ware het niet dat daar een van de Symfonietorens is geplaatst. Dat is wellicht een stedenbouwkundige fout die in het verleden is gemaakt. De opmerking van de heer Bakker vindt hij in dat opzicht wel kloppen, namelijk dat het verstandig is om wat vaker te kijken.
Hij heeft begrepen dat de bouwwerkzaamheden voor het dok op een bepaald moment beginnen. Hij heeft begrepen dat de trambaan voor lijn 5 in 2017 opgeleverd moet worden. Hij wil weten of dat klopt. Hij wil weten wat de werkzaamheden aan het station ten opzichte van het moeten weghalen van tramlijn 5 betekenen voor de aansluiting gedurende de periode dat er gewerkt wordt aan het dok. Komt er straks een periode waarin de aansluiting van het openbaar vervoer op Amstelveel problematisch wordt?

De ondersteunend ambtenaar, de heer **BOEKER**, geeft aan dat er veel punten zijn genoemd die nadrukkelijk meegenomen gaan worden in de visie. Er werden ook wat punten genoemd, die meer aan de aard van de zojuist gehouden presentatie lagen, zoals de ambitie met betrekking tot de Zuidas, die geladen moet worden. Hij denkt dat het goed is dat de inhoudelijke punten allemaal worden meegenomen in het traject. Ten aanzien van het proces wil hij benadrukken dat het zeker geen ouderwets proces is. Er wordt een expertmeeting georganiseerd, waarvoor iedereen uitgenodigd is en waarvoor experts van binnen en buiten het land ingevlogen zullen worden. Door de onlinepeiling, maar ook door andere bijeenkomsten zal getracht worden iedereen in een vorm van co-creatie te betrekken. Daarna gaat wel het formele proces is, omdat de visie door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Dat zal na de zomer plaatsvinden.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat alles als input voor die visie wordt meegenomen met uitzondering van de vraag over lijn 5. Lijn 5 blijft gewoon rijden tijdens het bouwproces.

De heer **VINK** is het ermee eens dat het grotendeels input voor de visie is, maar dat geldt niet voor alles. Zo wilde hij graag horen wat volgens de wethouder de urgentie was van deze visie.

Wethouder **VAN DER BURG** wijst erop dat er allereerst de nodige ontwikkelingen zijn geweest. Aanvankelijk lag de nadruk op de kantoorfunctie, terwijl nu de woonfunctie veel meer naar voren komt. Het klopt dat er ook gekeken gaat worden hoe groen en water hierin passen. Tegelijkertijd zal aandacht besteed worden aan het watermanagement. Dit soort zaken moet dus met enige regelmaat bijgesteld worden. Dat kan op een interne wijze gebeuren, maar ook wat grootschaliger aangepakt worden. Bovendien vergt de scope van het hele project dat een en ander op een fundamentele wijze wordt behandeld.

De heer **VINK** begrijpt dat het nodig is om te actualiseren. Toch vraagt hij zich af of het gaat

om een nieuwe visie of dat het een actualisering van de bestaande visie is of een extra visie is. Hij krijgt het gevoel dat het een actualisatie van het bestaande is. Klopt dat?

Volgens wethouder **VAN DER BURG** is het een actualisatie, maar afhankelijk van de mate van die actualisatie wordt het vanzelf vernieuwd. Voor een deel vindt hij het ook termen die hij meer bij Unilever vindt passen met hun promotie van steeds weer nieuwere wasmiddelen. Het gaat erom dat de plannen worden aangepast aan de tijd van nu. Het hangt vervolgens aan de keuze van de raad af of het straks geactualiseerd is, totaal vernieuwd of geheel anders.

De heer **BAKKER** vindt dat er nu wel een beetje lacherig gedaan wordt over de actualisering van de visie. Uiteindelijk is het zo dat een visie vooral voor de bewoners ongelooflijk belangrijk is, zeker als ze straks in die bouwput terechtkomen. Dan willen ze weten waar het naartoe gaat. Daarom moet volgens hem ook de nadruk gelegd worden op een bouwkundige visie en dus ook een ontwerpdiscipline, waaruit de bewoners de hoop kunnen (10)(2e) dat het na de bouw een schitterende plek wordt om te zijn.

Wethouder **VAN DER BURG** ontkent dat het geenszins zijn bedoeling was om ergens lacherig over te doen, met uitzondering van de vraag of de actualisatie nieuw, vernieuwd, totaal anders is etc. Het gaat om een product dat op de genuanceerde wijze, zoals in de presentatie is weergegeven, gerealiseerd gaat worden. De visie is bovendien niet alleen belangrijk voor bewoners, maar bijvoorbeeld ook voor investeerders, de bedrijven die er zitten en de bedrijven die er willen komen. Het is ook niet alleen een bouwkundig verhaal. Al die aspecten moeten worden meegepakt.

19
Kennisnemen van Financieel Perspectief 2014 Zuidas Amsterdam. Nr. BD2014-011493

De heer **VINK** benadrukt dat hij aangegeven heeft dit punt te willen agenderen, omdat hij de documenten op het oog had die gemaakt worden met betrekking tot de Zuidas. Hij gaf toen aan dat het belangrijk is dat soort stukken niet onderdeel te laten zijn van tkn-stukken, maar ze in principe standaard te agenderen. Het betekende niet dat hij zulke grote vragen heeft bij deze stukken.
De enige vraag die hij heeft, heeft betrekking op de financiële risico's die de gemeente loopt. Misschien dat daarover nog wat meer informatie gegeven kan worden.

De heer **NUIJENS** geeft aan dat zijn verzoek hetzelfde betrof als dat van de heer Vink. Daarbij heeft hij de voorzitter gevraagd om, voor zo ver dat mogelijk is, te kijken of die documenten geclusterd aangeleverd kunnen worden.

De **VOORZITTER** heeft dat ook zo opgevat.

De heer **ABID** meent dat er een hek staat rond de exploitatie van de Zuidas. Hij kent de redenen daarvoor niet. Hij hoort graag of dat nog steeds dezelfde redenen zijn als in het verleden golden. Hij krijgt dus graag een update over deze zaak. Daarbij wil hij ook aangegeven zien wat de prognoses zijn daarin. Is de Zuidas op zich een langjarige business case voor Amsterdam of is het een volslagen autonoom project? Op welke momenten heeft de ontwikkeling van de Zuidas bijgedragen aan de kas van Amsterdam? Was het ooit de bedoeling dat de stad ging verdienen op de kantoren? Wordt er nog steeds verdiend, of blijft dat geld binnen het project Zuidas om daarvan investeringen te kunnen doen? Deze vragen stelt hij zonder enig oordeel over waar het allemaal naar toe moet.

Wethouder **VAN DER BURG** begint met de vraag van de heer Abid te beantwoorden. Dat 'hek' heeft te maken met de bijdrage aan het dok. Wat Amsterdam daar doet levert geld op en dat investeert de stad als de Amsterdamse bijdrage in het dok.
Hij geeft voorts zijn ambtenaar, de heer Dijkstra, het woord om in te gaan op de twee financiële vragen.

De heer **DIJKSTRA** geeft aan dat er op dit moment sprake is van een positief saldo van 101 miljoen euro. Dat geld wordt gebruikt ten behoeve van de Zuidas. Wat de risico's betreft, wijst hij op de stelposten, genoemd in het perspectief op een visie, die specifiek bedoeld zijn om risico's te ondervangen. De eerste is om de planningsrisico's te ondervangen (termijnen), stelpost voor overrisico's (met name het prijsrisico) en overige risico's, die voor Zuidas-breed gelden. Dit komt uit de risicoanalyse (een lijst met vijfhonderd risico's). De laatste stelpost is ten aanzien van de kantorenstrategie, het risico dat de overmaat aan kantoren in het plan niet gerealiseerd gaat worden en omgezet gaat worden naar woningen. Een ander deel wordt geschrapt.

De heer **VINK** wil weten welke van die vijfhonderd risico's tot de top drie behoren.

Dat zijn, aldus de heer **DIJKSTRA**, de risico's die opgenomen zijn in de stelposten: prijs en planning en juridisch planologische risico's.

De heer **VINK** begrijpt ook het risico van het omzetten van kantoren naar woningen. Hoeveel woningen zijn er minimaal nodig om de risico's te beperken?

De heer **DE BOER** antwoordt dat er uitgegaan wordt van achtduizend woningen. De expliciete programmering is een belangrijk onderdeel van deze visie, dus de vraag 'hoe ga je slim om met omzetting?' Iedereen weet dat het oorspronkelijke aantal kantoren niet zal worden gebouwd. Die omzetting heeft ongetwijfeld financiële consequenties. Die zullen in beeld gebracht worden in de visie.

De heer **VINK** begrijpt dat. Tegelijkertijd heeft hij wel eens ondergrenzen gehoord onder de hoeveelheid kantooroppervlak, die nodig is om de Amsterdamse bijdrage aan de Zuidasdokdeal te kunnen financieren.

De heer **DE BOER** wijst erop dat er inmiddels zo'n 100 miljoen euro op de giro staat. Wat er dit jaar binnengehaald gaat worden, is ook substantieel. Het vertrouwen is er dus bij iedereen dat die 201 miljoen euro gehaald gaat worden.

De heer **ABID** begrijpt de reservering voor het deel van het dok. Op bladzijde 31, de nog te realiseren inkomsten en uitgaven, blijkt dat het om meer dan 201 miljoen euro gaat. Zijn vraag is of, als dat hek er omheen nodig is om die exploitatie in te kunnen zetten voor het dok, er dan nog steeds argumenten zijn om de exploitatie van de Zuidas af te schermen en geen deel te laten uitmaken van het Vereveningsfonds.

De heer **DE BOER** stelt dat dat sterk afhankelijk is van het uitkomen van de prognoses. Verder kan gesteld worden dat die 201 miljoen euro binnengehaald is. Dan kan men zich afvragen of het geen tijd wordt om de gemeente te verrijken met de inkomsten uit de Zuidas. Dat zou kunnen, maar de vraag is wanneer zich dat gaat voordoen. Voor een organisatie als de Zuidas is het ontzettend belangrijk om als rve te kunnen sturen op het geld.

De **VOORZITTER** constateert dat hiermee dit punt voldoende behandeld is.

20
Vaststellen van het bestemmingsplan Beethoven eerste fase. Nr. BD2014-006215

De heer **VINK** vindt dat het plan heel veel positieve dingen bevat. Hij vraagt zich af hoe het zit met de zienswijze van het WTC. Hij stelt zich voor dat er met een dergelijk grote partij regelmatig contact is. Daarom was hij verrast over hun zienswijze en het daarin getoonde onbegrip door WTC.
Bereikbaarheid is ook hier een punt en hij wil weten waarom het zo lang duurt voordat hierbij tot een goede aanpak wordt gekomen.
Ten derde gaf wethouder Van der Burg aan toen hij iets zij over luchtvaart, geluidshinder en

externe veiligheid, dat daaraan bij dit soort plekken aandacht besteed zou gaan worden. Er zouden nog een paar dingen onderweg zijn waar dat nog niet het geval is. Nu is men al een tijdje onderweg, daarom had hij een addendum wel gewaardeerd. Toch nog de vraag hoever het hiermee staat.

Wethouder **VAN DER BURG** geeft aan dat de relatie met het WTC goed is. Het WTC is wel een partij die bij alle bestemmingswijzigingen een bezwaar indient. Dat heeft met de bereikbaarheidsdiscussie te maken, omdat men opkomt voor de eigen huurders en bang is dat intensivering van het gebied leidt tot meer autoverkeer en daardoor tot minder bereik. Het hele gedoe rondom de LIB, want er is geen sprake van geluidsgevoelige functies. De heer Vink heeft wel gelijk dat hij nu addenda mag verwachten.

De projectmanager, mevrouw **GRIBNAU**, geeft desgevraagd aan dat er qua bereikbaarheid op deze plek geen knelpunten zijn voorzien. Om de zoveel jaar wordt een verkeersstudie gedaan en worden de kruispunten onderzocht plus de bereikbaarheid van de Zuidas. Er zijn in het hele Zuidasgebied wel knelpunten gesignaleerd. Daar is in het verleden een actieplan voor opgesteld.

De heer **VINK** vraagt naar de desbetreffende taskforce.

De taskforce is volgens mevrouw **GRIBNAU** in het leven geroepen om samen met de gemeente en alle betrokken partijen in het gebied de bereikbaarheid in het Zuidasgebied te waarborgen. Naast de gemeente zijn ook de bedrijven die werknemers hebben in de kantoren aan de lat. De taskforce behartigt die belangen, dus de bereikbaarheid van deze plek. Het is een kwestie van een lange adem, maar dat is logisch omdat de bereikbaarheid van de stad een doorgaande en een zich steeds ontwikkelende zaak is.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit als hamerstuk op de raadsagenda zal staan.

21
Vaststellen bestemmingsplan Amsterdam RAI. Nr. BD2014-08356
Gevoegd te behandelen met
22
Vaststellen Uitvoeringsbesluit Amsterdam RAI. Nr. BD2014-011071

Insprekers zijn mevrouw Wevers en de heer Eernstman namens Verenging Beethovenstraat Parnassusweg (VBP)

De insprekers delen de tekst van hun bijdrage plus wat aanvullend materiaal rond. Naar deze tekst wordt hierbij kortheidshalve verwezen.

Volgens de heer **NUIJENS** hebben de insprekers twee aparte zorgen naar voren gebracht. Allereerst de overlap en daarnaast is er de overlastproblematiek. Hij heeft de ervaring dat overlastproblematiek geheel of gedeeltelijk bestreden kan worden. Kunnen de insprekers aangeven dat zij het idee hebben dat zij hun rechtszekerheid verliezen door dat stukje overlap en dat oevergedeelte?

Mevrouw **WEVERS** wijst erop dat de regels in het bestemmingsplan Irenebuurt gedetailleerder zijn en dat stukje oever tot de kruidentuin veel beter beschermen dan het geval is in het bestemmingsplan RAI. Daarom benadrukken zij daar niet aan te komen en die oever te laten zoals het nu is.

Wethouder **VAN DER BURG** geeft mevrouw Wevers gelijk. Dus de eerste vraag in het uitgedeelde materiaal beantwoordt hij met 'ja'. Dat scheelt wellicht in de nu volgende discussie.

De heer **VINK** wijst erop dat er in de teksten ook iets staat over mediation. Kan de heer

Eernstman zeggen hoe die mediation vorm gekregen heeft en wat dat tot nu toe heeft opgeleverd, voor zover dat openbaar gedeeld mag worden?

De heer **EERNSTMAN** wijst erop dat het inderdaad gaat om een vertrouwelijk proces, dat is ingeleid bij een beroepsprocedure, die de vereniging STOR en zijn vereniging hadden aangespannen tegen de exploitant van 'Strand Zuid'. De rechter heeft gevraagd of partijen bereid waren een mediationproces in te gaan. Dat is gebeurd. Verder kan hij er niets over zeggen door het confidentiële karakter.

De heer **VINK** vraagt zich af of dat ook voor de planning geldt.

De heer **EERNSTMAN** wijst erop dat de rechter toen gevraagd heeft om dat binnen een beperkte tijd af te wikkelen. Het is nu bijna een jaar verder en het overleg gaat heel erg stroef.

De heer **NUIJENS** wil weten of insprekers het idee hebben dat partijen eruit zullen komen en heeft daarom de volgende vraag. Hebben zij het 06-nummer van de horecaexploitant? Krijgt men de baas zelf aan de lijn op het moment dat men belt om overlast te melden?

De heer **EERSTMAN** antwoordt dat de bezwaren van overlast niet gehoord worden. Dat geldt ook voor de handhaving. Natuurlijk heeft men het 06-nummer van de eigenaar. Hijzelf voelt zich niet aangesproken als men hem midden in de nacht belt wegens het lawaai. Hij verwijst de bellers dan naar de kanalen die daarvoor zijn.

Eerste termijn

De heer **ABID** meldt ooit medewerker te zijn geweest van Unlimited Label, waardoor hij afziet van deelname aan deze beraadslaging.

De heer **BAKKER** meldt door de heer Van Raan van de PvdD te zijn gevraagd een aantal amendementen aan te kondigen. Met de toezeggingen van de wethouder zal waarschijnlijk het amendement met betrekking tot de overlapping vervallen. Verder heeft de heer Bakker twee amendementen waarin het gaat om de bomen op de horecalocatie. Het tweede amendement betreft het huidige bosplantsoen ten westen van de beoogde locatie van het hotel met de bestemming 'groen'.

De heer **VINK** heeft waardering voor hetgeen bij dit agendapunt voorgelegd is. Dat geldt ook voor de uitgebreide bestuurlijke reactie op alle zienswijzen en reacties. Dat alles is zeer serieus ter hand genomen. Een van zijn vragen betrof de mediation, waarvan hij zich afvroeg in hoeverre hij de inhoud daarvan hier met elkaar kon delen. Hij heeft de vraag net gesteld en daarop is geantwoord voor zover dat mogelijk is. Voor hem is nog niet duidelijk waarom het allemaal zo lang moet duren.

De heer **NUIJENS** is blij met de woorden van de heer Vink. Hij wil graag checken of de heer Vink het met hem eens is dat het onderdeel van het liberalere horecabeleid ook is dat het antwoord van een eigenaar niet het antwoord mag zijn dat zojuist door de insprekers is weergegeven, namelijk 'daar hebben wij handhaving voor'.

De heer **VINK** vindt dat als dat het antwoord is, duidelijk is dat hier wel het een en ander aan mediation te doen valt. Het zou naar zijn mening goed zijn als partijen daar uitkomen.
De RAI is een belangrijke plek voor de Zuidas en voor Amsterdam. Daar hoort een aantal activiteiten bij. Dat geldt ook voor een horecavoorziening bij Strand Zuid. Daar hoort ook bij dat men serieus omgaat met bewoners. De vraag is wel hoe dat in de toekomst bij vergunningverlening beter gedaan kan worden dan nu het geval is. Hij hoort daarom graag hoe dat ter plekke nu zo gedaan gaat worden dat dat tot minder beroering leidt.
Van het hotel wil hij weten hoe zich dat verhoudt tot het enorme aanbod dat de laatste tijd gecreëerd wordt in de stad. Hij wil daar toch iets naders over horen en ook of het Okura

Hotel en Novotel zich goed verhouden tot dit plan.
Hij weet dat de verkeerssituatie op bepaalde momenten zeer lastig is. Hij krijgt graag nog wat meer duiding over hoe de wethouder zich voorstelt daarmee om te gaan en of er niet een actief management kan worden ingezet om de situatie te verbeteren bij dergelijke evenementen.
Als hij het goed begrepen heeft, heeft de bestuurscommissie iets gezegd over 'drooglopen'. Het zou goed zijn als bezoekers van de RAI reeds vanuit station RAI op een betere manier naar de RAI kunnen lopen. Hij is benieuwd te horen wat men daar nu mee gaat doen, want hij kwam daar een wat vage uitspraak over tegen.

De heer **NUIJENS** is het eens met de woorden van de heer Vink. Hij licht daar één ding uit en hoort daarop graag de reactie van de wethouder. Hij heeft aan de wieg gestaan van het horecabeleid in Amsterdam Centrum. Kern van dat beleid was onderling overleg en het nemen van verantwoordelijkheid door ondernemers. Mediation is alleen een zinnig instrument als partijen welwillend zijn.
In het gebied rond de RAI speelt veel meer dan men op enige afstand van dat gebied zou verwachten. Het is een gebied dat zich heel snel ontwikkeld heeft en waar de publieke druk eerst lag op en binnen het terrein van de RAI, waarna er een cultuuromslag heeft plaatsgevonden, waardoor men dingen als Strand Zuid leuk is gaan vinden. Hij heeft daar niets op tegen, maar hij schrikt ervan als het contact met de omwonenden daarbij op zon manier is vormgegeven dat de eigenaar wijst naar handhavingsinstanties om een simpele overlastproblematiek op te lossen. De politie in Amsterdam heeft wel andere dingen aan het hoofd.

De heer **VINK** hoort in de woorden van de heer Nuijens dat de RAI tegenwoordig meer naar buiten gericht is dan vroeger. Vindt de heer Nuijens dat net zoals hij ook een goede ontwikkeling?

Volgens de heer **NUIJENS** was de RAI een vrij gesloten gevelwand, die met de rug naar de buurt gekeerd stond. Het is nu een veel opener aangelegenheid. Hij vindt dat een goede ontwikkeling. Het mag echter niet alleen maar een economische en winstontwikkeling zijn. Dat moet een ontwikkeling zijn waarin de buurt wordt meegenomen. Hij vindt dat het eerste dat een nieuwe horecagelegenheid moet doen, is de hele buurt langsgaan en overal zijn visitekaartje uitdelen. Als men daartoe niet bereid is, dan moet men zich afvragen of men de moed heeft om te ondernemen in Amsterdam.

Wethouder **VAN DER BURG** vraagt de heer Bakker aan de heer Van Raan over te brengen dat het hem heel goed zou uitkomen als het amendement waarmee die oeverstrook wordt aangehaald wel wordt ingediend, omdat het presidium zich niet kan verzetten tegen een amendement dat wordt ingediend door een raadslid, maar op het moment dat hij de tekst gaat aanpassen, moet hij weer het hele proces doorlopen.
In de vorige periode is hij ook de wethouder Dienstverlening geweest. Ambtenaren die klachten doorverwezen naar de klachtencommissie, werd voorgehouden dat klachten er niet zijn om door te verwijzen, maar om iets aan te doen. Als men er dan niet uitkomt, dan is er een klachtencommissie.
Hij zal zien wat de uitslag van de mediation wordt. Daarna ziet hij verder. De genoemde hotels zijn een vier- en een vijfsterrenhotel en leveren daardoor minder concurrentie. Bovendien is het hotel niet zodanig groot dat het meteen alles kan opvangen.
Hij gaf dus de insprekers gelijk op hun eerst punt. Op het tweede punt onthoudt hij hen dat gelijk, omdat dat niet via het bestemmingsplan, maar via een milieuvergunning geregeld moet worden. Daarmee zijn de problemen van de insprekers niet opgelost. Hij weet ook niet of de mediation de problematiek voor een deel gaat oplossen. Hij weet wel dat het in de milieuvergunning geregeld moet worden en in de daaraan gekoppelde handhaving. Dat moet zo, omdat het hierbij om een conserverend bestemmingsplan gaat.

De heer **NUIJENS** leest in de bijdrage van de insprekers: "Totdat de nieuwe complementaire milieuvergunningen geregeld zijn, kan de RAI geen aanspraak maken op uitbreiding van de bedrijfsvoering." Hij begrijpt dat het in het kader van het bestemmingsplan moet gaan om

fysieke uitbreiding. Mag hij de woorden van de wethouder zo interpreteren dat hierbij geen sprake is van fysieke uitbreiding?

Dat klopt, aldus wethouder **VAN DER BURG**.

De **VOORZITTER** stelt vast dat het bestemmingsplan kort behandeld gaat worden in de raad. Zijn vraag is nog wel of het uitvoeringsbesluit ook behandeld moet gaan worden of dat het kan worden gehamerd in de raadsvergadering. Hij stelt vast dat de commissie vindt dat het gehamerd moet worden.

De heer **VINK** herinnert aan zijn vraag over de verbinding van station RAI naar de RAI.

Wethouder **VAN DER BURG** geeft aan dat dat met de komst van het hotel opgepakt gaat worden. Er zal dan bekeken worden wat daarbij de mogelijkheden zijn, maar daarmee is het nog geen overdekte allee geworden.

23
Vaststellen van het bestemmingsplan Zijkanaal H-weg 41. Nr. BD2014-009628

Gehamerd

24
Intrekken aanwijzingsbesluit grootstedelijk project voor het projectgebied Oosterdokseiland Noord per 1 januari 2015. Nr. BD2014-007624

Gehamerd

25
Uitvoeringskader voor een gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw. Nr. BD2014-012740

Wordt doorgeschoven naar de volgende commissievergadering.

26
Verlenen van eervol ontslag aan meerdere leden van de commissie voor Welstand en Monumenten. Nr. BD2014-00647

Gehamerd

27
8-maandsrapportage 2014. Nr. BD2014-009996

Gehamerd

Het oorspronkelijke ook geplande besloten deel wordt gehamerd.

De vergadering wordt gesloten om 22.05 uur