Nummer BD2011-007831
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Beleidsstaf wethouder van Poelgeest

Agendapunt, 12 september 2011

Kabinet

STAF

Wethouder **M. van Poelgeest**

Onderwerp

Bespreken Strategische Notitie Erfpacht

Gevraagde beslissing

1. Kennis nemen van bijgaande notitie
2. Aangeven op welke termijn en op welke wijze u de discussie met de cie. BWK wilt voeren (hoe lang, wie is voorzitter, agenda, uitnodigingsbeleid, enz.)
3. Aangeven welke onderdelen van bijgaande notitie u naar de cie-BWK wilt sturen, en of er nog aanvullingen op de notitie nodig zijn
4. In discussies over het stelsel onderscheid maken tussen (a) de principes van het stelsel (die ongewijzigd blijven) en (b) de uitvoeringspraktijk van het stelsel (die, waar mogelijk, moet verbeteren)
5. Aangeven hoe de communicatie rond het stelsel moet worden geïntensiveerd, zowel richting erfpachters, media, kritische politici als kritische maatschappelijke organisaties
6. OGA opdracht geven om richting erfpachters, media en maatschappelijke organisaties de transparantie van het erfpachtstelsel te verbeteren
7. OGA opdracht geven om de werking van de Algemene Bepalingen 2000 te evalueren, en om de vraag te beantwoorden, of de ontwikkeling van nieuwe Algemene Bepalingen gewenst i.c. nodig is
8. Aangeven in hoeverre bij bovenstaand punt 7 fundamentele beleidswijzigingen mogen worden verkend (zie par. 4.4 van de notitie)

Korte toelichting / samenvatting

De afgelopen anderhalf jaar is er in zowel de media als in de politiek een toenemende belangstelling geweest voor het onderwerp “erfpacht”. Hierdoor is ook het Amsterdamse erfpachtstelsel onder een vergrootglas komen te liggen.

Ad 1 en 3.
De Amsterdamse gemeenteraad heeft in haar vergadering van 6 april aan de wethouder Grondzaken verzocht om met het college een breder en fundamenteler gesprek te voeren over het Amsterdamse erfpachtstelsel. Bijgaande notitie dient als aanzet voor een interne gemeentelijke discussie ter voorbereiding op de bespreking met de commissie Bouwen Wonen Klimaat (BWK), maar ook als basis voor de manier waarop wij als gemeente willen omgaan met argumenten in het openbare debat en met onze erfpachters.

De opzet van de notitie is:

- Hoofdstuk 1: (achtergronden van) erfpacht in Nederland.
- Hoofdstuk 2: erfpacht en waardestijging en de redenen voor het stelsel in 1896 en het rapport Stad en Land (CPB)

- Hoofdstuk 3: de werking van het huidige stelsel: CHET (canonherziening einde tijdvak), tussentijdse wijzigingen en de vraag in hoeverre de markt hiermee rekening houdt (n.a.v. scriptie [redacted].
- Hoofdstuk 4: actuele kritiek op het erfpachtstelsel en de gemeentelijke reactie daarop.
- Bijlage 1: een korte historie van het Amsterdamse stelsel.
- Bijlage 2: wetenschappelijke onderbouwing van grondwaardestijging.
- Bijlage 3: beschouwing over de relatie tussen erfpacht en tijdgeest vanaf 1896

Hoofdstuk 1 en 2 zijn vooral informatief van aard, met als doel dat de discussie commissie BWK niet slechts op denkbeelden, maar op feiten gebaseerd zou zijn. Hoofdstuk 4 en bijlage 3 zijn slechts ter informatie voor de Staf en zijn ***niet*** bedoeld om in de cie-BWK te worden besproken.

Ad 2.
Hoe wilt u de sessie met de cie-BWK inrichten?

- Op welke termijn? Zo snel mogelijk, of wachten tot de storm iets luwt?
- Hoe lang moet de sessie duren? Twee uur, een dagdeel?
- Wie is voorzitter? Wie bepaalt de agenda, u of de cie. BWK?
- Is het een openbare of besloten sessie?
- Wie bepaalt het uitnodigingsbeleid? Is er ruimte voor externe critici (SEBA)?

Ad 4, 5 en 6.
Momenteel ligt het stelsel onder vuur, zowel principieel als qua uitvoering (dakopbouwen, canonherziening einde tijdvak, transparantie / communicatie). De gemeente kan deze discussie niet naast zich neerleggen.
Het voorstel van OGA is:

a. Onderscheid maken tussen de principes van het stelsel voor de lange termijn, en tussen de uitvoering van het stelsel
b. De principes van het stelsel uitleggen en verdedigen
c. De uitvoering en de transparantie van het stelsel op korte termijn verbeteren door de standaardcorrespondentie te verduidelijken, erfpachters eerder te informeren, en meer toegankelijke informatie op de website te plaatsen
d. Bij actuele discussies over erfpacht actief de media benaderen om ongenuanceerde beeldvorming tegen te gaan
e. Actiever beroepsgroepen (makelaars, notariaat, hypotheekadviseurs) benaderen om vanuit de gemeente cursussen en artikelen in vakbladen enz. over het erfpachtstelsel aan te bieden

Ad 7 en 8.
De huidige Algemene Bepalingen (de AB2000) zijn in 1998-2000 opgesteld, maar voldoen op enkele onderdelen niet meer volledig aan de eisen van de tijd. Voorstel is dat u OGA opdracht geeft, om:

a. De werking van de AB2000 te evalueren
b. Argumenten voor en tegen de ontwikkeling van eventuele nieuwe AB's te inventariseren
c. Opties voor de toekomst van het stelsel te inventariseren, incl. de voor- en nadelen en consequenties ervan (zie voor een eerste verkennende aanzet par. 4.4 van bijgaande notitie)
d. Aan te geven, welke opties in par. 4.4 voor u onbespreekbaar zijn

Gemeente Amsterdam
Beleidsstaf wethouder van Poelgeest
Agendapunt, 12 september 2011

STAF

Stukken

Meegezonden stukken: Strategische notitie erfpacht

Verdere procedurestappen met data

Bespreking in cie. BWK, datum onbekend
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

Bespreking in de cie. BWK

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: BDA, akkoord
Communicatie, akkoord
Ander overleg: n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

OGA, 5.1.2e 5.1.2e, tel. 552……, 5.1.2e @oga.amsterdam.nl
OGA, 5.1.2e 5.1.2e, tel. 552……, 5.1.2e @oga.amsterdam.nl
OGA, 5.1.2e 5.1.2e, tel. 5 5.1.2e , 5.1.2e @oga.amsterdam.nl