Gemeente Amsterdam

2. Concept-verslag BT 12 december 2016 (KABINET)

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	9 januari 2017
Onderwerp	Concept-verslag Bestuurlijk Team 12 december 2016 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] (verslag).

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staat het concept-verslag BT 14 november 2016 en de volgende onderwerpen:

- Notitie stand van zaken collegevoordrachten en de laatste beslispunten;
- Vrijgave inspraak overstapregeling;
- Beleid grondwaardebepaling bestaande rechten;
- Aanvullend erfpachtbeleid;
- Communicatie inspraak uitgewerkt.

Het concept-verslag BT van 14 november 2016 wordt zonder aanvullende opmerkingen vastgesteld.

Het onderwerp stand van zaken collegevoordrachten en de laatste beslispunten komt als eerste ter sprake. In de notitie wordt voorgesteld om de verouderingsfactor uit de buurtstraatquote te laten vervallen. De verschillende opties worden besproken en door [redacted] verder toegelicht. Door het laten vervallen van de verouderingsfactor wordt afgeweken van het advies van de grondwaardecommissie, dit is voorgelegd aan de opsteller van het rapport, Ortec. Het BT besluit met dit voorstel akkoord te gaan. Het is belangrijk dat de buurtstraatquotes voldoende breed zijn zodat er een realistisch beeld ontstaat voor erfpachters.
De vergelijking van de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel zal worden weergegeven in een tabel waarin de lange termijn (100 jaar) wordt weergegeven, en de kortere termijn (10 jaar) wordt weergegeven. In dit overzicht wordt een correctie gedaan voor de rechten die de mogelijkheid hebben tot verlengde afkoop.
Voor de formuleringen over de overstappremie zal nog gezocht worden naar een andere wijze van bewoording, deze aangepaste formulering zal nog afgestemd worden met de leden van het Bestuurlijk Team.

De formulering voor de wettelijke grondslag in de drie collegevoordrachten zal zijn: 'het college stelt vast en legt voor aan de raad'. Er zal nog gekeken worden naar de precieze juiste juridische formulering, om dit in juni in de stukken op te kunnen nemen.

Het onderwerp 'vrijgave inspraak overstapregeling' wordt kort besproken en akkoord bevonden met de aantekening dat de bij het vorige agendapunt genoemde opmerkingen worden verwerkt. Het Rebel-rapport Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam zal in mei/juni van volgend jaar worden bijgewerkt met de definitieve ontwikkelingen over het jaar 2016, wat in het huidige rapport nog aannames zijn.

Vervolgens komen de onderwerpen 'beleid grondwaardebepaling bestaande rechten' en 'aanvullend erfpachtbeleid' aan de orde. Deze worden akkoord bevonden met wederom de opmerking dat de reeds gemaakte opmerkingen nog zullen worden verwerkt.

Ten slotte komt de notitie 'Communicatie rondom Inspraak Overstapregeling' aan de orde. Over de beslispunten met betrekking tot dit onderwerp zal besloten worden bij bespreking van de stukken in het College volgende week op 20 december. Aan de rekentool zal nog enkele aanpassingen gedaan worden om ervoor te zorgen dat de gevolgen van 'optie 3, u stapt niet over' duidelijk zijn voor de erfpachter die de rekentool gebruikt.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen
Gevraagde beslissing bij het onderwerp '2. Concept-verslag BT van 14 november 2016':
In te stemmen met het concept-verslag.
→ Akkoord.

Gevraagde bestemmingen uit de notitie 'Stand van zaken collegevoordrachten en de laatste beslispunten':

1. In te stemmen met het laten vervallen van de verouderingsfactor uit de buurtstraatquote met de volgende toelichting:
   a. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor van de GWC opgenomen in de grondwaardebepaling en zag goede resultaten.
   b. De gemeente is verrast door het advies van Ortec dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet.
   c. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij een realistische hoogte van de opstalwaarde en daardoor tot grondwaardes en spreiding ervan in de stad die moeilijk of niet zijn uit te leggen.
   d. De gemeente besluit daarom de verouderingsfactor niet toe te passen. Het vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaardes. Dit heeft tot gevolg dat erfpachtkosten voor de erfpachter bij overstap lager zullen zijn en daarmee ook de totale toekomstige inkomsten voor de gemeente lager zullen zijn dan aanvankelijk gedacht.
   e. De nieuwe buurtstraatquotes zijn berekend, maar nog niet geanalyseerd op consistentie. Ze worden wel (met bandbreedtes) opgenomen in de rekentool zodat de erfpachter een goed indicatief beeld van de kosten van de Overstapregeling kan krijgen. Tijdens de inspraak zal

de analyse op de buurtstraatquotes plaatsvinden en dat zal mogelijk nog tot (beperkte) aanpassingen in de buurtstraatquotes leiden.
→ Akkoord.

2. a. Kennis te nemen van een vergelijking van de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel op de lange termijn (100 jaar) én kortere termijn (10 en 25 jaar)
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   b. Aan te geven of tabel 2 in de rapportage van Rebel t.b.v. het college moet worden opgenomen.
   → Tabel 1 zal niet opgenomen worden, maar de inhoud hiervan zal in de tekst omschreven worden. Tabel 2 zal opgenomen worden met uitzondering van de kolom 'analyse 25 jaar'.

3. Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht[1] en bijlagen Overstapregeling ten opzichte van de vorige versies voor het BT
   a. *Overstappremie*
      In de onderbouwing van beslispunt 2.3 is toegelicht waarom er op dit moment geen aanleiding is om een overstappremie te geven. Hierbij is de link gelegd met de keuze die het college maakt om de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren voor overstappers in 2017. Ook op andere plekken in de collegevoordracht is het voordeel dat uitgaat naar de erfpachters van woningen als gevolg van de keuze benadrukt.
   b. *Reactie Marktwaardecommissie*
      De tekst is aangepast naar aanleiding van vervallen verouderingsfactor. Als bijlage bij de voordracht is toegevoegd de concept-brief van het college aan de SEBA met reactie op het rapport van de Marktwaardecommissie. De inhoud van deze brief is identiek aan de onderbouwing van beslispunt 5 in de collegevoordracht.
   c. *Financiële analyse*
      De uitkomsten van de analyse van Rebel over de financiële effecten van de Overstapregeling voor woningen zijn opgenomen in beslispunt 2.1.
      Er is in kwalitatieve bewoordingen aangegeven wat het effect van de overstapregeling voor niet-woonobjecten is in beslispunt 2.2;
   d. *Tekstuele aanpassingen*
      Er zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te verbeteren, de gebruikte terminologie juridisch kloppend te maken en de teksten te stroomlijnen met die van de andere twee collegevoordrachten.
   e. *Juridische Overstapregeling*
      De beslispunten uit het BT van 14 november 2016 zijn verwerkt en de opmerking van NautaDutilh is verwerkt.
   f. *Het inspraakdocument*
      Deze bijlage was bij het vorige BT nog rudimentair en is in lijn met alle onderliggende stukken compleet gemaakt.
   g. *Informeren raad*
      Als bijlage bij de voordracht is toegevoegd de concept-brief aan de raad, waarmee het college de raad informeert over de start van de inspraak.

[1] In de collegevoordracht zijn de passages met de hier genoemde belangrijkste wijzigingen zichtbaar gemaakt.

→ Voor kennisgeving aangenomen. Voor de formuleringen over de overstappremie zal nog gezocht worden naar een andere wijze van bewoording, deze aangepaste formulering zal nog afgestemd worden met de leden van het Bestuurlijk Team.

4. Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht[2]
   Grondwaardebepaling en bijlagen ten opzichte van de vorige versies voor het BT
   a. *Verouderingsfactor*
      Opgenomen is dat verouderingsfactor komt te vervallen en waarom (zie toelichting in ad 1 van deze notitie).
   b. *Verschillenanalyse*
      De bijlage Verschillenanalyse is ten opzichte van de versie voor het BT van 31 oktober aangepast vanwege het vervallen van de verouderingsfactor.
   c. *Buurtstraatquotes met bandbreedtes*
      De buurtstraatquotes (exclusief verouderingsfactor) zijn opgenomen, waarbij de buurtstraatquotes nog niet definitief zijn. Op basis van deze buurtstraatquotes, waar vanwege het indicatieve karakter een bandbreedte omheen gezet wordt, wordt de rekentool gevuld en krijgen erfpachters inzicht in hun kosten bij overstappen.

   → Voor kennisgeving aangenomen. Met de toevoeging dat in de verschillenanalyse de bedragen nu nog op de euro's nauwkeurig, dit zal afgerond worden. De formulering voor de wettelijke grondslag in de drie collegevoordrachten zal zijn: 'het college stelt vast en legt voor aan de raad'. Er zal nog gekeken worden naar de precieze juiste juridische formulering, om dit in juni in de stukken op te kunnen nemen.

5. Kennis te nemen dat de collegevoordracht Aanvullend erfpachtbeleid en de bijbehorende beleidsstukken ten opzichte van de vorige versies voor het BT niet inhoudelijk maar voornamelijk redactioneel zijn aangepast, met uitzondering van[3]:
   a. Toevoeging van een overgangsregeling in beleidsstukken waarin belangrijke wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidsstukken zijn opgenomen.
   b. Het opnemen van de manier van verdeling van de canon bij splitsing (op basis van WOZ-waarden dan wel het aantal m² vloeroppervlakte).

   → Voor kennisgeving aangenomen.

6. Kennis te nemen van het vervolgproces collegebesluit 20 december
   a. Voorkeurstraject:
      - 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT
      - 13 december verwerken tekstuele reacties BT
      - 14 december vóór 10.00 uur: aangeleverd in Andreas
      - 5 januari openbaar en 9 januari start inspraak.
   b. Alternatief traject - agendering per spoedvoordracht:
      - 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT, met beperkt aantal vragen/uitwerkingspunten
      - 13 en 14 december verwerken tekstuele reacties BT

[2] In de collegevoordracht zijn de passages met de hier genoemde belangrijkste wijzigingen zichtbaar gemaakt.
[3] In de collegevoordracht zijn de passages met deze wijzigingen zichtbaar gemaakt.

- 15 december 12.00 uur: per mail akkoord van BT leden voor wijzigingsvoorstellen
- 16 december vóór 12.00 uur: aangeleverd in Andreas
- 5 januari openbaar en 9 januari start inspraak.

→ Voor kennisgeving aangenomen.

Gevraagde beslissing bij het agendapunt 4. 'Vrijgave inspraak overstapregeling':
Akkoord te gaan met de voordracht en de bijlagen voor het college van 20 december.
→ Akkoord, met de kanttekening dat de bij het vorige agendapunt genoemde opmerkingen worden verwerkt.

Gevraagde beslissing bij het agendapunt 5. 'Beleid grondwaardebepaling bestaande rechten':
Akkoord te gaan met de voordracht en de bijlagen voor het college van 20 december.
→ Akkoord, met de opmerking dat de reeds gemaakte opmerkingen nog zullen worden verwerkt.

Gevraagde beslissing bij het agendapunt 6. 'Aanvullend erfpachtbeleid':
Akkoord te gaan met de voordracht en de bijlagen voor het college van 20 december.
→ Akkoord, met wederom de opmerking dat de reeds gemaakte opmerkingen nog zullen worden verwerkt.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Communicatie rondom Inspraak Overstapregeling':
1. Akkoord te gaan met de positionering van de Overstapregeling en eeuwigdurende erfpacht als verbetering van het erfpachtstelsel omdat dit meer zekerheid biedt voor erfpachters, er transparantie over erfpacht ontstaat en toekomstige waardeontwikkeling toekomt aan de erfpachter.
2. Akkoord te gaan met de volgende uitwerking van de communicatie over de inspraak:
   a. Een basisverhaal voor iedereen, details voor wie meer informatie wil.
   b. Duidelijkheid in wat niet ter inspraak voorligt: beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid.
   c. Voldoende en flexibele capaciteit voor het beantwoorden van vragen.
   d. Ruimte voor debat:
      - Bijeenkomst in De Zwijger (23 januari)
      - Gesprek klantenpanel met wethouders (24 januari)
      - Bijeenkomst in stadsdeel Zuid (nog te plannen)
3. Kennis te nemen van de communicatieplanning
4. In te stemmen met ontwikkelde communicatiemiddelen.

→ Over deze beslispunten zal besloten worden bij bespreking van de stukken in het College volgende week op 20 december. Aan de rekentool zal nog enkele aanpassingen gedaan worden om ervoor te zorgen dat de gevolgen van 'optie 3, u stapt niet over' duidelijk zijn voor de erfpachter die de rekentool gebruikt.

Overzicht overige genomen beslissingen:
n.v.t.