Nummer BD2015-016618
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
1 december 2015

Portefeuille **32**
Agendapunt **A4**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van der Ree (VVD) inzake de consultatie van Vereniging Eigen Huis in de procedure van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de concept-beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van der Ree (VVD) van 3 november 2015 inzake de consultatie van Vereniging Eigen Huis (VEH) in de procedure van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hoofdpunten van de beantwoording zijn:

- De VEH is in de gelegenheid gesteld inbreng te leveren in het kader van (de consultatie over) het advies van de grondwaardecommissie (GWC) eeuwigdurende erfpacht. De brief van de VEH van 24 september 2015 inzake het GWC-advies incl. onderliggend onderzoek is opgenomen in de bijlage 'Overzicht consultatie' bij de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies. Het college neemt in de verdere uitwerking van de toepassing van de GWC-methode ook de reactie van de VEH mee.
- In het kader van de uitwerking van het GWC-advies wordt onderzocht of en in welke gevallen sprake kan zijn van staatssteun bij een korting op de grondwaarde. Bij depreciatie zoals toegepast bij de gemeentelijke aanbieding bij een canonherziening einde tijdvak in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht is geen sprake van staatssteun.
- Berekeningen worden uitgevoerd om de werking van de verouderingsfactor te toetsen. Bij de besluitvorming begin 2016 over de toepassing van de GWC-methode zullen deze berekeningen voorliggen en wordt duidelijk in welke mate de verwachtingen van de VEH omtrent de verouderingsaftrek zich voor zullen doen.

Bestuurlijke achtergrond

Het raadslid Van der Ree heeft schriftelijke vragen gesteld inzake de consultatie van de Vereniging Eigen Huis (VEH) bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Dit naar aanleiding van een bericht van de VEH in de dagmail voor de raadscommissie RO van 28 oktober 2015. In de raadscommissievergadering van die middag was de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op het advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht besproken. In deze bestuurlijke reactie is aangekondigd dat het college begin 2016 een besluit neemt over de uitwerking van de toepassing van de methode zoals geadviseerd door de GWC en dat besluit ter instemming voorlegt aan de gemeenteraad.

Inleiding door de vragensteller, de heer Van der Ree:
Vorige week ontvingen de leden van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening verlaat een memo van Vereniging Eigen Huis (VEH) om te betrekken bij het agendapunt 'Bestuurlijke reactie op het advies Schoon schip van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht'. Aangezien het late tijdstip van het ontvangen van de memo, kon de inhoud niet meer in de inhoudelijke behandeling van

het agendapunt tijdens de raadscommissie besproken worden. Aangezien het onderwerp erfpacht naar verwachting pas weer in januari 2016 in de raadscommissie besproken zal worden en de memo enkele vragen opriep, heeft indiener ervoor gekozen deze vragen schriftelijk aan het college te stellen.

In de memo worden onder andere de volgende punten onder de aandacht gebracht:

Over het verslag van de consultatie:
"De Vereniging Eigen Huis is niet geconsulteerd over de rapportage van de Grondwaardecommissie. Een memo en de literatuur die de Vereniging aan de GWC heeft aangeboden is niet terug te vinden in de rapportage. In het overzicht van de consultatie is de brief met het tweede memo van de Vereniging Eigen Huis (24-9-105) niet verwerkt."

Over staatssteun:
"Ten onrechte spreekt de brief van de wethouder over kortingen in plaats van depreciatie (p. 6). Staatssteun is niet aan de orde wanneer in plaats van kortingen sprake is van correctie op niet-marktconforme grondwaarden."

Over de verouderingsaftrek volgens de Grondwaardecommissie/ORTEC:

1. *"Deze aftrek is berekend met behulp van Bouwkostenkompas. Het was al duidelijk dat dit kompas verkeerd uitsloeg bij het berekenen van opstalwaarden. Maar bij de verouderingsaftrek levert het ook vreemde resultaten: de grondquote van tussenwoningen is hoger dan die van vrijstaand en tweekappers (zie pagina 39-40). Dit wijst op fouten in de berekeningen. Grondquotes zijn in de praktijk lager bij tussenwoningen. De uitkomsten van de analyse van eengezinswoningen rondom Amsterdam (30% aftrek van de opstalwaarde na 50 jaar) zijn daarom niet bruikbaar. Dat waren ze toch al niet, omdat Amsterdam weinig eengezinswoningen kent."*
2. *"Juist bij komende herzieningen van de 50-jarige erfpacht, bij de woningen uit de jaren '70 (Buitenveldert, Zuid-Oost, Noord, West) leidt deze aftrek mogelijk tot een verdubbeling van de grondwaarde die de gemeente in rekening gaat brengen."*
3. *"De verouderingsaftrek is niet generiek toepasbaar. Het is mogelijk dat een 50-jarige woning verouderd en/of slecht onderhouden is, maar deze kan net zo goed ingrijpend zijn verbeterd. Het vergt dan heel wat objectivering om zo'n aftrek in de praktijk te kunnen toepassen: waar is sprake van veroudering van de opstal, in welke mate is er samenhang met de kwaliteit van de wijk. Want te weinig investeren kan samenhangen met de mindere aantrekkelijkheid van de wijk (prisoners dilemma), die in de grondwaarde moet doorklinken. In het werk van de GWC en de brief van de wethouder is daar geen aandacht voor."*

Onderbouwing besluit

De tekst van de vragen en van de voorgestelde beantwoording door het college is hieronder integraal weergegeven:

1. Klopt het hierboven geciteerde fragment met betrekking tot het verslag van de consultatie. Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 1:

De VEH is één van de partijen die door de GWC is geïnterviewd om zo een bijdrage aan het advies van de GWC te leveren.
De gemeente heeft op 15 juni 2015, vooruitlopend op de presentatie van het advies "Schoon Schip" van de GWC, de VEH verzocht deel te nemen aan de consultatieronde en een reactie te geven op het te verschijnen advies van de GWC. Vervolgens heeft de gemeente op 18 juni de VEH het rapport van de GWC toegezonden, evenals het verzoek om deel te nemen aan de consultatieronde. Daarbij is de VEH de gelegenheid geboden om dat schriftelijk of in de vorm van een gesprek te doen. De VEH heeft hieraan gehoor gegeven middels de brief met onderliggend RIGO-onderzoek, die zij op 24 september 2015 aan de wethouder Grondzaken heeft toegezonden.

Het college heeft ten behoeve van zijn bestuurlijke reactie op het GWC-rapport dd. 6 oktober 2015 de inbreng van diverse stakeholders, waaronder ook de reactie van de VEH, betrokken. De brief van de VEH aan de wethouder Grondzaken van 24 september 2015 is inclusief het onderliggend RIGO-onderzoek opgenomen in de bijlage "Overzicht consultatieronde advies GWC" bij de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-rapport, zoals geagendeerd voor de vergadering van de raadscommissie RO van 28 oktober.

Per brief dd. 14 oktober 2015 heeft de wethouder Grondzaken de VEH geïnformeerd dat het college ten behoeve van de voorstellen aan de raad begin 2016 over de uitwerking van de toepassing van de GWC-methode in het eeuwigdurende stelsel, de inbreng van de diverse stakeholders meeneemt, inclusief de reactie van de VEH. Daarbij gaat het ook om punten die in de brief en het memo van VEH zijn aangedragen, zoals de opstalwaarde, bouwkosten en het canonpercentage.

2. Klopt het dat VEH niet geconsulteerd is over de rapportage van de GWC?

Antwoord op vraag 2:
Nee, dat klopt niet; zie de toelichting in het antwoord op vraag 1.

3. Is er inderdaad sprake van depreciatie en mag het woord korting in dezen eigenlijk niet gebruikt worden? Klopt het dat staatssteun niet aan de orde is als er sprake is van depreciatie?

Antwoord op vraag 3:
De GWC spreekt in haar advies "Schoon Schip" over korting. In het kader van de uitwerking van het GWC-advies wordt onderzocht of en zo ja in welke gevallen er sprake kan zijn van staatssteun. In het huidige voortdurende stelsel is sprake van depreciatie om tot de gemeentelijke aanbieding bij een canonherziening einde tijdvak te komen; in die situatie is geen sprake van staatssteun.

4. Kan het college een reactie geven op de drie bovengenoemde punten van de VEH met betrekking tot de verouderingsaftrek?

Antwoord op vraag 4:
Het college werkt de GWC-methodiek uit en kijkt daarbij ook naar de verouderingsfactor. Hiervoor worden berekeningen uitgevoerd om de werking van de verouderingsfactor te toetsen. Bij de besluitvorming begin 2016 zullen deze berekeningen voorliggen en op dat moment wordt ook duidelijk in welke mate de

verwachtingen van de VEH zich wel of niet voor zullen doen.

5. Is het college bereid om op korte termijn met VEH te overleggen over de herziening van het erfpachtstelsel en hiervan verslag te doen aan de raad? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 5:
Zoals in het antwoord op vraag 1 is aangegeven, betrekt het college ten behoeve van de voorstellen aan de raad begin 2016 over de uitwerking van het GWC-advies, de inbreng van de diverse stakeholders, waaronder de VEH. Begin oktober is de VEH een uitnodiging toegezonden voor een gesprek.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Bestuursadvisering: akkoord.
Directie Juridische Zaken: akkoord.
Directie Middelen & Control: geen opmerkingen.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t. De beantwoording wordt na vaststelling door het college verzonden per dagmail aan de gemeenteraad en gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Financiële paragraaf

Toelichting

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst.
- Publicatie in het Gemeenteblad.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Concept-beantwoording schriftelijke vragen raadslid Van der Ree consultatie VEH vernieuwing erfpachtstelsel.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt A4

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 1 december 2015

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], [redacted], [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten