Gemeente Amsterdam

3a. Oplegnotitie collegevoordracht Vrijgave inspraak Overstapregeling

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder (10)(2e) (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 11 november 2016

Gevraagde beslissingen

1. Kennis te nemen van de stand van de nog uit te werken onderdelen in de collegevoordracht Vrijgave inspraak Overstapregeling:
    a. De resultaten van de financiële effecten van de bestemming wonen (Rebel) moeten nog worden toegevoegd.
    b. De (kwalitatieve) financiële effecten van de niet-woonbestemmingen moeten nog worden toegevoegd.
    c. De wijze waarop de hoogte van de overstappremie bepaald wordt, moet nog worden opgenomen.
    d. De bijlagen die bij de uiteindelijke collegevoordracht zullen worden meegezonden.

2. In te stemmen met:
    a. Het voorstel om SEBA na het collegebesluit vrijgave inspraak een brief namens het college te sturen waarin wordt ingegaan op de wijze waarop het advies van de Marktwaardecommissie is behandeld.
    b. De Overstapregeling waarbij:
        i. De mogelijkheid op een integriteitstoets zoals gemeentelijk voorgeschreven is opgenomen als optie maar niet met de bedoeling om die bij alle overstappers uit te voeren.
        ii. Als een meetrapport door de gemeente noodzakelijk wordt geacht (indien gegevens op andere manier niet verkrijgbaar zijn) betaalt de gemeente de kosten van het meetrapport.
        iii. Alle woningen in bezit van corporaties (verkoopvijver) uit te sluiten van de mogelijkheid om over te stappen (ook als ze een andere AB dan AB1998 hebben).
        iv. De opmerkingen van Nauta nog zullen worden verwerkt.

3. Inzake de aftoppingsregeling bij Overstap:
    a. Kennis te nemen van de verkenning van een aftoppingsregeling bij Overstap.
    b. Af te zien van verdere uitwerking van een aftoppingsregeling bij Overstap.

4. Aan te geven:
    a. Of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT.
    b. Op welke punten aanpassingen wenselijk zijn.

Korte toelichting/samenvatting

Het is de bedoeling om op 12 december in het BT de definitieve collegevoordrachten voor te leggen:

- Collegevoordracht Overstapregeling (inclusief bijlagen)
- Collegevoordracht grondwaardebepaling (inclusief bijlagen)
- Collegevoordracht aanvullend beleid (inclusief bijlagen).

Het BT kan op 12 december dan besluiten om de collegevoordrachten te bespreken in het college van 20 december of (wanneer er nog puntjes op de i nodig zijn) in het college van 10 januari. Voor de planning van besluitvorming maakt deze keuze overigens niet uit. In beide gevallen is besluitvorming mogelijk in de gemeenteraad van 7 juni 2017.
In het ene geval kan de inspraak beginnen op 9 januari (nog wel onzekerheid over tijdige gereedheid van 14020) waardoor er een extra week voor de verwerking van de inspraak is. In het andere geval op 16 januari.

Op 14 november spreken we in het BT over de eerste concepten van de 3 collegevoordrachten. Het is belangrijk dat het BT zich realiseert dat dit eerste concepten zijn, hetgeen betekent:

- Het is nog rudimentair
- Er ontbreken nog onderdelen
- Sommige onderdelen zijn nog in beweging
- Leesbaarheid en consistentie zijn nog niet op niveau.

Wat wel aan het BT wordt voorgelegd is de richting van de collegevoordrachten en het is ook belangrijk dat het BT aangeeft of ze met die richting uit de voeten kunnen of dat aanpassingen gewenst zijn.

Ad 1 Kennis te nemen van de stand van de nog uit te werken onderdelen in de collegevoordracht Vrijgave inspraak Overstapregeling

a. *De resultaten van de financiële effecten van de bestemming wonen (Rebel) moeten nog worden opgenomen in de voordracht*

Rebel heeft op basis van de besluiten in het BT van 31 oktober (10% depreciatie en een nog te bepalen overstappremie) de rapportage aangepast en zojuist aan ons toegezonden. U treft de concept-rapportage al vast bij de stukken aan. De rapportage zal redactioneel wellicht nog op onderdelen worden aangepast. Op basis van deze rapportage zal de nu nog ontbrekende toelichting bij beslispunt 2 in de collegevoordracht over de financiële effecten voor de gemeente nog worden gevuld.

b. *De (kwalitatieve) financiële effecten van de niet-woonbestemmingen worden nog toegevoegd aan de collegevoordracht*

Zoals afgesproken zal er voor niet-woonerfpachtrechten een kwalitatief inzicht in de ontwikkeling van de gemeentelijke inkomsten worden opgesteld waarbij ook een vergelijking wordt gemaakt tussen het huidige en het eeuwigdurende stelsel. Aan deze kwalitatieve inzichten wordt op dit moment gewerkt en deze zullen worden opgenomen in de definitieve collegevoordracht.

c. *De wijze waarop de hoogte van de overstappremie bepaald wordt, moet nog worden opgenomen*

Het BT heeft er voor gekozen om de overstappremie vast te stellen na de inspraak en vervolgens onderdeel te laten zijn van de besluitvorming in college en raad ten aanzien van het vaststellen van de Overstapregeling. Deze werkwijze moet nog in de collegevoordracht goed worden toegelicht, zodat insprekers weten op welk moment welke besluiten worden genomen en op welke momenten zij desgewenst invloed kunnen uitoefenen.

d. *De bijlagen die bij de uiteindelijke collegevoordracht zullen worden meegezonden*

Bij de collegevoordracht die 12 december voor zal liggen zullen alle bijlagen zijn toegevoegd. Voor het BT van 14 november worden alleen de bijlagen bijgevoegd die het BT nog niet heeft vastgesteld. Het volledige overzicht ziet er als volgt uit:

Overstapregeling	Nu bijgevoegd
Concept Inspraakdocument	Nu bijgevoegd, wordt nog nader uitgewerkt
Rapport SEO	Al eerder gezien, nu niet bijgevoegd
Concept-rapport Rebel	Nu bijgevoegd, wordt redactioneel afgerond
Concept brief SEBA	Volgt 12 december, afhankelijk van beslispunt 2.a.
Concept brief gemeenteraad	Volgt 12 december

Ad 2a. In te stemmen met het voorstel om SEBA na het collegebesluit vrijgave inspraak een brief namens het college te sturen waarin wordt ingegaan op de wijze waarop het advies van de Marktwaardecommissie is behandeld

In de collegevoordracht is de reactie van het college op het advies van de Marktwaardecommissie beschreven. Voorgesteld wordt om op het moment dat het college instemt met deze reactie (gelijktijdig met vrijgave van de Overstapregeling voor inspraak) namens het college een brief aan SEBA te sturen met uitleg over het meenemen van het MWC advies. De onderbouwing van beslispunt 4 in de collegevoordracht bevat het eerste concept van de reactie en zal ook worden verwerkt in de brief aan SEBA, die wordt aangeleverd voor het BT van 12 december.

Ad 2b. In te stemmen met de Overstapregeling waarbij

i. De mogelijkheid op een integriteitstoets zoals gemeentelijk voorgeschreven is opgenomen als optie maar niet met de bedoeling om die bij alle overstappers uit te voeren.
In de AB 2016 en in de aanvullende beleidsstukken is opgenomen dat de gemeente in de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit een passage kan opnemen over

integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Dit is alleen niet opgenomen in het CHET-beleid. De gemeente wil natuurlijk niet van de mogelijkheid tot canonherziening bij het einde van het tijdvak afzien op het moment dat een erfpachter niet integer blijkt te zijn. De Overstapregeling kent deels raakvlakken met reguliere beleidsstukken waarin een erfpachtrecht gewijzigd wordt en deels raakvlakken met het CHETbeleid. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid op een integriteitstoets als optie in de Overstapregeling op te nemen, maar waarbij het niet de bedoeling is om die bij de overstappers altijd uit te voeren.

ii. Als een meetrapport door de gemeente noodzakelijk wordt geacht (indien gegevens op andere manier niet verkrijgbaar zijn), betaalt de gemeente de kosten van het meetrapport. In gevallen waarin informatie over de oppervlakte niet uit bestaande bronnen is te halen schrijft de gemeente een meetrapport voor. Omdat de gemeente dit voorschrijft en het (veelal) ook in het belang van de gemeente is, wordt voorgesteld om deze kosten voor rekening van de gemeente te laten komen.

iii. Alle woningen in bezit van corporaties (verkoopvijver) uit te sluiten van de mogelijkheid om over te stappen (ook als ze een andere AB dan AB1998 hebben).
De corporaties hebben een groot aantal woningen (circa 50.000) die onder andere algemene bepalingen vallen dan de AB1998 die specifiek voor woningcorporaties is. Dit is aan de orde als de woningcorporaties het voornemen hebben deze woningen te verkopen aan particulieren. Op het moment dat deze woningen worden verkocht vindt er nog een verrekening plaats tussen de corporatie en de gemeente. Om die reden worden niet alleen de corporatiewoningen met AB 1998 maar ook de corporatiewoningen met andere algemene bepalingen uitgesloten van overstappen. Op het moment dat een corporatiewoning wordt verkocht kan de toekomstige eigenaar (natuurlijk) wel overstappen, idealiter op het zelfde moment dat ook de overdracht van het erfpachtrecht aan de orde is.

iv. De opmerkingen van Nauta nog zullen worden verwerkt.
Nauta heeft de Overstapregeling getoetst op juridische houdbaarheid. De gemeente trekt daaruit de conclusie dat de Overstapregeling juridisch houdbaar is. Wel moeten de opmerkingen van Nauta nog worden verwerkt. Dit zal in de versie van 12 december het geval zijn.

Ad 3a. Kennis te nemen van de verkenning van een aftoppingsregeling bij Overstap

In het BT van 10 oktober is gevraagd een aftoppingsregeling uit te werken die voorkomt dat erfpachters een eeuwigdurende canon gaan betalen die aanmerkelijk veel hoger is dan hun huidige voortdurende canon. Dit zou er op neerkomen dat de canon na overstap meer dan een nader te bepalen factor hoger zou zijn dan de oude canon. De canonverhoging wordt dan afgetopt op het maximale aantal dat een canon volgens deze regeling verhoogd zou kunnen worden.

Ad 3b. Af te zien van verdere uitwerking van een aftoppingsregeling bij Overstap

Team VES heeft de contouren van een dergelijke aftoppingsregeling verkend en is samenvattend van mening dat een dergelijke regeling niet wenselijk is, omdat:

- een dergelijke regeling zich niet verhoudt tot de beoogde heldere en eenduidige bepaling van de canon op basis van de waardebepaling van het erfpachtrecht,
- daardoor sterk uiteenlopende canons kunnen ontstaan voor in alle opzichten vergelijkbaar vastgoed,
- terwijl bij een gelijk financieel resultaat voor de gemeente de aftopping van de ene erfpachter door een lagere korting voor de andere erfpachters gecompenseerd moet worden.

Dit maakt het erfpachtstelsel minder transparant en uitlegbaar. Daardoor gaat invoering ten koste van de acceptatie van dat stelsel. Daarenboven draagt het verschil in benadering het risico in zich, dat juridische procedure(s) aanhangig worden gemaakt door erfpachters die niet onder de aftopping vallen en zich benadeeld en/of ongelijk behandeld voelen (lagere korting en lagere waarde erfpachtrecht door verhoudingsgewijs hogere canon).

Tenslotte bestaat er reeds een vangnetregeling voor erfpachters met een zodanig beperkt inkomen, dat zij de verhoging van de canon niet meer kunnen opbrengen; deze regeling kan ook bij overstap van toepassing worden verklaard en kent de voorstaande bezwaren niet.

Ad 4a en b. Aan te geven of de opzet van de collegevoordracht voldoet aan de wens van het BT en/of op welke punten aanpassingen wenselijk zijn

Als gezegd betreft deze collegevoordracht de eerste versie. Van belang is om van het BT te horen of de voordracht beantwoord aan de verwachtingen en wat richting 12 december nog wenselijk is.