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

RO

Raadscommissieverslag, 3 februari 2016

DEFINITIEF

Vergadering **Openbare vergadering van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening**
Vergaderdatum **Woensdag 3 februari 2016 van 13.30 tot 17.35 uur in zaal 0239**
Verslag vastgesteld op: **24 februari 2016**

Voorzitter: [redacted]
Portefeuillehouder: wethouder de heer Van der Burg
Commissiegriffier: [redacted]
Verslaglegging: de heer [redacted]
Aanwezige commissieleden: de heer Abid (PvdA), de heer Bakker (SP), de heer Boomsma (CDA), de heer Van Brug (PvdO), de heer Van Dantzig (D66), de heer Eenhoorn (VVD), mevrouw De Heer (PvdA), de heer Nuijens (GroenLinks), de heer Van Osselaer (D66), de heer Van der Ree (VVD), Mevrouw Ruigrok (VVD), de heer Vink (D66), de heer Vroege (D66), de heer Groot Wassink (GrLi)
Afwezige commissieleden: de heer Glaubitz (D66), de heer Ernsting (GroenLinks), mevrouw Bouchibti (VVD), de heer Van Lammeren (PvdD), de heer Flentge (SP)de heer Van Raan (PvdD), mevrouw Moorman (PvdA), mevrouw Shahsavari (CDA), mevrouw Van Soest (PvdO)
Overige aanwezigen: [redacted] (commissieassistent)

Algemeen

1.
Opening procedureel gedeelte

De **VOORZITTER** opent de vergadering om 13.30 uur en heet alle aanwezigen welkom.

2
Mededelingen

Er zijn geen procedurele mededelingen

3
Vaststellen agenda

4
Conceptverslag van de openbare vergadering van de raadscommissie RO d.d. 13 januari 2016.

Dit verslag wordt ongewijzigd vastgesteld

5
Termijnagenda

Er zijn geen opmerkingen of vragen

6
Tkn-lijst

De heer **NUIJENS** wijst erop dat hij de vorige keer naar aanleiding van de tkn-lijst de ordevraag aan de wethouder heeft gesteld of dit het politieke moment is. Er lag namelijk een hele trits terinzageleggingen van bestemmingsplannen. Het is zo dat bestemmingsplannen in deze commissie ter vaststelling nog een keer langskomen. Het is ofwel zo dat er geamendeerd wordt vóór vaststelling, dan gaat het bestemmingsplan met amendement de inspraak in, of de amendering vindt plaats na het afwegen van de inspraak. Hij vindt het wenselijk dat dat onderscheid wordt gemaakt. Hij verzoekt wethouder en griffie gezamenlijk de positie van raad en college te verduidelijken en daarover schriftelijk te rapporteren.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit verzoek wordt ingewilligd.

7
Opening inhoudelijk gedeelte

8
Inspreekhalfuur publiek

Insprekers zijn
(10)(2e) van de Verenigde rederijen Amsterdam over Elektroboten in jachthavens
(10)(2e) van Platform Bewoners van de Pijp over Marie Heinekenplein
(10)(2e) op persoonlijke titel over Marie Heinekenplein.

(10)(2e) is de eerste inspreker.
(10)(2e) begint met eraan te herinneren dat zo'n twintig jaar geleden zijn twee elektrische salonboten gedoopt zijn door de burgemeester. Die boten liggen in het Westerdok, stadsdeel Centrum. Sinds zes jaar is hij op zoek naar een ligplaats. Tijdens een van de sessies over de Watervisie in Pakhuis De Zwijger gaf wethouder Van der Burg hem hoop dat er aan zijn zoektocht een eind zou komen. Hij is erg blij met de mogelijke ligplaats in jachthavens. Voor een kleine groep biedt dat echter geen oplossing. Salonboten moeten dicht bij de sterrenhotels liggen. Hij zag die elektrische salonboten liever in een veilige haven liggen waar zij hun faciliteiten kunnen delen. Het Vaarteam wil daar graag aan meewerken, maar diverse groepen (Het Oosterdok, Arcam en het Marineterrein) zien daar weinig in (het nimby-effect). Hoewel zij spreken over bestemming Nautisch, innovatief en duurzaam, wijzen zij deze prachtige bootjes steeds af. Volgens hem wil de wethouder wel helpen, misschien dat de commissieleden de wethouder extra kunnen steunen, zodat in gesprekken met de zojuist genoemde groepen duidelijk wordt dat de raad de komst van ligplaatsen steunt.

De tweede inspreker is (10)(2e) (10)(2e) stelt voor om de trappen van het monument op de Dam te verplaatsen naar het open plein voor het paleis met in het midden een rood-gele fontein in de vorm van bijvoorbeeld een schelp aangelicht door drie schijnwerpers bestemd voor een voetbalstadion. Dit is wat het nieuwe plan voor het Marie Heinekenplein behelst. Stadsdeel Zuid noemt dit onderhoud. Zowel de inrichting als het gebruik en de bestemming van het plein worden echter gewijzigd van buurtplein naar toeristische attractie. Het stadsdeel heeft geen handboek Openbare ruimte. Het gemis hiervan wordt pijnlijk duidelijk in dit ontwerp. Ontwerptechnisch noemt zij het plan een aanfluiting. Het

plan mist samenhang met de rest van de buurt en het bouwkundige karakter. De buurtfunctie wordt vakkundig uit het ontwerp 'gemept'. Zij toont dit aan met een aantal voorbeelden. Het Marie Heinekenplein wordt propvol gezet met obstakels. Zij vreest dat hierdoor een onoverzichtelijk kermisterrein gaat ontstaan, waarbij geen rekening wordt gehouden met de wensen van de bewoners. Zij noemt dit verrommeling van de openbare ruimte. Ook de inspraak wordt handig omzeild, want dat is niet nodig bij een onderhoudsbeurt. Zij is als architect afgestudeerd bij Sjef Hemel en neemt aan dat men diens blog volgt, waardoor men op de hoogte zal zijn dat er andere manieren zijn om stedelijke vernieuwing vorm te geven. Zij hoopt dat de commissie de moed zal hebben om stadsdeel Zuid te corrigeren. Dit moet opnieuw en dan graag goed.

De heer **NUIJENS** constateert dat voor de zoveelste keer blijkt dat het rommelt in stadsdeel Zuid. Hij begrijpt dat het stadsdeel hier nog mee bezig is. Hij wil weten of mevrouw (10)(2e) met het stadsdeel in gesprek is.
Zijn vraag aan de wethouder is, dat als het een zaak is die aan het stadsdeel is, dan wil hij zich hier niet of zo min mogelijk mee bemoeien, maar er komen nu weer participatievraagstukken over tafel, hij hoort dingen over de afspraken met Heineken, die dan weer achterlangs gewijzigd worden en een bestuurscommissie die het nauwelijks nog kan volgen. Vindt de wethouder het inmiddels niet een vraagstuk voor de centrale stad worden? Of kan hij eens bellen met Zuid om te horen wat daar in godsnaam aan de hand is?

(10)(2e) antwoordt dat de participatie in Zuid al jaren een probleem is. Het platform Bewoners De Pijp draait al drie jaar lang mee. Het is heel moeizaam om een soort open structuur te vinden. Daarom haalt zij ook (10)(2e) aan. Zij vindt het een schande dat gedaan wordt alsof het plein wordt opgeknapt, terwijl er ondertussen een heel nieuw 'kut'-ontwerp wordt gemaakt.

De heer **BAKKER** denkt dat het handig is als de vraag van de heer Nuijens nu door de wethouder beantwoord wordt. Daarnaast meent hij dat mevrouw (10)(2e) een heel duidelijke vraag heeft gesteld. Dat zij hier komt inspreken, is een teken dat zij in Zuid nauwelijks meer gehoord wordt. Zij vroeg of men hier te maken heeft met een opknapbeurt of met een herinrichting. Is het daarom niet zaak voor de gemeenteraad om hierin zijn stem te laten horen?

Naar de mening van de hee (10)(2e) hoort 'openbare ruimte' thuis bij de commissie ID. Bij zijn weten wordt het plein nu een stuk mooier dan het nu is. Het plan is ook vastgesteld door de bestuurscommissie van Zuid. Heeft mevrouw (10)(2e) daar ook ingesproken? Is zij vooral ontevreden omdat zij daar geen gelijk heeft gekregen of vindt zij dat het in Zuid gevolgde proces niet correct is geweest?

N (10)(2e) benadrukt dat het er haar niet om gaat gelijk te krijgen. Het gaat hier om een algemeen belang. Het gaat ook niet om mooi of lelijk. Het wordt van een buurtplein tot een toeristische attractie. De bestemming en het gebruik van het plein worden hierdoor geheel gewijzigd. Zij is daarom van mening dat de deelraad op slinkse wijze een nieuw ontwerp doordrukt onder het mom van opknapbeurt. Dat is incorrect. Daarom vindt zij dit een zaak van de centrale stad.

De laatste (10)(2e)
Mevrouw (10)(2e) wijst op de discussies sinds november over het Marie Heinekenplein. Die discussies gingen vrijwel uitsluitend over de fontein. Moet men bedrijven mee laten betalen aan de openbare ruimte? Het gaat hier om de functie en het gebruik van de openbare ruimte. Stadsdeel Zuid is begonnen aan een herinrichting onder de noemer van groot onderhoud. Dit is echter geen groot onderhoud. Dit is een herinrichting, die de functie van het plein volledig verandert. Afgelopen zomer heeft het stadsdeel al gesproken met Heineken over de verplaatsing van de uitgangen. Toen is al bedacht dat er een achteruitgang naar het plein moest komen. Deze besluitvorming is geheel langs de bewonersvertegenwoordigers en langs de bestuurscommissie gegaan.

Ook door de ambtenaren mocht hierover niet gesproken worden.

Op 8 december jl. is het DO Heinekenplein vastgesteld door het DB. Op 9 december wordt door Heineken een omgevingsaanvraag ingediend voor de achteruitgang. Op 31 december wordt dit pas door stadsdeel Zuid online gezet. De herinrichtingsplannen en de aanvraag van Heineken zijn niet los van elkaar te zien. Hoe verandert de functie van het plan als per jaar 1 miljoen bezoekers van Heineken Experience daar naar buiten komen? Dat is vijfhonderd mensen per uur. Die menen blijven hangen op het plein en gaan helemaal niet naar die leuke winkeltjes in de Gerard Doustraat of lekkere hapjes halen op de Albert Cuijp. Het is dus helemaal geen impuls voor de buurt. Zij maakt zich grote zorgen over deze ontwikkeling. Het gaat allemaal ten koste van wat de bewoners graag willen met de buurt. Het Marie Heinekenplein zou een entree van de wijk moeten zijn, een plek waar bewoners trots op zijn en waar bezoekers heel erg welkom zijn. Stadsdeel Zuid lijkt het overzicht hier geheel kwijt te zijn.

(10)(2e) wil weten of mevrouw (10)(2e) principieel tegen een waterelement en een fontein is of alleen in deze vorm, gefinancierd door Heineken. Als de stad het had betaald, zou zij dan ook moeite met een waterfunctie hebben gehad?

(10)(2e) benadrukt dat het niet alleen gaat om een fontein. Het gaat ook niet alleen om het sponsoren door Heineken. Het gaat erom dat de hele functie van het plein verandert. Zij benadrukt dat er naar het totaalplaatje gekeken moet worden, zowel de inrichting als de buurtfunctie van het plein.

De heer **BAKKER** wil weten of die achteruitgang van Heineken deel uitmaakt van dat totaalplaatje. Is er daarom een herinrichting nodig of niet?

Mevrouw (10)(2e) lijkt het duidelijk dat het gaat om een totaalplaatje, zowel de achteruitgang als de herinrichting van het plein. Het is wel toevallig dat er al een half jaar van alles gebeurt, maar dat niemand dat te horen krijgt. Zij vindt dat zorgwekkend.

De heer **NUIJENS** wil het niet hebben over de vraag of hier niet sprake is van een uitverkoop van de Amsterdamse openbare ruimte aan het grootkapitaal, maar wil wel weten of mevrouw (10)(2e) het met hem eens is dat het principe van een opknapbeurt is dat er geen majeure functiewijzigingen of wijzigingen in de balans tussen de verschillende functies zijn. Dus dat een opknapbeurt nooit kan zijn wat mevrouw Van (10)(2e) (10)(2e) zojuist heeft beschreven.

Mevrouw (10)(2e) is het 'ontzettend eens' met de heer Nuijens.

De **WETHOUDER** gaat alleen een vrij procedureel, en daardoor tegenstellend, antwoord geven. De vraag of hij of het college het mooi of lelijk vindt wat daar gebeurt, is wat hem betreft niet aan de orde. Dat geldt ook voor een aantal andere vragen. De stad heeft een bestuurlijk stelsel ingericht, waarbij dit bevoegdheden zijn die vallen onder de bestuurscommissie Zuid. Op het moment dat er democratische controle hoort plaats te vinden op het handelen van het DB, is dat aan het AB van Zuid om daaraan te voldoen.

Hij begrijpt dat in dit soort kwesties bewoners zich steeds weer wenden tot het hoogste orgaan van de gemeente Amsterdam, de gemeenteraad. Steeds weer moeten die mensen teleurgesteld worden met de mededeling dat de centrale stad er niet over gaat. Ook nu weer moet gesteld worden dat de centrale stad hier niet over gaat. Dat is aan het AB van stadsdeel Zuid.

De heer **NUIJENS** vraagt de wethouder zijn persoonlijke beleving van het woord 'herinrichting' of 'opknapbeurt' weer te geven. Vindt hij dit een opknapbeurt of een herinrichting?

Wethouder **VAN DER BURG** antwoordt dat het college daar geen mening over bepaald heeft.

De heer **NUIJENS** verzoekt dan het college om dat wel te doen. Dat is namelijk een vraagstuk van bevoegdheden.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt een memo toe waarin hij in zal gaan op de concepten 'opknapbeurt', 'herinrichting' en bevoegdheden.

De **VOORZITTER** stelt mevrouw Iping in staat om nu reeds in te spreken, hoewel zij dat pas bij de behandeling van agendapunt 20 zou doen.

Mevrouw (10)(2e) spreekt in namens de Vrienden van de Amsterdamse binnenstad over het bestemmingsplan Prins Hendrikkade. Zij benadrukt het belang van dit gebied voor de eerste indruk die de bewoners van de stad krijgen van Amsterdam. De VVAB is heel blij met het besluit om de haven, kom en het water terug te brengen. Daarmee houdt de entree van de stad de nautische sfeer, die historische bij Amsterdam hoort. De gemeente heeft al vele miljoenen geïnvesteerd en gaat dat nog doen om het water terug en de fietsen daaronder te krijgen. Op de tekening is goed te zien hoe prachtig dat wordt. Zij roept de commissieleden op om dit beeld in dit laatste stadium niet teniet te doen door het akkoord gaan met te veel, te brede en te lange steigers (pieren). Zij vraagt de commissie bij dit plan het gewenste beeld voor ogen te houden.
In het plan is plaats voor drie stijgers of pieren. De VVAB pleit voor stijgers in plaats van pieren. De toegang tot het gebouw onder de stijgers mag volgens de VVAB niet meer zijn dan een gat in de grond. Daar moet dan voor de veiligheid weer een hek omheen. Zij pleit voor een hekwerk van maximaal 1 m hoog om te voorkomen dat er gaandeweg nog meer bouwsels komen die hoger zijn dan 1 m. Zij pleit ook voor het expliciet verbieden van terrassen op de stijgers.
De steigers en pieren mogen 5 m breed en 20 m lang worden uitgevoerd. Zij zegt het belang van de toeristische sector te begrijpen, inclusief het faciliteren van de bezoekersstromen. Hier acht zij dit echter een ondeugdelijk argument. Aan de pieren kunnen immers nooit meer dat twee rondvaartboten tegelijk afgemeerd liggen. De bestaande regel is dat steigers maximaal 3 m breed mogen zijn. Dat blijkt dus voldoende. Ook de lengte van 20 m vindt zij veel te royaal. Het lijkt dat er voor deze maat gekozen is wegens de opslagcapaciteit en niet voor het in- en uitstappen. Met vier steigers wordt al dat mooie water weer voor een groot deel bedekt. Dat zou jammer zijn van al het geld dat is geïnvesteerd in deze entree van de stad.
Zij roept de commissieleden op maximaal één pier toe te staan en verder houten steigers te eisen met een vaste afmeting van 3 m breed en 12 m lang. Houdt de pier en steigers leeg.

De heer **NUIJENS** vraagt mevrouw Iping de bijdrage van de VVAB aan de commissie te doen toekomen.

9
Actualiteiten en mededelingen

Wethouder **VAN DER BURG** wil antwoord geven op de vraag wanneer het overleg met gedeputeerde Geldof gaat plaatsvinden. Dat gaat plaatsvinden op 19 februari. In de dagmail daarna hoopt hij het antwoord te kunnen sturen.

10
Rondvraag

De heer **VINK** herinnert eraan dat bij de bespreking rond het Zuidasdok vastgesteld is dat er voldoende aandacht zou zijn voor het omgevingsmanagement en de groene kwaliteit. Er zou ook een groene impuls komen. Hoe past nu het bericht van de gemeente van de afgelopen weken daarin, waarin melding werd gemaakt van de kap van tienduizend bomen? Is dat de manier waarop de wethouder wil communiceren over het

Zuidasdok?

Wethouder **VAN DER BURG** vond het bij nader inzien wel goed dat dit bericht de wereld inging. Men is geneigd voortdurend de positieve kant te benadrukken. Daarom vindt hij het ook goed dat de Dienst Zuidas ook laat zien dat ter voorbereiding op alles wat er gaat komen er ook een andere kant is, namelijk het kappen van bomen. Het lastige is dat als zoiets in de vorm van een tweet wereldkundig wordt gemaakt, de context buiten beschouwing wordt gelaten. Iedereen weet dat als men het Zuidasdok wil aanleggen, zoals iedereen dat wil, dan gaat daar toch het kappen van bomen aan vooraf. Daar moet men dan transparant over zijn.

De heer [redacted] vult in de richting de heer Vink aan dat de Dienst Zuidas zojuist twitterde over de sloop van een parkeergarage. Dus de heer Vink kan zich voorstellen dat anderen daar weer ongelukkig mee waren. Zo is het leven.

De heer **VINK** hoort de laatste tijd geluiden over een manifest van Amsterdam, een pact van Amsterdam. Dat blijkt voort te vloeien uit de Urban Agenda en het Europese voorzitterschap. Dat betreft de stedelijke agenda. Hij wil weten of de wethouder daarbij betrokken is, wat deze daarvan vindt en wat Amsterdam daarvan kan verwachten.

De **WETHOUDER** zegt hierover een memo toe inclusief een standpuntbepaling van het college

De heer **BAKKER** wijst er op dat wethouder Kukenheim verklaard heeft zich in te zetten voor een spreiding van internationale scholen in Amsterdam. Hij wil van deze wethouder horen welke ruimtelijke instrumenten hij kan inzetten om hieraan mee te werken. Welke concrete zaken kunnen gedaan worden om verschillende internationale scholen zich ook in andere stadsdelen te doen vestigen?

Wethouder **VAN DER BURG** wijst dan allereerst op de mogelijkheden van een bestemmingsplan. Hij noemt daar concrete voorbeelden van. Ten tweede is de gemeente ook voor 80% eigenaar van de grond. Dat betekent dat de gemeente daar onderhandelt over de verschillende locaties en daarbij ook de belangen van het onderwijs tracht te behartigen. Dus de gemeente kan daarop op twee manieren invloed uitoefenen.

De tweede vraag van de heer **BAKKER** betreft de aanleg van het fietspad in het Amsterdamse Bos. Hij weet dat de betrokken bewoners geheel in het ongewisse verkeren over de plaats waarop zij uiting kunnen geven aan hun bezwaren. Het doet zich voor dat over een bestemmingsplan in Amstelveen wordt besloten, terwijl zij bij stadsdeel Zuid bot vangen met hun bezwaren. Waar ligt dus RO-technisch de mogelijkheid om te beslissen over een dergelijk fietspad? Hoe liggen de participatietrajecten en waar kunnen de bewoners nog bezwaren indienen tegen het kappen van bomen en het plaatsen van grote lichtpalen?

Wethouder **VAN DER BURG** wil wegblijven bij de conclusies die de heer Bakker en de heer Nuijens in de media reeds trokken. Niet alle bewoners verkeren in verwarring. Als het gaat om een bestemmingsplanprocedure die door de gemeente Amstelveen moet worden gedaan, dan gaat de inspraak volgens de Amstelveense lijnen. Op het moment dat het gaat om de Amsterdamse kant dan gaat het via de gebruikelijke weg langs de bestuurscommissie Zuid en uiteindelijk de gemeenteraad. Als het gaat om (Amsterdamse) kapvergunningen, dan geldt de normale procedure, die in dit geval niet anders is.

Grondzaken
11
Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht. Nr. BD2016-001100
Gevoegd te behandelen met

12
Rapport Marktwaardecommissie (SEBA). Nr. BD2016-001104

Insprekers zijn
de heer [redacted] op persoonlijke titel
de heer [redacted] (SEBA)
de heer [redacted] van Erfpacht Buitenveldert
de heer [redacted] van de Nederlandse Vereniging van erfpachters
de heer [redacted] op persoonlijke titel
mevrouw [redacted] op persoonlijke titel

De eerste inspreker is de heer Wesseling.
De heer [redacted] heeft de tekst van zijn bijdrage van tevoren doen rondgaan. Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar deze tekst.

De heer **BOOMSMA** vraagt de heer Wesseling aan te geven wat de goede manier is om een canonpercentage te bepalen.

De heer [redacted] benadrukt dat er nog knoppen zijn waaraan gedraaid kan worden, zodat het allemaal acceptabeler wordt voor de erfpachter. Niemand heeft er wat aan als het allemaal onbetaalbaar wordt voor erfpachters.

De vraag van de heer [redacted] heeft betrekking op de 1% waar de heer [redacted] over sprak. Gistgeren vond een technische sessie plaats met de Marktwaardecommissie. Daar heeft hij deze vraag ook gesteld, waarop geantwoord werd dat er in Den Haag gerekend is met 2,5% (minder waard zijn van erfpacht, dan wel eigen grond). Er werd ook gezegd dat die 1% niet een heel raar percentage was. Wat zou de heer Wesseling als percentage nemen als hij zou moeten berekenen wat eeuwigdurende erfpacht minder waard is dan eigen grond?

De heer [redacted] benadrukt niet de wijsheid in pacht te hebben om het precieze percentage te kunnen geven. Maandag was er in Pakhuis De Zwijger een discussie. Daar was de specialist op dit gebied. Aan hem werd de vraag gesteld wat deze vond van die 1%. Hij wil niet de bewoording gebruiken die die specialist wel gebruikte, maar hij vond het een doekje voor het bloeden. 1% is absoluut te laag. De waardevermindering is meer. Hij gaat niet nu een percentage noemen van 2 of 3%.

De heer **VAN OSSELAER** hoorde de heer Wesseling het risicopercentage aanhalen, dat voorlopig op 1,75% is gesteld. De heer Wesseling noemde dat 'veel'. Er worden in het voorliggende stuk risico's specifiek benoemd. Wat vindt de heer Wesseling van dat lijstje? Wat vindt deze van de totale optelling?

De heer [redacted] vindt 1,75% gewoon te hoog. De gemeente is geen bank en hoeft niet allerlei risico's in te calculeren. De gemeente heeft onderpand, de huizen, krijgt het geld. Waar maakt men zich dan druk om qua risico's? Die risico's mogen naar zijn mening niet aan de erfpachters worden doorberekend, want dat is onredelijk.

De heer **VAN OSSELAER** wijst erop dat de gemeente een eeuwigdurend contract aangaat en niet eeuwigdurend geld kan lenen. Ziet de heer Wesseling daar een risico voor de gemeente?

De heer [redacted] antwoordt dat de rekenpartijen gedaan zijn voor honderd jaar vooruit. Het is lastig om daarin zekerheid te bieden. Dus van onzekerheid is daarbij altijd sprake, maar de ontwikkeling van de prijzen is altijd in het voordeel van de gemeente. Hij ziet daar dus geen grote risico's in. Het moet echter wel zo zijn dat ook de erfpachters het moeten kunnen behappen.

De heer [redacted] hoorde de heer [redacted] aan het eind van zijn betoog

melding maken van een fout, hetgeen hij niet verder kon uitwerken omdat diens inspreektijd op was. Kan de heer Wesseling daar alsnog op ingaan?

De heer (10)(2e) wijst erop dat bij het invullen van de parameters een fout gemaakt is. Het is gebeurd op bladzijde 27. Daar wordt ergens in plaats van 4,5% 4,75% geschreven.

De heer **BAKKER** wil van de heer Wesseling weten wat deze als het grootste gevaar beschouwt in het geheel van deze stelselwijziging.

De heer **WESSELING** meent dat het grootste gevaar is dat het systeem ontploft. Hij heeft informeel met de leden van de Marktwaardecommissie gesproken. Daarbij werd onder andere de bewoording 'tikkende tijdbom' gebezigd. Hij vindt het systeem zoals dat hier nu uitgewerkt wordt – en ook al is dat proces nog niet afgerond – eng. Het kan niet anders dan dat men tegen grenzen aan loopt. Er komen bedragen uit die niet haalbaar zijn voor erfpachters.

De volgende inspreker is de heer De Lange.
De heer (10)(2e) is blij met de technische sessie van gisteravond met de Marktwaardecommissie. Naar zijn mening is het duidelijk dat er geen draagvlak bestaat onder erfpachters voor de nu voorliggende voorstellen. De Vereniging Eigen Huis heeft de gemeente een brief gestuurd, waarin gevraagd wordt om de besluitvorming op te schorten. Mede naar aanleiding van het rapport van de Marktwaardecommissie voelt hij zich gesterkt in zijn reeds eerder geuite kritiek. Dat betreft met name de overstapregeling, maar ook de argumentatie die ten grondslag ligt aan het canonpercentage. Als de voortekenen niet bedriegen, dan verwacht hij dat er binnenkort weer met een nieuw plan gewerkt gaat worden. Hij las in Het Parool dat twee partijen mogen gaan aanschuiven bij de coalitiepartijen. De voorwaarde die daarbij gesteld wordt, is dat het huidige plan van tafel gaat. Hoewel dit verdere vertraging betekent, is hij wel blij met die ontwikkeling, want dit is een dood geboren kind.
Dat maakt dat de collegereactie op het marktwaarderapport behandeld gaat worden als inspraak in het hele verhaal. Dat is vervelend, want hij denkt dat het goed is dat er wel een collegereactie komt op het marktwaarderapport, voordat men de inspraak ingaat. Misschien komt die inspraak er wel niet als er weer een nieuw plan gaat komen. Het is dan wel belangrijk dat er een reactie is.
De doorrekeningen van Rebel hebben aangegeven hoe vreselijk het is om residueel te gaan rekenen bij een overstapregeling. In het huidige voorstel, waar al vele jaren tegen te hoop gelopen wordt, blijkt dat de grondwaarde nog eens met 72% omhooggaat. De vorige inspreker heeft uitgebreid gesproken over het canonpercentage. Waar een vaste marktcanon van 1,9% aan de orde is, wil het college 4,5% gaan introduceren.

De derde inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e) meldt dat de erfpachters erg blij zijn uitgenodigd te zijn in het klantenpanel. Daarbij is opgevallen dat al hun voorstellen, ideeën, discussieonderwerpen feitelijk aangehoord worden, maar dat er hoegenaamd niets mee gedaan wordt. De heer De Lange had het klantenpanel ook uitgenodigd om mee te praten over zijn geweldige rapport, maar dat kon niet. Hij en zijn achterban hebben volgende week maandag een voorlichtingsavond georganiseerd. Maar de gemeente heeft aangegeven daarbij verstek te zullen laten gaan, omdat men het niet het juiste moment acht om de bewoners voor te gaan lichten. Dat begrijpt hij niet. Dat is geen democratie.
Waarom worden alle adviezen van het klantenpanel in de wind geslagen? Waarom wordt aan hen de presentatie niet beschikbaar gesteld? Waarom wordt een veranderingssysteem ingevoerd dat totaal niet klopt? Waarom gaat de gemeente gewoon door met het steeds duurder maken van de woonlasten in Amsterdam? Betekent I Love Amsterdam niet iets voor de Amsterdammers? Is I Love Amsterdam bedoeld voor de miljardairs en de toeristen?

De heer (10)(2e) hoorde de (10)(2e) zojuist zeggen dat niemand van het team Erfpacht bereid was om iets uit te komen leggen op zijn informatieavond in Buitenveldert. Heeft de gemeente ook uitgelegd waarom men dat niet wil?

De heer (10)(2e) antwoordt dat zij het tijdstip willen bepalen wanneer dat gebeurt. De bewoners hebben sinds oktober niets meer gehoord en willen nu ingelicht worden.

De heer V (10)(2e) speelt deze vraag door aan de wethouder.

De volgende inspreker is de (10)(2e)

De heer (10)(2e) begint met 'de in het verleden behaalde rendementen bieden geen garantie voor de toekomst', zoals dat bij financiële producten vermeld staat. Erfpacht kent dergelijke risico's ook, maar dan voor de erfpachters. Er wordt gevraagd akkoord te gaan met het canonpercentage voor nieuwe erfpachtuitgiften. Dit percentage is opgebouwd uit een drietal elementen. De reële rente tussen 1% en 3%, de risico-opslag tussen 1,5% en 2% en de inflatieverwachting van 2%. Hiermee komt het canonpercentage uit tussen de 4,5% en 7%. De werkelijke kosten voor de gemeente liggen onder de 2%. Er bestaan bovendien geen of nauwelijks risico's. Dit percentage, gekoppeld aan de hoge grondprijzen maakt dat de nieuwe weinigen in Amsterdam slechts bereikbaar zijn voor de hoge inkomens. De midden- en lage inkomens zijn aangewezen op sociale huurwoningen, die er onvoldoende zijn.

Bij invoering was erfpacht ook bedoeld om de kwaliteit van de volkshuisvesting te verbeteren. De grondprijs hoefde niet in één keer betaald te worden. Er kon dan beter gebouwd worden tegen dezelfde prijs. Nu zien wij dat de grondprijs met dit canonpercentage om de vijftien jaar volledig betaald wordt. Dat kan toch niet de bedoeling zijn van gemeentelijke erfpacht?

Het tegengaan van grondspeculatie is ook een doel bij de uitgifte van grond in erfpacht. Dat er met het vaststellen van het canonbedrag in het heden en in het korte verleden fouten zijn gemaakt, houdt niet in dat die fouten in het toekomstige model gehandhaafd moeten blijven. Indien een erfpachter zijn canon niet betaalt, kan de gemeente het erfpachtrecht executeren en met voorrang canon en kosten verhalen. Grond slijt niet, raakt niet zoek.

Hij vraagt de commissieleden na te denken wat de te verwachten risico's zijn voor de opslag van 1,5% tot 2%. Mocht men daar geen passend antwoord op hebben, dan is zijn verzoek niet in te stemmen met dit besluit.

De vijfde inspreker is de heer Griffioen.

Voor de heer (10)(2e) is het duidelijk dat het plan op basis van 'schoon schip' niet gaat lukken. Hij voorziet lange, slepende rechtszaken. Hij is al veertien jaar bezig. Hij benadrukt dat de gemeenteraad het voor het zeggen heeft, maar zijn angst is dat men er weer niet goed uit zal komen en het weer op de lange baan geschoven wordt, hetgeen men de Amsterdammers toch niet mag aandoen. Voor veel Amsterdammers wordt wonen te duur. Is Amsterdam er alleen voor bedrijven, toeristen en rijken? Erfpacht was voor Amsterdammers een zegen, maar het is nu te moeilijk geworden. Hij verwacht dat erfpachters deze plannen gaan afwijzen en hun rechten gaan verdedigen.

Formeel mogen erfpachters meepraten in het klantenpanel, maar zij hebben niet het gevoel dat dat veel uitmaakt. Kunnen de raadsleden hier iets aan doen? Hij roept op definities en formuleringen in Jip-en-Janneketaal te stellen, zodat het eenieder duidelijk wordt van wie en hoe duur het erfpachtrecht is. In die AB 2017 moet staan wat de financiële consequenties voor de contractuele partijen zijn en wel zo simpel dat de erfpachter ook de beleving heeft eerlijk te worden bejegend en de rechter er met een marginale toetsing snel uit is.

Omdat verpachter en erfpachter al eeuwig aan elkaar vastzitten, is een oneindig voortdurend canon zeer oneerlijk ten opzichte van een voor altijd afgekochte canon. Hij roept tot slot op: 'Keep it smart and simple, stupid!'.

De laatste inspreker is mevrouw Rietra.

Mevrouw F (10)(2e) heeft reeds in oktober haar bezwaren geuit. Zij dankt eenieder die op voortreffelijke wijze haar bezwaren heeft verwoord en wil het daarbij laten.

Eerste termijn

De heer **ABID** wijst op de open brief van PvdA en GroenLinks van vandaag gericht aan het college. Hij beperkt zijn bijdrage voor nu tot die brief. Hij behoudt wel het recht voor om, afhankelijk van het antwoord van het college, de kritiek van zijn partij alsnog in de gemeenteraad naar voren te brengen.

De kern van de brief is het voorstel aan het college om het voorstel nu terug te nemen om met de partijen te kunnen praten over betere alternatieven. Hij ziet dat er een politiek compromis is met als kern het eeuwigdurende stelsel en hij vraagt het college om over de majeure effecten voor de stad, de gemeente, Amsterdammers, erfpachters en in feite voor alle inwoners met hen in onderhandeling te treden. Hij heeft geconstateerd dat de wethouder blij was met deze handreiking. Dat is fijn, maar het is wel zaak om nu een paar punten duidelijk te maken.

De heer **BOOMSMA** is ook blij met de handreiking, maar wijst erop dat men hierover al twee jaar met elkaar aan tafel zit. Daarom vraagt hij zich af waarom deze geste nu pas gedaan werd.

De heer **ABID** antwoordt dat nadenken over erfpacht en het doorgronden van de complexiteit vaak een tijd duurt, waarbij confrontatie met de werkelijkheid nodig is, waarbij dan zicht komt op alternatieven.

Voortgaand met zijn betoog benadrukt hij dat de bereidheid om verder te praten over stelselwijziging op basis van eeuwigdurende erfpacht een basis kan zijn om een stelselwijziging te maken dat uiteindelijk kan steunen op een breed politiek en partijprogrammatisch draagvlak. Dat is een kans om te komen tot een houdbaar voorstel met een breder draagvlak wat dan ook langer mee zal gaan. Dat zal moeten gaan plaatsvinden in een onderhandelingsproces waarin ook vertrouwen wordt gecreëerd. Dat is dus in een niet-gepolitiseerde omgeving waar elke verkenning of poging om de argumenten van de ander te bezien, uitgebuit wordt.

Het voorstel kent veel facetten: afkoop, vaststelling van de grondwaarde, korting, bedrijven … Daar wil de partij graag over praten. Duidelijk moet zijn dat de fractie een duidelijke en houdbare stelselwijziging wil. Daarbij is men bereid om verantwoordelijkheid te nemen en daarbij serieus na te denken over ‘eeuwigdurend’ in het belang van de toekomst van de stad. Dat doet de fractie echter alleen als de zojuist genoemde aspecten ook echt aan de orde komen. Uit de oproep mag niet afgeleid worden dat de fractie binnen de lijnen van het coalitieakkoord gaat inkleuren anders dan de constatering dat er sprake is van een stelselwijziging met als basis eeuwigdurende erfpacht.

De heer **BOOMSMA** vindt het niet nodig om hierover een brief aan het college te sturen, want in de raad kan die discussie gewoon gevoerd gaan worden. Hoort hij de heer Abid nu zeggen dat hij die discussie niet in de openbaarheid wil voeren? Als hij dat inderdaad zei, waarom dan niet? Men kan hier toch met elkaar bespreken wat men wil?

De heer **ABID** benadrukt dat de heer Boomsma hem ook hoorde pleiten voor een niet-gepolitiseerde omgeving, waarin niet elk argument uitgebuit en tegen je gebruikt wordt. Hij denkt dus dat de heer Boomsma hem goed begrijpt.

Wie de standpunten van de PvdA kent, weet deze handreiking te wegen. Wie de complexiteit kent, weet hoe zeer complexiteit en techniek ook vaak verweven zijn met politiek-economische en zelfs filosofische keuzes. Het komt op het leiderschap van de coalitiepartijen aan en een bijzondere rol van de wethouder om te bezien wat ze met deze handreiking doen.

De heer **BOOMSMA** wil weten of de plotselinge welwillendheid van de heer Abid misschien iets te maken heeft met de uitkomsten van de doorrekeningen van Rebel,

namelijk dat het eeuwigdurende stelsel de gemeente nog veel meer inkomsten zal opleveren.

Dat is nadrukkelijk niet het geval, aldus de heer **ABID**.

De heer **NUIJENS** wijst erop dat men uit de pers reeds heeft kunnen vernemen dat GroenLinks deze voordracht onvoldragen en incompleet vindt. Men heeft ook kunnen lezen dat de fractie onder voorwaarden wil praten over de voorgenomen stelselherziening voor Amsterdamse erfpacht. Hij denkt dat de brief voor zich spreekt. Een van de redenen waarom die brief er nu ligt is dat er nú een voordracht van het college ligt, waaruit blijkt dat majeure aspecten van een majeure stelselwijziging niet zijn uitgewerkt. Dat is een nieuw gegeven. Voor zijn fractie is het dan ook voorwaarde dat dit onvoldragen voorstel van tafel gaat. Dan is de fractie – onder voorwaarden – graag bereid tot een verder gesprek.

De heer **BOOMSMA** begrijpt dat de PvdA dit overleg in een achterkamertje wil voeren, maar geldt dat dus ook voor GroenLinks?

De heer **NUIJENS** benadrukt dat de voorwaarden waaronder men het gesprek met elkaar voortzet, hem een goed onderwerp van gesprek lijkt.

De heer **BOOMSMA** begint met de vraag waarom men ook al weer een nieuw erfpachtstelsel wil. Dat is namelijk omdat het huidige stelsel intransparant is en leidt tot willekeur. Men wil dus een beter stelsel voor de erfpachters. Het CDA is daarbij voor een stelsel met uiteindelijk lagere lasten. Daarom is het CDA nog steeds voorstander van een overstap op eeuwigdurende erfpacht, maar de vraag is of op grond van deze uitgangspunten tot een beter en rechtvaardiger stelsel gekomen wordt. Hij vreest dat het antwoord op die vraag 'nee' is.

Het CDA had eerder al stevige kritiek op het rapport van de grondwaardecommissie. Hij ziet een deel van die kritiek nu bevestigd in het rapport van de Marktwaardecommissie en anderen. Het lijkt hem daarom goed als het college met een inhoudelijke reactie komt op het rapport van de marktwaardecommissie en in onderhandeling gaat met de erfpachters: mensen die privaatrechtelijk via een contract met de gemeente verbonden zijn. Met name omdat hij ziet dat veel mensen boos en bezorgd zijn. Is de wethouder daartoe bereid?

De financiële doorrekening maakt het naar zijn mening glashelder dat het advies leidt tot veel te hoge lasten voor woningeigenaren. Zelfs als je een korting van 25% zou nemen, zouden erfpachters in het nieuwe eeuwigdurende stelsel voor een periode van honderd jaar nog steeds maar liefs 52% meer moeten gaan betalen. Zelfs bij een gehanteerde korting van 50% zouden mensen aanzienlijk meer gaan betalen dan in het huidige stelsel. Zijn conclusie is dat niet gezegd kan worden dat het nieuwe systeem gewoon beter is.

Het CDA blijft erbij dat de residuele grondwaardeberekening voor nieuwe gevallen prima is, maar voor bestaande gevallen bij de overstap niet gaat werken. Hij deelt in die zin ook de kritiek van de Marktwaardecommissie dat er gegoocheld wordt met grondwaarden, dat in dit stelsel een deel van het erfpachtrecht wordt toegerekend aan de grondwaarde en dus onterecht naar de gemeente zou gaan. De Marktwaardecommissie heeft naar zijn mening heel goed duidelijk gemaakt dat bij een herziening de gemeente feitelijk alleen nog het blote eigendom heeft. Dan kan met goed fatsoen niet langer de volle grondwaarde in rekening gebracht worden. Dat mag dan historisch zo gegroeid zijn, maar in een nieuw stelsel moet die 'truc' niet nogmaals herhaald worden.

Hij vraagt de wethouder twee andere varianten nog door te rekenen. Allereerst de variant 'Kapstok over', dus dat de bestaande contracten worden omgezet in eeuwigdurend. Wie dan afgekocht heeft, heeft dan ook eeuwigdurend afgekocht. Ten tweede het voorstel van de Marktwaardecommissie om het zo te doen dat mensen nog zeventien keer de jaarcanon moeten betalen, vastgesteld met schaduwgrondwaarden. Als dat bekend is, dan kan de raad goed vergelijken. Hij zegt niet per definitie voor een van deze twee opties te zijn, maar er kan dan tenminste goed vergeleken worden. Hij heeft

ook een motie om dat te verzoeken, maar als de wethouder het nu toezegt, dan kan die motie van tafel.

Het lijkt hem bovendien goed dat de raad, gezien de Rebel-rapportage, het college een ander uitgangspunt meegeeft voor de verdere ontwikkeling en uitwerking, namelijk dat het nieuwe stelsel niet mag leiden tot hogere woonlasten, ook niet op de korte termijn.

De heer **VAN OSSELAER** weet dat er mensen zijn in Amsterdam die nu een canon van 50 euro per jaar betalen. Mogen de woonlasten voor deze mensen ook niet stijgen?

De heer **BOOMSMA** antwoordt dat de mensen die in zulke oude bepalingen zitten, slechts een klein percentage uitmaken van de woningen (< 5%). Daar zou inderdaad iets anders voor moeten worden bedacht. Hij vindt wel dat als deze mensen zouden overstappen op eeuwigdurende erfpacht de canon daarvan niet meer zou moeten zijn dan wat zij anders zouden gaan betalen als zij overstappen op een voortdurend stelsel. Dat is wat hij wil uitdrukken in een amendement.

De heer **VAN OSSELAER** begrijpt uit diens woorden dat de heer Boomsma dat bedoelt op het niveau van het stelsel en niet op een individueel niveau.

Inderdaad op het niveau van het stelsel, aldus de heer **BOOMSMA**.

Hij zet zijn betoog voort met in te gaan op het canonpercentage, het belangrijkste dat nu voorligt. Hij vindt het goed dat die dubbele inflatie er nu uitgehaald is. Dat komt echter nog eens dubbel terug in het risicopercentage en het verwijderen van de 1% aftrek van de indexering. Daarmee wordt het canonpercentage nu veel hoger dan in het oude stelsel. Waarom zou men dat nou doen? Hij begrijpt dat niet. Hij had gevraagd om een goede onderbouwing van de risico's, maar dat heeft het college eigenlijk niet geleverd en gewoon het advies van de grondwaardecommissie overgenomen. Wat zijn nu eigenlijk die risico's? De erfpachter wordt gevraagd te betalen voor risico's die de gemeente niet loopt. De grond blijft immers in gemeentelijk bezit. Verder vindt hij het niet zuiver om de administratieve kosten te versleutelen in de rentevoet. Hij raadt dan aan te kijken naar een vast bedrag. Ten aanzien van het rendement kan men ook redeneren een politieke uitspraak te doen over het gewenste rendement op de grond, die vervolgens vast kan worden gezet op bijvoorbeeld 1,3%. Hij vindt de suggesties van de Marktwaardecommissie ook daar interessant. Hij is, kortom, dus nog niet overtuigd van de huidige uitgangspunten, omdat het leidt tot een veel hogere canon, waarmee het zogenaamde schaamteloze afromen van de woningwaarde (in de woorden van de heer Paternotte) gewoon zou doorgaan. Qua besluitvorming is het bovendien raar om nu al definitief te beslissen over de uitgangspunten, terwijl de grondwaardebepaling, de depreciatie en de overstapregeling nog terugkomen. Bovendien moet het allemaal nog de inspraak in. Daarom stelt hij voor dat de raad nog niet gaat besluiten over die uitgangspunten, maar om er nu alleen kennis van te nemen. Hij roept het college op dan snel terug te komen met een nieuw voorstel voor een canonpercentage met enkele randvoorwaarden, die de raad kan aangeven in een motie.

De heer **VAN OSSELAER** wijst erop dat in hetgeen nu voorgesteld wordt door het college het vooral de overstap is die menen bezighoudt. Die overstap is nog niet uitgewerkt. Dit proces is in gang gezet om mensen verder met een veilig gevoel te kunnen laten wonen, maar ze verkeren nu reeds een lange tijd in onzekerheid over wat er allemaal gaat gebeuren. Hij had ook liever gezien dat het college al verder was geweest met dit proces, maar onder de huidige omstandigheden ziet hij geen andere mogelijkheid dan het proces verder stap voor stap te gaan. De logische eerste stap is dan de uitgifte van nieuwe grond om daar de voorwaarden voor te gaan bepalen. Daarvoor ligt nu een besluit voor.

De waardebepaling, die voor bestaande contracten zo'n heikel punt is en waardoor de residuele grondwaardebepaling nu ter discussie staat, staat niet ter discussie voor de uitgifte van nieuwe grond. Daarnaast is het ook nog zo dat de meeste van die

kavels straks gewoon getenderd worden. Dan komt er gewoon een marktwaarde tot stand. Hij maakt zich drukker om de canon. Ten eerste de verplichte afkoop. Dat gaat het college onderzoeken voor de nieuwe grond. Dat is een goed idee voor bedrijven, maar niet voor particulieren, want voor deze laatsten mag het niet moeilijker worden om hun woonwensen te realiseren. De woningmarkt voor koopwoningen op nieuwe grond moet toegankelijk blijven voor grote groepen Amsterdammers. Vooraleer in te stemmen met een dergelijk voorstel, zou hij – in geval van een dergelijke verplichting – inzicht willen hebben in de vraag welke groep dat hoe zou raken.

Het college kiest nu voor één, geïndexeerde canonvorm. Hij begrijpt dat die indexering veel voordelen heeft, maar hij vraagt het college toch ook een vaste canon te overwegen, omdat dat toch een transparanter ijkpunt is. Hij vraagt ook de methode 'Den Haag' te bekijken waar om de tien jaar de canon wordt aangepast aan de dan geldende kapitaalmarktrente. Ook RIGO heeft die suggestie gedaan. Hij vraagt de wethouder dus dat te onderzoeken.

Dan het canonpercentage. Gevraagd wordt in te stemmen met een generieke formule. Dat kan. Later zal het college immers terugkomen op de vraag welke waardes in de formule gestopt worden. Daarover heeft hij nog een aantal vragen. Uitgangspunt voor hem is dat de canon minimaal kosten- en risicodekkend is en ook geen woekerwinsten veroorzaakt én dat die canon marktconform is.

Kijkend naar de in de formule gehanteerde rente constateert hij allereerst dat uitgegaan wordt van tienjarige staatsobligaties als basis. Waarom is dat niet twintig jaar? Verder wordt geen opslag aangegeven die de gemeente moet betalen boven op staatsleningen. Dus welke opslag betaalt de gemeente bovenop de rente die de centrale overheid betaalt?

Dan het risicopercentage. Waar is dat op gebaseerd? Hij vraagt daar al langer naar, maar krijgt steeds geen antwoord. Hij mist dus een overtuigende onderbouwing. Wat zijn die administratiekosten, waarvan hierbij sprake is? Waarom zitten die in het risicopercentage? Wat is het daadwerkelijke debiteurenrisico van de gemeente op erfpacht? Welk percentage kan echt niet worden geïnd en terug worden gevorderd? Waar zijn de desbetreffende huidige getallen? Wat is het financieringsrisico? Welk risico neemt de gemeente door voor inflatie gecorrigeerde contracten aan te gaan, terwijl de gemeente zelf niet inflatie-gecorrigeerd leent? Wat gebeurt er als de inflatie lager uitvalt dan verwacht? Hij ziet graag dat als de wethouder een definitief voorstel voor een rentepercentage doet, dat daar dan een antwoord op deze vragen bij zit. Hij ziet dat ook graag door een externe partij bevestigd. Hij vraagt daartoe een toezegging.

Wat de risico's betreft vraagt hij ook aan te geven hoe de gemeente deze risico's gaat beheersen. Het gaat hierbij om miljarden euro's en enorme risico's qua financiering.

De heer **BOOMSMA** haakt in op het punt van de rente. Hij wil weten of D66 ook vindt dat het uitgangspunten voor het bepalen van die canon moet zijn, dat het kostendekkend is voor de gemeente en dat dát het uitgangspunt moet zijn.

De heer **VAN OSSELAER** herhaalt gezegd te hebben dat het minimaal kostendekkend moet zijn én marktconform. Hij vindt niet dat de gemeente het heel veel goedkoper moet aanbieden dan de markt. Hij wil in ieder geval weten dat als de gemeente winst maakt, wat dat dan is. Hij wil ook weten dat de gemeente geen risico's loopt.

Het andere criterium is marktconformiteit. Bij een geïndexeerde canon is niet eenvoudig vast te stellen of de gebruikte percentages echt marktconform zijn, want er zijn geen vergelijkbare producten op de markt. Kan de wethouder bij diens presentatie voor vaste canonpercentages aangeven in hoeverre die percentage marktconform zijn, bijvoorbeeld door aan te geven hoe de contante waarde van die rentekosten van het erfpachtcontract zich verhouden tot die van hypotheken (in de laagste risicoklassen)?

De heer **VAN BRUG** hoort de heer Van Osselaer spreken over 'marktconform'. Wat is volgens de heer Van Osselaer de markt?

De heer **VAN OSSELAER** meent dat het in zekere zin vergeleken kan worden met een bank, die een hypotheek uitgeeft. Men zou willen weten hoe de door de

gemeente in rekening gebrachte percentages zich verhouden tot hetgeen banken vragen, zij het dat de gemeente minder risico loopt dan banken.

Hij zet zijn betoog voort met te constateren dat het voorliggende voorstel het college veel vrijheid lijkt te geven met betrekking tot het vaststellen van die canonpercentages, veel meer dan in de huidige AB'n. Zijn fractie zou graag zien dat het college in de AB'n het uitgangspunt van kostendekkendheid en van het perspectief van marktconforme financieringskosten vastlegt. Is het college daartoe bereid?

In de voorstellen voor de overstap mist hij het model dat in Utrecht en Rotterdam gebruikt wordt. Daar heeft men de keuze gemaakt om voor de grondwaarde einde tijdvak de grondwaarde van nu te nemen en niet te indexeren. Die optie zou hij graag uitgezocht zien. Kan de wethouder dat toezeggen? Kan de wethouder in de voordracht toelichten hoe de gekozen vorm verschilt van die van Utrecht en Rotterdam?

Voorts wil hij herhalen wat hij de vorige keer heeft gezegd, namelijk dat er in de overgangsregeling voor particulieren rekening wordt gehouden met de geschiedenis. Hij denkt dat dat tot uitdrukking moet komen in die overgangsregeling.

Over de zeer nuttige bijeenkomst van de Marktwaardecommissie van gisteren wil hij nog kwijt dat het een bevestiging betekende dat een overstapregeling zonder een fikse korting geen verdere uitkomst gaat opleveren. Hij vond ook opvallend dat de Marktwaardecommissie ook niet zonder canonherziening wil afrekenen. Verder ervoer hij ook nog een terechte kritiek op de onderbouwing van het canonpercentage. Hij vindt het daarbij jammer dat de geboden oplossing, namelijk zeventienmaal als canon de afkoopsom, waarna na zeventien jaar dat recht wordt weggegeven. Dat vindt hij onacceptabel en niet bruikbaar.

De heer **BOOMSMA** wil weten of de heer Van Osselaer het wel met hem eens is dat als men kan komen tot een formule, waarbij wel uitgegaan wordt van bestaande canoncontracten en eventueel met schaduwgrondwaarden, dat dat ongelooflijk veel tijd, moeite en energie zou besparen, omdat dat de overstap veel makkelijker zou maken. Dus dat het goed zou zijn te onderzoeken of een dergelijke oplossing haalbaar is.

De heer **VAN OSSELAER** zegt het moeilijk te vinden zich daar een oordeel over te vormen.

De heer **VAN DER REE** benadrukt dat de VVD voor keuzevrijheid is: eigen grond dan wel erfpacht. Hij meent dat men een heel mooi compromis heeft kunnen bereiken met de coalitiepartners met betrekking tot eeuwigdurende erfpacht, omdat dat dichter bij eigen grond staat dan dat het bij voortdurende erfpacht staat. Naar zijn mening worden ook alle oppositiepartijen op een goede manier betrokken. Daarom verbaasde het hem dat zojuist werd gesuggereerd dat de PvdA en GroenLinks dan wel rond de tafel willen, maar dan wel in de achterkamertjes. Hij hoort deze partijen graag en als deze partijen met goede ideeën komen, moeten die worden meegenomen in het proces. Dat geldt echter ook voor het CDA en de PvdO.

In de laatste tijd krijgt hij veel berichten van mensen die vrezen dat het allemaal te duur gaat worden voor hen in Amsterdam. De bedoeling is echter een beter stelsel te maken dan het stelsel AB 2000. Dat moet wat hem betreft de wethouder nog een keer bevestigen. Het college schreef ook eerder dat uitgezocht moet worden of en hoe een overstapregeling aantrekkelijk gemaakt kan worden.

De heer **VAN BRUG** hoorde de heer Van der Ree zeggen veel reacties te krijgen van mensen die vrezen dat het voor hen allemaal te duur gaat worden in Amsterdam. De heer Van der Ree bestrijdt die angst met het argument dat erfpachters er een beter stelsel voor terugkrijgen. Als hij echter ziet wat voorgesteld wordt, kan hij dat standpunt niet rijmen.

De heer **VAN DER REE** antwoordt gezegd te hebben 'beter dan de AB 2000'. Niet iedereen zit momenteel in de AB 2000. Sommigen daarvan zullen er op achteruitgaan, maar voor die mensen moet het duidelijk zijn dat zij in de AB 2016 er minder op achteruitgaan dan wanneer er geen AB 2016 zou zijn en zij op de AB 2000 zouden

overgaan.

Hij zet zijn betoog voort met erop te wijzen dat iets hem niet helemaal duidelijk is. De commissie gaat een aantal stukken ter kennisname nemen en met een aantal stukken instemmen. Bij dat instemmen staat ook dat het ter visie vrijgegeven gaat worden. Hij wil van de wethouder nogmaals horen hoe besluit 3 uitgelegd moet worden. Wat gaat er besloten worden of gaat er nog niets besloten worden en wordt er alleen ter visie gelegd? Hij heeft namelijk nogal wat vragen over deze voordracht. Wat residueel rekening betreft, staat het voor hem vast dat dat gebruikt gaat worden bij nieuwe erfpachtuitgiftes. Bij canonherzieningen heeft zijn partij dat altijd betwist. De uitgangspunten zijn wel onderschreven, maar daarbij is gezegd dat men pas definitief ja gaat zeggen, nadat 'de sommetjes' zijn gezien.

Over die 1% is al iets gezegd [redacted] vond het laag. Gisteren vond de heer Nelissen van de Marktwaardecommissie het oké. In Den Haag gebruikt men echter 2,5% als waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond. Hij wil daarvan toch nog een onderbouwing van het college.

Dan de verouderingsaftrek. Dat zit nu verwerkt in de buurt/straatquote. Hij hoort graag iets meer van de wethouder in hoeverre dat verbeterd is voor bepaalde woningen, die in het oorspronkelijke plan toch behoorlijk de dupe zouden worden van die verouderingsaftrek. Waar zit de verbetering? Er wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 als antwoord, maar die paragraaf staat niet in het stuk. Er is gisteren ook over gesproken. Toen werd gezegd dat wat nu voorligt een verbetering inhoudt ten opzichte van het oorspronkelijke idee. Hij zal graag met het college bekijken of dat verbeterd kan worden. Een promovendus heeft onlangs beweerd dat er in Amsterdam geen veroudering te meten valt.

Dan de indexcanon. Hij kan dat volgen, maar wil wel iets meer weten over die 2% inflatieverwachting van de ECB. Op het moment dat namelijk besloten wordt alleen maar een indexcanon toe te passen wordt die 2%, volgens hem niet meer in de canon opgeteld, omdat het alleen zou gelden bij een vaste canon.

De heer Wesseling heeft een fout ontdekt in de cijfers. Dat is nagerekend en volgens hem heeft de heer Wesseling gelijk. Als dat klopt moet dat nog veranderd worden in de stukken.

De risico-opslag vindt hij erg hoog en niet onderbouwd. Hij ziet graag een onderbouwing. Het gaat volgens hem niet om een debiteurenrisico, want beleggen in grond is nog veiliger dan beleggen in staatsobligaties. Daarom hoort hij graag nog iets over die 1,75%. De indexcanon is vrij hoog. Hij sluit zich aan bij de opmerkingen van de heer Van Osselaer over twintigjaarsrente. De vraag is of het canonpercentage zo hoog is omdat geprobeerd wordt om het verschil tussen afkopen en canonbetaling wat naar elkaar toe te trekken. Hij ziet dat liever op een andere manier gebeuren. Daar hoort hij graag ook nog iets over. Klopt het dat als gekozen wordt voor de bandbreedte van 1% tot 3% er op een minimum van 2,63% uitgekomen wordt? Dan nog iets over de inflatie. Het zou kunnen zijn dat er nog eens sprake zal zijn van een deflatie, maar dat blijft nu buiten beschouwing, omdat gesteld wordt dat 0% het minimum is. Dat vindt hij een beetje flauw. Kan er dan niet voor gekozen worden in dat geval de canon te verlagen of er voor te kiezen om die canon niet te verlagen, vijfjaarlijks vast te stellen wat het in de hele periode is geweest en het dan te middelen met de jaren waarin sprake is geweest van inflatie? Ook dat hoort hij graag. De VVD is geen voorstander van verplichte afkoop en nieuwe uitgifte. Hij verwijst hierbij naar wat de heer Van Osselaer hierover heeft gezegd. Over de vrijwilligheid zegt de gemeente dat bij overstap bij een CHET mensen de gelegenheid moeten krijgen om in de AB 2000 te blijven. Dat dwingt het college ook om het nieuwe stelsel zo goed mogelijk te maken en daarmee aantrekkelijk. De deskundigenpraktijk blijft dus behouden met die 40% korting. Dan nog iets over de problematiek rond appartementsrechten. Het eerste punt is duidelijk: lastig, er komt een notaris bij aan te pas, de splitsingsakte moet gewijzigd worden. Daar moet je niet aan willen beginnen. Het tweede punt is nieuw. Een obligatoire overeenkomst, werkt dat alleen bij de huidige eigenaar of gaat dat mee in een koop? Dient daarbij een nieuwe overeenkomst getekend te worden of wordt een soort kettingbeding opgenomen?

Over het rapport van Rebel: er worden enorme winsten voor de gemeente voorgespiegeld, maar met de uitgangspunten kan natuurlijk gevarieerd worden. Dus het is

lastig om die 72% en die 42% als een duidelijk ijkpunt te nemen. Hij hoort daar graag meer van als bijvoorbeeld wel die huidige korting van 40% wordt meegenomen. Afgesproken is dat de gemeente tot 2019 geen schade loopt, maar er is niet afgesproken dat voor de komende honderd jaar de inkomsten met 72% zouden mogen stijgen, want de erfpachter staat centraal en die moet een beter stelsel krijgen.

De vraag over de uitwerking van het nieuwe werfpachtstelsel voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen, die wel behoorlijk gaan betalen alsof zij in de markt verhuren, maar aan de andere kant slechts een paar honderd euro huur in de maand van een huurder krijgen. Het huurrecht in Nederland is zodanig dat ze die huurder er niet uit krijgen. Daar moet rekening mee gehouden worden, zo vindt hij.

Tot slot nog een vraag van een briefschrijver: “Wordt mijn huis niet heel hoog ingeschat, omdat ik in een straat woon met allemaal commerciële voorzieningen en kantoren?” Hij heeft die persoon geantwoord dat dat niet mag gebeuren. Hij hoort nog graag van het college of dat klopt.

De heer **BAKKER** begint duidelijkheid te krijgen over de contouren van het nieuwe stelsel. Het gevaar is altijd dat de grondwaardecommissie een metafoor gebruikt, die waarschijnlijk het hele debat gaat beheersen, namelijk ‘het schone schip’. Dat schone schip gaat wat de SP betreft te water. Hij heeft zich nog niet kunnen verdiepen in de brief van de PvdA en GroenLinks, maar wat hij bij een eerste blik leest doet hem de wijze waarop gecommuniceerd wordt, waarderen. Hij denkt dat het belangrijk is dat partijen hier in de commissie hun meningen delen. Het is daarbij belangrijk dat alle partijen goed naar elkaar luisteren. Het vervult hem echter met gemengde gevoelens omdat het SP-verkiezingsprogramma ooit het voortdurende erfpachtstelsel heeft verdedigd. Hij hoort daarom graag het idee van het college af.

De vraag naar de status van het voorliggende stuk vindt hij een belangrijke voor de rest van het proces. Natuurlijk is de SP blij dat de grond in handen blijft van de gemeente, waardoor er invloed blijft bestaan op het gebruik van de grond. Hij is het eens met het college dat men niet veel ziet in twee soorten canon naast elkaar. Het idee van buurtquote ziet er wat zijn fractie betreft ook goed uit.

De SP heeft nog een aantal bedenkingen ten aanzien van de eerste contouren van dit systeem. Hij ziet een risico in de verplichte afkoop van de canon bij nieuwbouw. Dat maakt de stichtingskosten van een nieuw huis hoger, waardoor lagere inkomens moeilijker aan een nieuwbouwwoning kunnen komen. Bij commerciële vastgoedeigenaren is dat geen probleem, maar voor gewone Amsterdammers is lenen bij een bank niet zo makkelijk. Dit vindt de SP een moeilijk punt.

De manier waarop het canon wordt bepaald: er zit wat de SP betreft een bandbreedte aan de rente waarmee het college rekent, namelijk tussen de 1% en 3%. Hij wil van de wethouder horen of dat zo is en hoe deze dat ziet. Voor hem is de ondergrens logisch, maar het zou anders kunnen liggen bij een negatieve canon.

De heer **BOOMSMA** hoorde de heer Bakker diens zorg uitspreken over de gewone Amsterdammer. Is de heer Bakker het dan met het CDA eens dat de invoering van het nieuwe stelsel niet moet leiden tot hogere woonlasten?

De heer **BAKKER** kan daarin meegaan, voor zo ver hij daar zicht in heeft, maar omdat dat zicht nog niet voldoende is, kan hij op deze vraag nog niet antwoorden. Hij kan daarop pas antwoord geven als andere, gestelde vragen beantwoord zijn.

Buiten het feit dat er in de canon een risico-opslag zit, zou het een kostendekkend alternatief voor afkoop moeten zijn. Is de wethouder dat met hem eens? Wat de Marktwaardecommissie betreft, hij heeft het stuk met interesse gelezen, maar ziet er toch wat problemen in. De commissie veronderstelt dat de waardestijging van de grond van de afgelopen jaren toe zou moeten komen aan de woningeigenaar. Daarmee toont de commissie naar zijn mening weinig respect voor de vastgelegd erfpachtcontracten waarin staat dat er een canonherziening einde tijdvak (CHET) komt. Wat de SP betreft gaan woningeigenaren er flink op vooruit nu zij eeuwigdurende erfpacht kunnen krijgen. Tot slot benadrukt hij dat de SP de hele canonberekening heel transparant vindt beschreven. De Marktwaardecommissie is niet zo transparant door zo maar een getal te kiezen voor risico-

opslag en daarbij een beroep op de praktijk te doen en het daarmee mogelijk maken dat de gemeente er financieel op achteruitgaat. Amsterdammers zonder koophuis moeten meebetalen aan de grond voor mensen met een koophuis.

De heer **VAN BRUG** gaat het erom dat het allemaal niet mag leiden tot het wegjaren van de Amsterdammers. In dit geval is het de manier waarop de waardeberekening van de grond en de opstal plaatsvindt. Er wordt gezegd dat het voor de eeuwigheid is en dat men van de gemeente helemaal geen last meer heeft als er verder niets met de functie van het pand gebeurt. Prima. Maar als men zijn huis omzet in een hotel om het na vijf jaar weer tot woonhuis om te zetten, is men dan zijn geld kwijt? Hij vindt de waardeberekening van de grond oneerlijk. Hij vindt dat de Amsterdammer er in dit systeem bekaaid vanaf komt. Hij piept het stuk dat bij agendapunt 13 hoort naar de raad.

Wethouder **VAN DER BURG** spreekt van een bijzonder moment en refereert aan Treub, die 118 jaar geleden het erfpachtstelsel invoerde. De afgelopen jaren zijn GroenLinks en de PvdA de hoeders en de bewakers geweest van het voortdurend erfpachtstelsel. Daarom kan hij niet zeggen hoe blij hij was toen hij vanochtend de brief van de PvdA en GroenLinks las. Er bestaat unanimiteit dat er verandering in het stelsel moet komen. Het gaat straks alleen om de voorwaarden waaronder. Dat is een uitermate belangrijk signaal dat aan de Amsterdamse erfpachters wordt afgegeven, die daardoor zekerheid krijgen.

Daarmee is men er dus nog niet, want het gaat om de voorwaarden waaronder het een en ander moet gebeuren. Het huidige stelsel kent plotselinge stijgingen. De onvoorspelbaarheid van het huidige systeem moet verdwijnen. Over dat doel bestaat unanimiteit. Hij ziet ook dat de banken steeds terughoudender worden, waardoor de situatie dreigt waarin particuliere erfpachters verkeren, die namelijk hun woning niet kunnen verkopen, omdat de banken daarbij geen geld lenen. Een ander oud bezwaar is de ingewikkeldheid van de canonbepaling. Het stelsel móet dus veranderen. Zo lang het stelsel niet veranderd is, geldt het huidige stelsel. Als er niets verandert, dan volgt er aan het eind van het tijdvak een enorme klap, omdat erfpachters dan in één keer te maken krijgen met alles dat met het oude systeem verbonden is. Natuurlijk moet het nieuwe verhaal beter zijn dan het oude, de AB 2000.

Het voordeel van het nieuwe voorstel is, als men kijkt naar de vier minpunten van het oude systeem, evident: geen canonherziening meer. Over de overstap komt men nog te spreken, want die gaat niet voor de zomer vastgesteld worden, maar één ding wil het college nu vast meegeven, namelijk dat als men tussentijds wil overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dat altijd vrijwillig gebeurt. Dus als men er daarbij op achteruitgaat, dan doet men dat niet. Het volgende punt is: als men zijn woning vergroot dan krijgt men niet met de gemeente te maken. Ook daarover bestond in de raad reeds min of meer unanimiteit. Die unanimiteit geldt ook voor de eis dat de financiële positie van de gemeente niet in gevaar komt. Dat biedt de mogelijkheid om een pakket voorstellen neer te leggen dat zowel eerlijk als redelijk is.

Wat zijn nu de verschillende momenten in het proces? Nu is er slechts sprake van een principebesluit. Aan de hand van de algemene bepalingen zal het gesprek nog aangegaan worden. Het is de raad die die bepalingen vaststelt. Zodra die AB'n vastgesteld zijn, is eeuwigdurende erfpacht uitgangspunt geworden voor nieuwe gevallen. In deze raadsvoordracht zitten twee 'non-besluiten'. De besluiten 1 en 2 vragen om 'kennis te nemen van'. Op het derde besluit komt hij nog terug. Besluit 4 behelst de vraag de AB'n vrij te mogen geven voor inspraak en besluit 5 vraagt toestemming aan de gang te mogen met de overgangssituatie.

Als hij dan kijkt naar het aanbod van de PvdA en GroenLinks, dan denkt hij dat het college op een goede wijze het gesprek kan aangaan en dat niet alleen met 'de stad', maar zeker ook met deze commissie. Dat gesprek zal gaan over de knoppen waaraan gedraaid kan worden. Daar zitten nog de politieke verschillen.

Er is veel gesproken over het risicopercentage. Over de tarieven komt men nog te spreken. Veel van wat gezegd is, vormt input voor het denken over de overgangssituatie en voor de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief stelt de tarieven vast voor de komende

periode. Veel punten die genoemd zijn, gaan ook over die knoppen. Zo kwam de vraag aan de orde wat het kortingspercentage is. In het huidige systeem is dat 25% (plus 13,9%). Stelde de heer Boomsma nu voor om te kijken naar een andere variant, namelijk de variant waarbij (bij een CHET) voortdurende erfpacht opnieuw berekend wordt, maar het dan niet gegeven wordt voor voortdurende erfpacht, maar voor eeuwigdurende erfpacht. Dus dan zeg je materieel dat de netto contante waarde van jaar 51 en verder als een soort korting wordt gegeven.

De heer **BOOMSMA** bevestigt dat en hij wees daarbij ook op de variant van de Marktwaardecommissie.

Wethouder **VAN DER BURG** gaat graag die variant uitwerken, omdat als die variant wordt uitgewerkt hetzelfde bedrag voor de gemeente wordt binnengehaald als het geval zou zijn bij voortdurende erfpacht. Dat maakt het ook voor de PvdA en GroenLinks interessant, omdat ook die partijen hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat er wel de nodige inkomsten voor de stad blijven binnenkomen.
In de definitieve stukken die hij vóór de zomer in het vooruitzicht stelt, zal men een goede onderbouwing krijgen van de vraag waarom voor dit canonpercentage is gekozen. Hij wil er nu twee dingen over zeggen. Wat is het debiteurenrisico voor de stad Amsterdam? Dat is vrijwel nihil, omdat de gemeente met erfpacht feitelijk een sterker recht heeft dan de Belastingdienst. Het risico zit hem dan ook meer in het herfinancieringsverhaal voor de gemeente Amsterdam. Als men kijkt naar de rente die de afgelopen dertig jaar is betaald, dan komt dat neer op ongeveer 5%. Nu is dat erg laag, maar niemand weet hoe dat over vijftien jaar zal zijn. In de stukken wordt uitgegaan van 1% tot 3%. Vandaar het risicopercentage van 1,75%. Maar dat zal in de definitieve stukken dus nog goed onderbouwd worden. Hij verwijst in dit kader nog naar bladzijde 26 van het voorliggende stuk.

De heer **VAN OSSELAER** wil weten of hij die onderbouwing moet opvatten als een specificatie van de kosten en een kwantificatie van de risico's die Amsterdam heeft bij het uitgeven van deze contracten.

Dat is inderdaad het geval, aldus wethouder **VAN DER BURG**.

Vervolgens wil de heer **VAN OSSELAER** weten of dat door een externe partij gevalideerd kan worden.

Dat kan sowieso, volgens de **WETHOUDER**, maar hij zal dat nog voorleggen aan een deskundige.
Hij dacht dat de heer Boomsma ook vroeg te kijken naar de variant van 17 maal de canon. Dat wil hij inderdaad. Maar ook als de gemeente 17 keer die canon doet, dan moet met CHET eerst de grondwaarde berekend worden van de nieuwe periode, voordat het canonpercentage daaruit afgeleid kan worden. Dus men kan niet zeggen dat na 8 jaar dat de grondwaarde is en dat het canonpercentage is en dat maal 17 = X.
Bij de verplichte afkoop gaat het het college erom te bekijken of dat een variant is. Hij zegt tegen mensen die voorstander zijn van afschaffing van erfpacht dat als daarmee verder gegaan zou worden met eigendom, er per definitie sprake is van verplichte afkoop, want dan koopt men de grond gewoon en wordt het via een hypotheek gefinancierd. Dus als men het stelsel zo wil inrichten dat het zo dicht mogelijk bij 'koop' komt te liggen, dan is verplicht afkopen daarbij passend. Hij snapt echter het argument van de heer Bakker, want dat zou wel iets betekenen voor de prijs van de woning als totaal. Hij gaat naar alle varianten kijken.
Hij zal ook kijken naar de vastecanonmethode van Den Haag. Als men echter kiest voor het aanpassen elke tien jaar, dan schept dat dus onzekerheid voor de erfpachter. Er is gekozen voor tien jaar staatsobligaties, omdat daar meer informatie over bestaat. Gisteren zei de Marktwaardecommissie dat men kan kiezen voor twintig jaar staatsobligaties, maar daar is minder informatie over. Het kan echter wel. Hij wil ook een vergelijking maken met Utrecht en Rotterdam en ervoor zorgen dat die informatie bij alle

raadsleden tegelijk terechtkomt.

Dan de procedure. Besluit 1 is 'kennis te nemen van'. Besluit 2 is 'kennis te nemen van'. Hij hoort de hele commissie zeggen met de hele stad en met de raad aan de gang te gaan bij het uitwerken van de overstap. Dus ga met de raad het gesprek aan over die knoppen (besluit 5). Hij verneemt ook geen bezwaar tegen het de inspraak ingaan van de algemene bepalingen. De discussie gaat vooral over het knoppenverhaal.

Dan komt hij bij besluit 3, waarbij breed vanuit de commissie wordt gesteld dat men het er wel mee eens is als het gaat om nieuwbouw, maar waar het de overstap betreft vergt dat nog nader overleg. Hij wil daarmee terug naar het college om uit te zoeken of hij hiermee niet wat meer tegemoet moet komen aan het CDA, PvdA en GroenLinks, omdat hij ten behoeve van de komende raadsvergadering iets moet doen met besluit 3. Dat wil hij dus wel toezeggen.

De heer (10)(2e) is blij met deze uitspraak van de wethouder. Als er niets veranderd werd aan deze voordracht, dan zouden de besluiten 1 tot en met 7 daarmee vastgelegd zijn.

Wethouder **VAN DER BURG** bevestigt dat de heer Van der Ree dat terecht zo leest. Voor nieuwe uitgiften zou dat het geval zijn. Hij probeert een zo algemeen mogelijk gedragen besluit tot stand te brengen. Daarom is hij zo blij met de uitgestoken hand van de PvdA en GroenLinks.

De 1% aftrek van eigendom naar eeuwigdurend: hij kan daar een verhaal bij houden, maar dat zou hij ook kunnen bij 2% of 1,5%. Dus hij heeft daar niet een onderbouwing bij, die zodanig hard is dat hij zou kunnen stellen dat het 1% moet zijn en anders niet. Daar kan dus nog een andere keuze gemaakt worden in de knoppendiscussie.

De heer Van der Ree heeft gelijk, punt 3.3.2 moet zijn 3.3 (pagina 20).

Ook de heer Wesseling had gelijk. Er staat inderdaad een fout op pagina 27.

De problematiek van de particuliere sociale huurder speelt ook in het huidige beleid. Daar wordt al een afslag op toegepast, maar hij zegt toe er nog eens specifiek naar te kijken.

Hij zou op zich geen enkel probleem hebben om op 8 februari op de informatieavond in Buitenveldert aanwezig te zijn, maar hij doet dat liever vanaf 11 februari, omdat 8 februari tussen de commissievergadering en de raadsvergadering in zit. Op dergelijke bijeenkomsten gaat het doorgaans vrijwel uitsluitend over de problematiek rond de overstap en dat betreft nu juist het knoppenverhaal en daar kan hij dus nu nog geen duidelijkheid over verschaffen.

Hij gaat dus terug naar het college met de inbreng van de commissie van vandaag en die van de PvdA en GroenLinks in het bijzonder. Dat betekent dat men op dinsdag 9 februari via de dagmail iets moet ontvangen ten behoeve van de raadsvergadering van 10 februari. Dat gaat dus met name over besluit nummer 3.

De heer **ABID** vraagt om een schorsing van de vergadering.

De **VOORZITTER** schorst de vergadering voor tien minuten.

De heer **ABID** heeft de schorsing kunnen gebruiken om van gedachten te wisselen met de fractievoorzitters. Hij heeft de wethouder gehoord en wacht de beantwoording van de vragen af.

De **VOORZITTER** stelt de commissieleden in staat een aantal vragen te stellen om een tweede termijn te voorkomen.

De heer **VAN DER REE** wil alleen verwijzen naar zijn reeds gestelde vragen om te voorkomen dat hij daardoor zijn resterende spreektijd opmaakt.

Wethouder **VAN DER BURG** zegt toe op die vragen te zullen terugkomen op het moment dat hij de grondprijzenbrief presenteert dan wel nader ingaat op de

overgangssituatie, maar niet ten behoeve van de raadsvoordracht van komende dinsdag, zeker niet als hij met een brief komt met betrekking tot besluit nummer 3.

De heer **VAN DER REE** stelt voor zijn niet-beantwoorde vragen vandaag nog te mailen aan de wethouder, die kan hij dan beantwoorden in de brief die de wethouder aan de raad gaat sturen.

De heer **BOOMSMA** dankt de wethouder dat deze een aantal varianten wil doorrekenen. Ten aanzien van de vraag van de Marktwaardecommissie ging het niet om opnieuw de residuele grondwaarde te bepalen. Het gaat om schaduwgrondwaarden. Het is misschien goed om nog in contact te treden met die Marktwaardecommissie zelf om dat uit te werken. Ten aanzien van die andere variant is hij blij dat de wethouder toezegt te zullen kijken naar het basisscenario van Rebel. Hij vroeg echter ook om ook te kijken naar het zogenaamde 'kapstok over', waarbij uitgegaan wordt van de huidige contracten en dat als basis te nemen en die om te zetten in eeuwigdurende contracten. Dan kan ook dat als vergelijkingsmateriaal worden meegenomen.

De heer **VAN OSSELAER** heeft nog een vraag niet beantwoord gekregen over het vastleggen in de AB van de principes van aansluiten bij marktconforme financieringskosten en kostendekkendheid.

De heer **VAN BRUG** had de vraag waarom het college besloten heeft de grondprijs op deze manier te berekenen.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt richting de heer Van Osselaer dat ook met betrekking tot de herfinanciering hij zal terug komen in zijn stuk over de opbouw van het canonpercentage.

De heer **VAN OSSELAER** had dat begrepen, maar zijn vraag betrof het vastleggen in de algemene bepalingen van de principes van die marktconformiteit en die kostendekkendheid.

Wethouder **VAN DER BURG** wijst erop dat het nog even duurt voordat de raad de AB'n gaat vaststellen. Hij wil, gezien zijn toezeggingen, nu niet op die vraag met ja antwoorden, want dan sluit hij bepaalde andere mogelijkheden af, hetgeen op bezwaren zou kunnen stuiten bij de PvdA.
Richting de heer Boomsma en diens tweede punt stelt hij dat hij niet gelooft dat de heer Boomsma 44 raadsleden krijgt die voor diens variant zullen zijn, want als hij hem goed begrijpt, dan zegt de heer Boomsma dat als men 49 jaar geleden een stuk in erfpacht heeft gekregen en dus volgend jaar afloopt, dan kan men langskomen bij de heer Van Rossum, die zet dan zijn handtekening en gaat over tot de orde van de dag. Daar lijkt niet een heel breed draagvlak voor te zijn in de raad.

De heer **BOOMSMA** denkt dat het maar een paar gevallen zal betreffen van mensen die volgend jaar na 49 jaar een herziening zullen krijgen. Het gaat om meer dan 200.000 erfpachtcontracten. In minder dan 5% zijn het oude AB'n. Misschien is er dan geen draagvlak voor, maar hij denkt dat het nuttig is om het door te rekenen, zodat het vervolgens als vergelijkingsmateriaal kan dienen.

Wethouder **VAN DER BURG** denkt dat wat de heer Boomsma zegt in ieder geval percentueel klopt. Daar heeft de heer Boomsma gelijk. Mensen die een heel recent contract hebben gesloten, daarvan is de netto contante waarde van wat zij zouden moeten bijbetalen een relatief klein bedrag. Dus naarmate men langer geleden heeft gekocht, wordt het verschil groter. In totaal gaat het voor gemeente Amsterdam om best wel veel geld. Hij heeft verder niemand voor de SEBA-methode horen kiezen.
De vraag van de heer Van Brug verrast hem wat, want of men nu kijkt naar de stukken die te maken hebben gehad met de AB-2000, of kijkt naar de stukken die nu voorliggen, of kijkt naar de grondwaardecommissie, in al die stukken staat nu juist

waarom voor het residuele systeem wordt gekozen.

De heer **VAN BRUG** is op zijn beurt verbaasd, omdat de wethouder het niet begrijpt. Men is nu bezig een stelsel te veranderen omdat het niet lekker loopt. Als men dan een nieuw stelsel wil maken, moet je dat niet baseren op systemen die in het verleden gehanteerd zijn. Alleen zorgen dat je er in de komende honderd jaar 73% beter van wordt … Dat begrijpt hij dus niet.

Hiermee rondt de **VOORZITTER** deze discussie af. Zij stelt vast dat het onderwerp onder voorbehoud op de raadsagenda blijft staan.

13
Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6) op de locatie Aambeeldstraat 3-9, Gedempt Hamerkanaal 43 en Mokerstraat 11 te Amsterdam. Nr. BD2016-000447

Gehamerd

14
Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6) op de locatie Verlengde Boorstraat te Amsterdam. Nr. BD2016-000449

Gehamerd

15
Vaststellen Transformatie-exploitatie (TREX) NDSM-werf Noord en Oost. Nr. BD2015-016447

De heer **VINK** wijst erop dat er een hoog bedrag geïnvesteerd wordt. De opbrengst is echter nog hoger. Daarvan vraagt hij zich wel af of die 14 miljoen euro wel echt terugkomt aan de gemeenten en wat de risico's daarbij zijn. Hoe zeker kan de gemeente zijn dat zij dat geld terugkrijgt? Waarom moet er zo'n hoog bedrag geïnvesteerd worden? Het oogt als achterstallig onderhoud, terwijl expliciet wordt gezegd dat het geen achterstallig onderhoud is. Hij hoort graag nader.
Verder is al eerder afgesproken om met betrekking tot NDSM te komen tot een goede governance. Dit stuk geeft daar geen uitsluitsel over. Er wordt ook niet ingegaan op de vraag of een dergelijke governance/afspraken met maatschappelijke gebruikers een financiële oplossing zou kunnen bieden in de vorm van bij voorbeeld crowd sourcing. Als zulke zaken hier niet mogelijk zijn, krijgt hij daar graag een toelichting bij.

De heer **ABID** wil weten of de heer Vink problemen heeft met de governance van Stichting NDSM of dat het hem om Kinetisch Noord gaat. Daar is volgens hem onderscheid tussen, ook ten aanzien van de voorliggende transformatie-exploitatie.

De heer **VINK** vindt dat de heer Abid daarin helemaal gelijk heeft, maar juist omdat hierover in de andere zaak gesproken is, wil hij horen hoe dat hier geregeld is.
Voorts wil hij weten wat het toekomstbeeld is voor dit deel van NDSM, zodat hij ook weet waar dat geld in gestopt wordt. Zijn dat alleen commerciële functies of heeft het wel degelijk een culturele en maatschappelijke betekenis?

De heer **ABID** wil dit punt verbinden aan de vorige vergadering toen gesproken werd over de bruggen naar Noord. Het betreft de vraag naar een mogelijk onderzoek naar het plaatsen van een tweede passengersterminal bij de NDSM. Toen kwam deze transformatie-exploitatie langs, waardoor hij zich afvroeg of dat op termijn de hele transformatie-exploitatie van dat gebied niet aantrekkelijker zou maken. De heer Litjens

heeft aangegeven nog bij de raad terug te zullen komen op de kwestie bruggen en tweede passengersterminal inclusief de vraag of de plaatsing van een PPA-2 bij NDSM dan een optie is. Daarvan wil hij voor nu vragen of het in het verkennen van de kosten die gepaard gaan met het transformeren van dat gebied niet wenselijk is dat het college dat verzoek om een onderzoek er uitlicht en specifiek gaat verkennen of het situeren van een tweede passengersterminal bij de NDSM haalbaar is. Hij hoort graag een eerste reactie van de wethouder. Wellicht dat er in een motie op teruggekomen moet worden.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat het geld pas uitgegeven gaat worden op het moment dat dat geld binnen is. In die zin loopt de gemeente dus geen enkel risico. Omdat het geld nooit is uitgegeven, is het ook geen achterstallig onderhoud. Richting de heer Vink benadrukt hij dat het punt van de governance rond de NDSM 'een beetje' losstaat van het onderwerp dat nu voorligt. Hij zou ook geen antwoord op diens vraag kunnen geven. Hij is wel bereid schriftelijk op deze vraag terug te komen. Wat de governance in de nu voorliggende kwestie betreft, ligt die geheel bij deze wethouder.

De heer **NUIJENS** begrijpt dat de vraag betreffende governance rijst bij de heer Vink vanwege de kwestie Kinetisch Noord. Dat is echter juridisch een geheel andere constructie. Daarom zal die vraag, volgens hem, zich hier nooit voordoen.

Wethouder **VAN DER BURG** vindt dat de heer Nuijens het heel goed verwoordde. Waar het gaat om PTA wijst hij erop dat deze drie locaties daar niet bij zitten. Dat heeft ook te maken met de af- en aanvoer van de passagiers.

De heer **ABID** wil weten wat er voor nodig is om daar wél serieus naar te laten kijken.

Wethouder **VAN DER BURG** antwoordt dat inderdaad zal gebeuren als de raad dat wil. Verder spelen technische aspecten als het veroorzaken van hinder voor de doorvaart bij het keren van de schepen. Die bezwaren gelden niet bij de Noorderplas.

De heer **ABID** begrijpt het argument van het keren, maar ook het huidige keren levert problemen voor het vaarverkeer. Maar als dan nu een selectie van drie locaties is gemaakt, waarom dan ook niet de NDSM daarin meegenomen?

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat de nu gehanteerde drie locaties als de meest waarschijnlijke zijn geselecteerd. Hij neemt het verzoek van de heer Abid mee zonder meteen toe te zeggen dat dat verzoek op dezelfde manier behandeld zal worden als die andere drie opties.
Met betrekking tot de vraag naar de eventuele commerciële functie geeft hij aan dat dat allemaal nog niet vastligt. Wat hem betreft kan het.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit onderwerp gehamerd kan worden in de raadsvergadering.

16
Vaststellen regeling met betrekking tot risico, tekort en proceskosten in projecten grondproductie kleiner dan € 5 miljoen. Nr. BD2015-017249

De heer **VAN OSSELAER** vindt het goed dat de wethouder in samenspraak met de stadsdelen een oplossing zoekt voor de problemen die zich voordoen bij de overgang naar het nieuwe stelsel. Hij hoort wel van de stadsdelen dat er een soort vertraging ontstaat in hun bouwprojecten op het moment dat zij door hun voorschot heen zijn, omdat zij dan voor elk nieuw traject toestemming en budget moeten vragen bij het Vereveningsfonds. De stadsdelen vragen of er dan niet met voorschotten gewerkt kan worden. Hij zag in ieder geval graag dat dit onderwerp over een jaar terugkomt om te evalueren hoe dit in de praktijk gaat.

De heer **ABID** sluit zich aan bij het verzoek van de heer Van Osselaer om het over een jaar terug te laten komen. Hij heeft één vraag over de problematiek, zoals deze door Nieuw-West geschetst wordt, waarin uitgegaan wordt van reserves bij het stadsdeel. Hij vraagt zich af of er in het huidige stelsel nog plaats is voor reserves bij het stadsdeel. Daarom snapt hij het advies van dat stadsdeel niet.
Hij pleit er voorts voor om een oplossing te vinden voor de gevreesde vertraging en hoort van de wethouder graag hoe deze de gewenste flexibiliteit gaat borgen.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat er geen reserves meer komen bij de stadsdelen. Hij is erg flexibel, omdat er altijd aan meegewerkt moet worden de bouw van woningen te bevorderen. Bij zich voordoende overschrijdingen van het budget zal daarom steeds bekeken worden hoe tot bevoorschotting kan worden overgegaan. Uitstel moet voorkomen worden. Hij heeft het daar met de diverse portefeuillehouders al over gehad.
Hij is het ermee eens om dit punt over een jaar terug te laten komen.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit punt gehamerd gaat worden in de raadsvergadering.

17
Instemmen met bedrag aan gemaakte kosten opsporen en ruimen explosieven Tweede Wereldoorlog in 2015. Nr. BD2015-016173

Gehamerd

18
Kennisnemen van het Schetsontwerp Urban Sport Zone Sportheldenbuurt en instemmen met het dekkingsvoorstel openbare sportvoorzieningen Zeeburgereiland. Nr. BD2015-016775

Inspreker is de heer Postmus op persoonlijke titel

De heer **POSTMUS** laat weten twee jaar geleden in de commissie Kunst, Sport en Zorg te hebben gevraagd op een andere manier te gaan kijken naar de Amsterdamse sportinfrastructuur. Met de realisatie van deze Urban Sportvoorziening lijkt Amsterdam inderdaad een nieuwe invulling te willen geven aan sport in de openbare ruimte. Er ligt nu een goed plan op tafel, dat op brede steun mag rekenen.
Zijn vraag is te bepalen wanneer deze nieuwe sportvoorziening een succes is. Amsterdam staat met dit plan klaar om een van de meest ambitieuze skatevoorzieningen van Nederland te realiseren. Dankzij de inzet van het projectteam, de omwonenden en alle geïnteresseerde sporters staat Amsterdam aan de vooravond van een fantastische, openbare sportvoorziening.
Alles wijst erop dat skateboarden en BMX'en in 2020 Olympische sporten worden. Echter, sinds het sluiten van het Indoor Skatepark Amsterdam ziet het er hier in Amsterdam voor de talentontwikkeling een beetje somber uit. Hij vindt dat Amsterdam in deze wereld niet achter kan blijven. Hij suggereert dat de gemeente Amsterdam in samenspraak met Skatepark Amsterdam dit soort opties in overweging neemt. Hij hoopt dat in de toekomst gezamenlijk geëvalueerd kan worden dat deze voorziening op het Zeeburgereiland voldoende succesvol is gebleken.

De heer **VAN DANTZIG** hoort de heer Postmus zeggen dat men met elkaar moet bepalen onder welke voorwaarden dit plan een succes wordt. Aan welke voorwaarden denkt de heer Postmus hierbij?

De heer **POSTMUS** denkt dat alles valt of staat bij de mate waarin deze voorziening gebruikt gaat worden. Hij heeft wat dat betreft voldoende vertrouwen in het

plan zoals dat nu voorligt.

De hee (10)(2e) wil weten of de (10)(2e) een idee heeft over hoe zo'n indoorhal eruit moet zien. Waar zou naar diens mening zo'n indoorvoorziening goed passen?

De heer (10)(2e) wil dan eerst kwijt dat de indoorskatevoorziening in de NDSM-hal een hele goede voorziening was, maar daarbij gold een bindende voorwaarde dat het vloeroppervlak vergroot zou worden, waardoor de skaters min of meer gedwongen waren om op de eerste verdieping te gaan zitten. Hij denkt dat een grote stap voorwaarts kan worden gemaakt met het combineren van een binnen- en een buitenvoorziening. Wegens het Nederlandse klimaat zal er vaak binnen gesport moeten worden. Hoe mooi zou het dan zijn als die voorzieningen gebundeld worden, zodat er ook 's winters geskatet en ge-BMX't kan worden?

Eerste termijn

De heer (10)(2e) begint met complimenten voor de heer Postmus en wethouder Van der Burg, omdat zij er voor gezorgd hebben dat Amsterdam eindelijk een urban sportvoorziening krijgt die het verdient. Dat moet volgens hem het begin zijn van de aanleg van nog meer van dat soort voorzieningen. Hij is ook blij omdat een groot deel van deze voorziening uit het Vereveningsfonds wordt betaald. Zijn partij acht deze voorzieningen van even elementair belang voor dit soort wijken als bijvoorbeeld de aanleg van wegen. Daarom is hij het ermee eens dat hiervoor het Vereveningsfonds wordt aangesproken. Toch heeft hij een paar vragen.

Zijn eerste vraag betreft de openbare sportvelden, hetgeen moeilijk verenigbaar lijkt met het gebruik van hekwerken. Hoe openbaar is zo'n sportpark dan? Hoe is bovendien het beheer geregeld? Er komt een 800 m lang trimbaantje met toestellen rondom het skatepark. Als hij echter naar de voorbeeldplaatjes kijkt, dan zinkt hem de moed in de schoenen. Hij krijgt van de wethouder graag de belofte dat deze toestellen wel te begrijpen zijn, hetgeen namelijk bij de Sportas niet het geval is. Tot slot zegt hij te begrijpen dat het project Nautilus graag meedenkt over de openbare ruimte rondom de trim- en skatebaan. Dat project heeft goede ideeën, is de wethouder bereid om met hen in contact te treden?

De heer (10)(2e) is ook blij met de ontwikkeling op het Zeeburgereiland. Er wordt nu echt 'de lucht in gegaan', waardoor het niet alleen internationale allure krijgt, maar ook door de verdichting worden serieuze slagen gemaakt op het gebied van verduurzaming. Hierdoor kan er een nog zinvollere inrichting aan de openbare ruimte worden gegeven. Er komt een prachtig skatepark, naast verschillende sportfaciliteiten die met name bedoeld zijn voor de bewoners van de buurt. Hij vindt het wel van belang dat de ontwerpers continu betrokken blijven bij de toekomst van dit plan. Verder ziet hij nog kansen in het verbinden van de verschillende sportfaciliteiten op het Zeeburgereiland.

Bij de agenda Groen is destijds een amendement aangenomen dat opriep zo veel mogelijk rekening te houden met active design. Zijn fractie overweegt bij de voordracht een initiatiefvoorstel in te dienen, waarin gepleit wordt voor het nog meer inrichten van de openbare ruimte volgens de principes van active design.

De heer **NUIJENS** kan zich aansluiten bij de heren Eenhoorn en Van Dantzig.

De fractie van de heer **ABID** is er ook voorstander van dat het Vereveningsfonds gebruikt wordt voor maatschappelijk nuttige investeringen zoals hier het geval is. Hij heeft een vraag over de dekking van het beheer en onderhoud. Hij neemt aan dat dat uit het sportbudget komt.

Wethouder **VAN DER BURG** dankt voor alle complimenten, die hij graag doorgeeft aan zijn ambtenaar, maar ook aan de inspreker. Het einddoel is nog niet bereikt, maar er wordt op deze manier voortgegaan. Het is niet alleen een samenwerking

tussen zijn ambtenaren en de heer Postmus, maar ook een samenwerking met de bewoners en met Nautilus.

Hij is het ermee eens dat sportvoorzieningen net zo belangrijk zijn als wegen en parken. Daarbij moet het dan wel gaan om inrichting van de openbare ruimte en sportvelden, waardoor het in de rede ligt om daarvoor het Vereveningsfonds aan te spreken. Dat is wat anders dan het realiseren van bijvoorbeeld allerlei gebouwen. Hij denkt ook dat er veel meer gewerkt moet gaan worden met principes als active design in de openbare ruimte.

Cruciaal is wel dat het openbare voorzieningen zijn. Op zich is hij dan ook niet voor hekken, maar soms vergt een sport dat wel. Ook moet er gekeken worden naar de lampen en het voorkomen van overlast daardoor. Het beheer gebeurt vanuit de hal. De bekostiging daarvan komt uit de reguliere begroting: onderhoud openbare ruimte van het stadsdeel.

Hij belooft dat hij nog eens goed zal kijken naar de sportapparatuur die op de plaatjes staat weergegeven. Er moet ook daar ingezet worden op kwaliteit en innovatie en vooral ook op activerende sportelementen. Active design is dus een belangrijk uitgangspunt.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit onderwerp gehamerd kan worden in de raad.

19

Stand van zaken ontwikkelingen Sloterdijk naar aanleiding van toezegging wethouder aan commissie RO. Nr. BD2015-019329

Dit punt is doorgeschoven naar de volgende vergadering

Ruimtelijke ordening

20

Vasstellen van het bestemmingsplan Prins Hendrikkade tussen Droogbak en Oudezijds Kolk. Nr. BD2015-011590

Insprekers zijn
de heer Van Bruggen
de heer Van de Boom
mevrouw Iping van VVAB

De eerste twee insprekers blijken niet aanwezig en mevrouw Iping heeft reeds ingesproken bij agendapunt 8 (Inspreekhalfuur Publiek)

Eerste termijn

De heer **NUIJENS** zou het op prijs stellen als de wethouder antwoord kon geven op de vragen die gesteld zijn door mevrouw Iping.

GroenLinks is blij dat het college voortvarend kijkt naar de monopoliepositie van de rondvaart en ook kijkt naar locaties in de stad waar bepaalde partijen veel verworven rechten hebben. Het enige wat zijn fractie zich afvraagt is of de wethouder kan garanderen – en dat voor de wat langere termijn – dat de verplichtingen die de gemeente aangaat in de nieuwe situaties niet bestemmingsplan-technisch verankerd worden, maar dat met individuele partijen contracten aangegaan worden. Met andere woorden: ligplaats duidt dan verder alleen op de functie en niet op de gebruiker. Hij krijgt hier graag nog nadere duidelijkheid over, maar zijn fractie, die ook blij is met de knip, kan wel akkoord gaan met het voorstel.

De heer **VAN DER REE** spreekt van een voldongen feit gekoppeld aan een verkeersbesluit. Zijn fractie was en blijft tegen de knik, maar neemt haar verlies.

D (10)(2e) sluit zich aan bij de woorden van de heer Nuijens met betrekking tot diens zorgen die hij deelde met mevrouw Iping. Er moet voor gezorgd worden dat het in de toekomst niet weer één groot ratjetoe gaat worden. Zijn fractie is ook blij met de knip en kan akkoord gaan met het voorstel.

Wethouder **VAN DER BURG** beperkt zich tot een drietal punten: geen terrassen op kaden en steigers; de gemeente is eigenaar van het geheel, dus in de bestemmingsplannen worden de maximale mogelijkheden opgenomen, maar als eigenaar bepaalt de gemeente zelf hoe lang die steigers gaan worden. Als het korter kan, gaat dat ook gebeuren; ten derde wordt de functie vastgelegd en niet de gebruiker.

De **VOORZITTER** stelt vast dat aan dit agendapunt een korte behandeling gewijd zal worden in de raadsvergadering.

21
Vaststellen bestemmingsplan Vierde partiele herziening RI-Oost. Nr. BD2015-015785

Gehamerd

22
Vrijgeven voor advies van Ruimte voor de Stad-Koers 2015. Nr. BD2016-000514

Inspreker is mevrouw Boerlage van het platform Ouderen Amsterdam.

Mevrouw (10)(2e) vindt het een mooi stuk werk en dat er afgeweken mag worden van de huidige structuurvisie. Dat is mooi, omdat er dingen veranderen. Natuurlijk moeten er meer woningen bijkomen en moet de toeristenstroom groeien. Daardoor wordt het wel drukker in de stad.
Er wordt voor gekozen om meer woningen te bouwen aan de rand van de stad. Dat is jammer voor de volkstuinen die met name daar geconcentreerd zijn en heel belangrijk zijn voor de oudere Amsterdammers.
Een mogelijke oplossing is transformeren en indikken. Deze laatste mogelijkheid mist zij in het voorliggende stuk. Zij pleit ervoor om in de bestaande stad twee verdiepingen aan complexen toe te voegen met een liftkoker voor de bereikbaarheid. Zij denkt dat deze goedkope mogelijkheden vergeten gaan worden in de te maken keuzes. Dat voorkomt ook dat ouderen naar de rand van de stad moeten verhuizen.
Verder vraagt zij zich af of men de toeristenstroom wil inperken of meer Amsterdammers in de huidige stad wil huisvesten. De stad zal dan in ieder geval meer autoluw moeten zijn en dat vergt de nodige maatregelen om verstopping te voorkomen. Zij wil daarbij minsten een autovrije binnenstad met wellicht ook wat minder fietsers.
Verder heeft zij als vraag hoe het gaat met IJmere/IJburg. Krijgt stadsdeel Oost te maken met de stroom uit IJmere via de nieuwe brug? Ook dat element mist zij in het stuk.

Eerste termijn

De heer **VINK** vindt het goed dat dit stuk er ligt, omdat nieuwe bouwlocaties hard nodig zijn. Het is op zich goed nieuws dat de stad groeit en bloeit, maar het betekent ook dat de druk op de woningmarkt groot blijft. Dat blijft de komende jaren ook zo. Gezien de demografische verwachtingen vraagt hij zich af of de bouwproductie niet nog verder omhoog geschroefd kan worden en bouwlocaties niet nog eerder ter beschikking gesteld moeten worden.
Vorige keer is de sprong over het IJ besproken. In de commissie ID is de variantenstudie betreffende de mogelijke uitbreiding van de metro besproken. In de commissie WE is de balans in de stad besproken. Nu ligt er dit stuk. Dat alles vormt volgens hem één geheel, trajecten die het college heeft opgepakt om de groei in goede

banen te leiden. Chapeau daarvoor.

De heer **NUIJENS** wijst er richting de heer Vink op dat de bouwproductie al opgevoerd is. Ook andere macro-economische factoren ontwikkelen in die richting met onder andere mogelijk prijsopdrijvende effecten en bedreiging van het gewenste kwaliteitsniveau van de stedelijke ontwikkeling. Zie de heer Vink deze risico's ook?

De heer **VINK** weet niet of die prijsopdrijvende effecten helemaal voorkomen kunnen worden. Op het kwaliteitsniveau van de stedelijke ontwikkeling gaat hij in zijn verdere betoog nog in.

De positieve dynamiek biedt ook veel kansen voor deze stad. Het biedt ook de kans om stedelijke en grootstedelijke milieus te realiseren met voorzieningen die Nederland nog nauwelijks kent. Amsterdam voegt daarmee echt iets toe aan dit land. Ook vanuit die optiek vindt hij het van belang dat die stedelijkheid wordt vergroot.

Tegelijk moet wel worden vastgesteld dat die hoge dichtheden betekent dat niet alle wensen van mensen in deze stad gerealiseerd kunnen worden, want er zijn mensen die graag in een groenere setting wonen. Daarom wordt een deel van de Amsterdamse woningbehoefte altijd rondom Amsterdam gerealiseerd. In dit stuk staat daar niets over. Er staat alleen dat de regionale woningbehoefte 11.000 per jaar is, waarvan bijna de helft in deze stad terechtkomt. Daarom is zijn vraag of er goede afspraken gemaakt zijn met de omliggende gemeenten.

Er zijn door D66 verschillende bouwlocatie geagendeerd, die in dit stuk terugkomen. Dat geldt ook voor de gewenste hoogbouw (Sluisbuurt). Hij pleit daarbij accenten te leggen van 100 m tot 200 m hoog, want dan is het gelijk een statement. Op andere locaties dienen weer andere oplossingen gevonden te worden. Dat doet dit stuk ook. Sommige locaties roepen dan echter vragen op.

De Haarlemmerweg, de Utrechtseweg, de Gooiseweg zou D66 willen downgraden. Kan dat niet wat actiever gebeuren en kan men daar reeds bouwlocaties ontwikkelen? Dat zou iets nadrukkelijker in het stuk een plek kunnen krijgen. Is de wethouder het daarmee eens? De volgende vraag gaat over sloop/nieuwbouw, verdichting van de westelijke tuinsteden. Zijn daar niet meer mogelijkheden dan die in het stuk staan? Groen is ook belangrijk voor een leefbare stad. Er zijn een aantal plekken die in dit stuk voorkomen waar misschien wel heel makkelijk overheen gestapt wordt. De vraag aan de wethouder is om daar nog eens heel goed naar te kijken. De gemeente wil 1250 woningen bouwen via transformatie. Dat zou deels boven winkels kunnen, want daar is nog altijd veel leegstand. Hij ziet dat element niet terug in het stuk.

De heer **EENHOORN** is het helemaal eens met Koers 2025. Hij vindt dat het plan goed voorsorteert op de ambities van deze stad om echt te groeien. Gezien het hoge tempo waarop ontwikkeld wordt, doet hem zich afvragen of er wel voldoende grond is om die ambities allemaal waar te maken. Kan de wethouder iets zeggen over de toekomst daarvan? Ten slotte wil hij kwijt dat zijn fractie blij is dat landelijk Noord buiten schot blijft.

De heer **ABID** stelt voor om dit onderwerp te piepen, omdat hij hierop graag in de volgende commissievergadering terugkomt gezien het feit dat hem de tijd heeft ontbroken om zich goed op dit onderwerp voor te bereiden.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit onderwerp dan niet de komende, maar de commissievergadering daarna weer geagendeerd zal staan.

De heer **ABID** ziet die tweede behandeling graag om de gelegenheid te hebben eventueel via moties verkenningen van het college te vragen. Daarbij denkt hij specifiek aan het bouwen op water en geeft daarbij onder andere het voorbeeld van East Lake in Seattle. Verder heeft hij complimenten voor het college en de manier waarop men hier bezig is.

De heer **Bakker** heeft complimenten voor de heer Abid, die stelt dat men zich niet mag haasten, omdat men geen tijd heeft om te verliezen. Verdichting is goed, maar er

moet wel rekening gehouden worden met groen en ruimte om te leven. Daarbij doelt hij specifiek op de Sloterplas waarbij zijn fractie bedenkingen heeft. Zijn tweede punt betreft de sloopplannen, waarbij hij wijst op de aangenomen motie die oproept zuinig te zijn op de huizen. Hij doelt hierbij met name op de Van der Kunbuurt. Zijn laatste punt betreft participatie en benadrukt dat 2025 sneller bereikt zal zijn dan men denkt.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat de stad het niet gaat redden met deze locaties. Er moeten meer locaties bij gevonden worden gezien de behoefte van deze stad. Er kan gebouwd worden op blauw, groen of grijs. Meer mogelijkheden zijn er eenvoudigweg niet. Er is dus niet voldoende grond en daarom moet er bijvoorbeeld ook gekeken gaan worden naar het opspuiten van IJburg II, maar dat kost heel veel geld. Er gaat volop ingezet worden op verdichting. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar bepaalde delen van Nieuw-West, maar ook van de ringzone West. Daarbij helpt het enorm als bepaalde wegen in de stad afgewaardeerd worden. Het besluit met betrekking tot de Haarlemseweg is al genomen. De Utrechtseweg moet wat hem betreft afgewaardeerd worden tot aan het knooppunt met de A10. Volgende week gaat hij met de betrokken partijen praten over de afwaardering van de Gooiseweg. Dat zijn geen kwesties voor de korte termijn.

Over de Sluisbuurt doet hij een algemene belofte. Hij verwacht zondermeer dat iedereen verliefd zal worden op de schoonheid van de plannen die hij hier hieromtrent zal presenteren. 100 m is daarbij niet automatisch de grens. Maar met al die mooie plannen gaat de gemeente het niet redden en dat betekent dat er ook buiten Amsterdam gekeken moet worden. En dat op twee manieren: Holland Park met Amsterdam als kern. In MRA-verband is afgesproken dat ook de gemeenten rondom Amsterdam hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Dat gaat ook gebeuren. Verder is er de transformatie. Daarbij houdt hij het op het noemen van een aantal 'klappers'. Het Zandkasteel in de Amsterdamse Poort gaat transformeren naar woningen met bedrijven in de plint. De Haarlemmerweg en de Postbankgebouwen. Dat worden 900 woningen. Dergelijke plannen gelden ook in Holendrecht Centrum met 1500 woningen. Er zijn nog veel meer gelegenheden tot transformatie.

De heer (10)(2e) wil weten of de wethouder inderdaad vol gaat inzetten op de principes van active design in de Sluisbuurt.

Wethouder **VAN DER BURG** benadrukt dat hij juist ook op het gebied van active design het overal op de agenda zet waar dat mogelijk is.

De **VOORZITTER** stelt vast dat dit onderwerp gepiept is naar de raad en dat het de volgende vergadering weer terugkomt.

De **VOORZITTER** sluit de vergadering om 17.35 uur.