Gemeente Amsterdam

2. Concept-verslag BT 20 maart 2017 (KABINET)

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Choho
Van	Projectteam VES
Datum	10 april 2017
Onderwerp	Concept-verslag Bestuurlijk Team 20 maart 2017 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	Wethouders Van der Burg, Ivens en Choho [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], Pierre van Rossum, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] (verslag).

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staan het concept-verslag BT 13 februari 2017 en de volgende notities:

- Het beeld van zes weken inspraak;
- Aanpassen deskundigenafslag bij berekening inkomsten huidig erfpachtstelsel;
- Kiezen voor de gewenste bouwstenen;
- Afhandeling initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO "Overstappen op eeuwigdurende erfpacht: een alternatief voorstel";
- Afhandeling schriftelijke raadsvragen over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid;
- Concept antwoorden Tweede Kamervragen CDA.

Het concept-verslag BT van 13 februari 2017 wordt zonder aanvullende opmerkingen vastgesteld.

Er wordt gestart met bespreking van de notitie 'Het beeld van zes weken inspraak'. De beslispunten worden voor kennisgeving aangenomen. Het **BT verzoekt** inzicht te krijgen in de inhoud en toon van de 46 inspraakreacties die zijn binnengekomen van niet-erfpachters.

Vervolgens wordt de notitie 'Aanpassen deskundigenafslag bij berekening inkomsten huidig erfpachtstelsel' besproken. De eerder gebruikte periode van 2010-2012 levert een deskundigenafslag van 13,6% op. Na analyse van de periode 2012-2014 blijkt de deskundigenafslag in deze periode 26,7%. Over de te gebruiken deskundigenafslag neemt het BT nog geen beslissing, deze zal na onderling overleg de volgende dag (21 maart) volgen.

Daarna worden de beslispunten uit notitie 'Kiezen voor de gewenste bouwstenen' doorgenomen. Met de aantekening dat het BT nu een aantal beslissingen neemt, en een aantal beslissingen nog

onderling zal bespreken. Hierdoor is het mogelijk dat na de onderlinge bespreking teruggekomen kan worden op de in dit BT genomen beslissingen.
Het BT kiest ervoor dat er gebruik kan worden gemaakt van de laagste WOZ-waarde van peildatum 2014 of peildatum 2015. Ook de berekening van de herbouwkosten zal aangepast worden op de volgende wijze: de funderingskosten zullen opgenomen worden in de opstalwaarde, er wordt een hogere kwaliteitstoeslag opgenomen in de opstalwaarde, de opstalwaarde wordt aangepast van met name grote eengezinswoningen (c.q. afvlakken opstalwaardecurve) en er wordt alleen een grondquote vastgesteld bij volledig afgeronde woningen. De financiële effecten van deze genomen beslissingen worden voor nu voor kennisgeving aangenomen.
Het **BT verzoekt** in beeld te brengen wat het zou kosten om een bovengrens van 50% of 49% en een ondergrens van 1% of 2,5% in de BSQ te hanteren. Dan zal het BT op een later moment besluiten over het vaststellen van een boven- en ondergrens.
Er wordt besloten dat erfpachters ook in 2018 nog gebruik kunnen maken van de voordelige WOZ-waarde van 2014, waarbij wel een indexering gestart wordt in 2017 zodat het even voordelig is om in 2017 als in 2018 over te stappen. Daarnaast wordt ervoor gekozen om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde betaling. Zoals genoemd in de notitie zijn er nog enkele onderwerpen die verder onderzocht moeten worden om de omvang van de risico's voor de gemeente van deze beslissing in beeld te krijgen.
Over de beslispunten 'vergoeden van de notariskosten door de gemeente' en 'overstappremie' zal door het BT de volgende dag (21 maart) een beslissing genomen worden. Daarnaast besluit het BT dat er geen additionele afslag zal komen voor verhuurde woningen die binnen de sociale verhuur worden verhuurd.
Het **BT vraagt** om een verdere onderbouwing te geven van het waardeverschil tussen verhuurde objecten en niet verhuurde object, dit in relatie tot art. 11 lid 3 sub c van de AB2000. Het BT kiest ervoor dat erfpachters de mogelijkheid geboden zal worden om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen. En tot slot zal over de mogelijkheid voor erfpachters om direct over te kunnen stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag op een later moment worden besloten door het BT.
[redacted] benadrukt dat er over de onderwerpen waar op dit moment nog geen beslissing over is genomen, uiterlijk morgen een beslissing genomen dient te worden indien de voorkeur er nog steeds naar uitgaat om de stukken op 2 mei in het College te bespreken.

Als laatste komen de onderwerpen Afhandeling initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO "Overstappen op eeuwigdurende erfpacht: een alternatief voorstel", Afhandeling schriftelijke raadsvragen over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid en Concept antwoorden Tweede Kamervragen CDA aan de orde. Met betrekking tot het initiatiefvoorstel wordt conform besloten, de beslissing met betrekking tot de raadsvragen wordt aangehouden en de notitie 'Concept antwoorden Tweede Kamervragen CDA' wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen
Gevraagde beslissing bij het onderwerp '2. Concept-verslag BT van 13 februari 2017':
In te stemmen met het concept-verslag.
→ Akkoord.

Gevraagde beslissing uit de notitie 'Het beeld van zes weken inspraak':

1. Kennis te nemen van het verloop van de inspraak.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van de samenvatting van de inspraakreacties.
   → Voor kennisgeving aangenomen. Het BT verzoekt inzicht te krijgen in de inhoud en toon van de 46 inspraakreacties die zijn binnengekomen van niet-erfpachters.
3. Kennis te nemen van de uitkomsten van de dwarskijksessie.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
4. Kennis te nemen van de uitkomsten van de expertsessies.
   → Voor kennisgeving aangenomen.

Gevraagde beslissing uit de notitie 'Aanpassen deskundigenafslag bij berekening inkomsten huidig erfpachtstelsel':
In te stemmen met een deskundigenafslag ter grootte van 26,7% in de financiële doorrekeningen van Rebel omdat dit percentage beter aansluit bij de afgelopen jaren dan de tot nu toe gehanteerde 13,6%, met als gevolg dat de door Rebel geraamde toekomstige opbrengsten in het voortdurende stelsel lager zullen worden.
→ Over de te gebruiken deskundigenafslag neemt het BT nog geen beslissing, deze zal na onderling overleg de volgende dag (21 maart) volgen.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Kiezen voor de gewenste bouwstenen':
Ten aanzien van de buurtstraatquote (BSQ) in te stemmen met:

1. Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ-waarden te nemen: 1-1-2014 of 1-1-2015
   → Akkoord.
2. De aanpassingen van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:
   a. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
      → Akkoord.
   b. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
      → Akkoord.
   c. Aanpassen opstalwaarde van met name grote eengezinswoningen
      → Akkoord.
   d. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen.
      → Akkoord.
3. De financiële effecten van de onder beslispunten 1 en 2 genoemde maatregelen.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
4. Voor de BSQ wordt geen bovengrens vastgesteld.
   → Hier wordt later over besloten. Het BT verzoekt in beeld te brengen wat het zou kosten om een bovengrens van 50% of 49% en een ondergrens van 0% in de BSQ te hanteren.

Ten aanzien van de WOZ data

5. Kennis te nemen van de door Belastingen gedurende 2015 doorgevoerde opschoning van bouwtypologieën in het WOZ-bestand in relatie tot de grondwaardebepaling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.

Voor het wegnemen van het "mes op de keel" aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn:

6. Het beslismoment voor overstap verlengen tot en met 2018, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 in te laten gaan op 1-1-2017 (*advies: ja).*
   → Akkoord.
7. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd de grondslag voor overstappen (*advies: nee).*
   → In aansluiting op het voorgaande beslispunt is dit niet akkoord.
8. Versterken van het vangnet voor bestaande erfpachters zodat niemand het huis uit hoeft als gevolg van de canonsprong door:
   a. Uitbreiden vangnetregeling met mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling (*advies: ja)* of
   b. Uitstellen van de canonsprong tot verkoop in casu kwijtschelding van canon (*advies: nee*).
   → Optie a is akkoord. Zoals genoemd in de notitie zijn hier nog enkele onderwerpen die verder onderzocht moeten worden om de omvang van de risico's van deze beslissing in beeld te krijgen.

Ten aanzien van de versterking van "redelijk en billijk" aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn:

9. De gemeente neemt de notariskosten voor erfpachters met een woonbestemming die in 2017-2018 een verzoek tot overstap indienen voor haar rekening tot een maximum van 2.000 euro (*advies: ja*).
   → Hier wordt op een later moment over besloten.
10. Moet er voor overstappers een overstappremie zijn, en zo ja van welke omvang (*geen advies).*
    → Hier wordt op een later moment over besloten.
11. Moet er naast een 5%-korting voor verhuurde woningen nog een additionele afslag zijn bij woningen waarvoor in het erfpachtcontract de sociale verhuur wordt opgenomen en er ook binnen de sociale verhuur wordt verhuurd (*advies: nee*).
    → Het BT besluit dit niet te doen.
12. Moet er na toepassing van de uit beslispunten 1 t/m 10 gekozen bouwstenen nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht). En zo ja,
    a. hoe groot moet deze korting zijn (*geen advies*);
    b. wordt deze korting toegevoegd als verhoging van de depreciatie, afzonderlijk als verdeling van de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter of vanwege de bandbreedte in de BSQ's (*geen advie*s).
    → Hier wordt op een later moment over besloten. Het BT vraagt om een verdere onderbouwing te geven van het waardeverschil tussen verhuurde objecten en niet verhuurde object, dit in relatie tot art. 11 lid 3 sub c.

Ten aanzien van de betaalvormen in te stemmen met:

13. De mogelijkheid voor erfpachters om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen (*advies: ja).*
    → Akkoord.
14. Geen mogelijkheid te bieden om bij overstappen direct over te kunnen stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag (*advies: ja).*
    → Hier wordt op een later moment over besloten.

Gevraagde beslissing bij de notitie 'Afhandeling initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO "Overstappen op eeuwigdurende erfpacht: een alternatief voorstel":
Kennis te nemen van het initiatiefvoorstel en akkoord te gaan met de brief aan de raad en de voordracht voor het college van 4 april.
→ Voor kennisgeving aangenomen en akkoord.

Gevraagde beslissingen bij de notitie 'Afhandeling schriftelijke raadsvragen over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid':
In te stemmen met de voorgestelde afhandeling van de schriftelijke raadsvragen:

- De schriftelijke vragen worden niet voorafgaand aan de bespreking van de Overstapregeling beantwoord en aan de raadscommissie gezonden.
- De schriftelijke vragen worden betrokken bij de uitwerking van de collegevoordrachten waarbij de schriftelijke vragen niet worden beantwoord op basis van de voorstellen zoals die in de inspraak lagen maar op de voorstellen zoals het college die na verwerking van de inspraak zal doen.
- De voorstellen van het college zullen alle informatie bevatten die als antwoord kunnen dienen op de door de raadsleden gestelde vragen.

→ Hier wordt op een later moment over besloten.

Overzicht overige genomen beslissingen:
N.v.t.