Nummer ZD2017-001985

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 04 april 2017

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt D6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma, Van Lammeren en Van Soest - RUBRICERING OPENBAAR M.I.V. 6 APRIL 2017

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de brief aan de gemeenteraad, met de bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel d.d. 23 februari 2017 "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO). Hoofdpunten van de brief zijn:
   1.1. Het college zal het initiatiefvoorstel betrekken in de voorbereiding van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht en het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor besluitvorming door de raad. Op dat moment zal het college nader inhoudelijk reageren op het initiatiefvoorstel.
   1.2. Vooruitlopend op deze nadere reactie constateert het college dat de systematiek uit het initiatiefvoorstel om de toedeling van een onder- en bovengrens voor grondquotes te baseren op historische marktwaarden, ertoe leidt dat erfpachters die oorspronkelijk een naar huidige begrippen afwijkend hoge canon hadden (bijvoorbeeld erfpachters in Zuidoost), een relatief hoge canon houden en dat erfpachters die oorspronkelijk een naar huidige begrippen afwijkend lage canon hadden (bijvoorbeeld Zuid) een relatief lage canon houden.
2. Geheimhouding op te leggen tot 6 april 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlage 2 op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.
3. In te stemmen met het openbaar maken per 6 april 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlage 2.

Kernboodschap

Het college stemt in met een brief aan de raad, waarin de raad wordt geïnformeerd dat het college bij het voorleggen van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid voor besluitvorming door de raad, nader inhoudelijk zal reageren op het initiatiefvoorstel van de raadsleden Boomsma, Van Lammeren en Van Soest voor een alternatieve overstapregeling. Daarop vooruitlopend constateert het college zowel een overeenkomst als een verschil in de voorgestelde systematiek van de initiatiefnemers en die van het college.

Bestuurlijke achtergrond

Op 20 december 2016 heeft het college in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel besloten de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (ZD2016-009442) vrij te geven voor inspraak van 9 januari t/m 19 februari 2017.

Gelijktijdig heeft het college besloten in te stemmen met het voorgenomen beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445) en deze besluiten gelijktijdig met de vrijgave voor inspraak te publiceren als achtergrondinformatie bij de inspraak over de Overstapregeling.

Het college legt, na verwerking van de inspraak over de Overstapregeling, de Overstapregeling gelijktijdig met het beleid grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor aan de gemeenteraad.

De raadsleden de heer Boomsma (CDA), de heer Van Lammeren (Partij voor de Dieren) en mevrouw Van Soest (Partij van de Ouderen) hebben, naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling, op 23 februari 2017 het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" ingediend.

In het initiatiefvoorstel wordt het college verzocht:

1. Een regeling op te stellen waarmee Amsterdamse erfpachters kunnen overstappen op eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 waarbij de grondwaarde voor de overstapregeling wordt vastgesteld door de schaduwgrondwaarde te nemen zoals opgenomen in de administratie van het gemeentelijke grondbedrijf.
2. Kennis te nemen van de overweging hierbij dat de grondwaarde afhankelijk is van de volgende vier factoren: a. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden; b. de locatie; c. het moment in de tijd; d. fiscale aspecten.
3. Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39%.
4. Als vergoeding voor de grondwaardestijging uit te gaan van een toeslag van 0,25 procent op het canonpercentage (de 'Herengrachtindex' van prof. Eichholtz), en er kennis van te nemen dat dit percentage in de huidige canonpercentages onderdeel is van de risico-opslag.
5. Kennis te nemen van het voordeel van deze werkwijze dat de schaduwgrondwaarde al geruime tijd door de gemeente wordt gebruikt voor tussentijdse afkoop, dat de erfpachter akkoord is gegaan met de daarbij gehanteerde grondwaarde, en dat het daarmee niet nodig is om een nieuwe en jaarlijks te wijzigen rekenmethode te introduceren.
6. De berekende grondwaarden te corrigeren op marktconformiteit door uit te gaan van een gemiddelde grondwaarde van 10 procent van de laagste van de WOZ-waarde 1 januari 2014 of 1 januari 2015 met een minimum van 5 % en een maximum van 15 % van de WOZ-waarde.
7. Daarbij bestaande erfpachtcontracten te respecteren, en erfpachters de keuze te geven om (vanaf) direct na het raadsbesluit over te stappen op de AB2016, of dat niet te doen. Bij de overstap op de AB2016 krijgen zij de keuze tussen: a) het uitdienen van het huidige tijdvak, b) eeuwigdurend afkopen, of c) per direct overstappen op de nieuw vast te stellen eeuwigdurende canon en die jaarlijks gaan

betalen. Erfpachters kunnen vervolgens op een later moment alsnog besluiten om af te kopen.

8. Voor de groep erfpachtcontracten uitgegeven voor 1967, die nog geen canonherziening einde tijdvak hebben gekregen, en/of erfpachtcontracten waarvoor geen schaduwgrondwaarde bepaald is, een aanbieding te doen binnen de bandbreedte aangegeven in beslispunt 6.
9. De verwachte financiële consequenties van deze overstapregeling voor erfpachters en voor de gemeente inzichtelijk te maken, en daarbij apart voor te leggen wat de gevolgen zijn van beslispunt 7 mogelijkheid c).
10. Deze overstapregeling voor het zomerreces 2017 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Conform de gebruikelijke termijn bij initiatiefvoorstellen geldt 6 april 2017 als uiterste inlevertermijn voor een bestuurlijke reactie van het college van B&W, 24 mei behandeling in de raadscommissie RO en 28 juni eventuele raadsbehandeling.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Wettelijke grondslag

Art. 147a, lid 1 Gemeentewet.

Art. 39 Reglement van orde voor de raad van Amsterdam.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de brief aan de gemeenteraad, met de bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel d.d. 23 februari 2017 "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO)

Het college verwacht, na verwerking van de inspraakreacties, in juni 2017 de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Bij het voorbereiden van deze besluiten zal het college het initiatiefvoorstel betrekken en inhoudelijk reageren.

Vooruitlopend op de inhoudelijke bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel en de besluitvorming over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid in de raad, wil het college de initiatiefnemers wel vast attenderen op een overeenkomst en een verschil in de systematiek van de initiatiefnemers en die van het college.

De overeenkomst is dat in het voorstel van de initiatiefnemers en het voorstel van het college sprake is van een grondquote (in het collegevoorstel is dit de buurtstraatquote) met een ondergrens en bovengrens.

Het verschil is evenwel dat het college voorstelt om tot een toedeling van ondergrens en bovengrens te komen door die te baseren op de huidige marktwaarden. De initiatiefnemers kiezen er voor om de toedeling te laten plaatsvinden op basis van de historische marktwaarden. Het gevolg van de benadering van de initiatiefnemers is dat erfpachters die oorspronkelijk een naar huidige begrippen afwijkend hoge canon hadden (bijvoorbeeld erfpachters in Zuidoost), een relatief hoge canon houden en dat erfpachters die oorspronkelijk een naar huidige begrippen afwijkend lage canon hadden (bijvoorbeeld Zuid) een relatief lage canon houden.

Het college zal bij het voorleggen aan de raadscommissie RO en de raad van zijn voorstellen over de Overstapregeling, de methode grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid nader ingaan op het initiatiefvoorstel.

Ad 2 en 3. Geheimhouding op te leggen tot 6 april 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlage 2 op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur en in te stemmen met het openbaar maken per 6 april 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlage 2

Op deze voordracht en de meegezonden bijlage 2 wordt tot 6 april 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. Bijlage 1 bij deze voordracht is reeds openbaar.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Na openbaarmaking: opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-017794	2. Brief aan de raad bestuurlijke reactie initiatiefvoorstel CDA PvdD PvdO.docx (msw12)
AD2017-017668	1. Initiatiefvoorstel CDA PvdD PvdO alternatief erfpacht.pdf (pdf)
AD2017-016134	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2017-017502	College van B&W Advies (pdf)

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt D6

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van 04 april 2017

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, (10)(2e)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten