Gemeente Amsterdam

Bespreekpunten opdrachtgeversoverleg

Aan Pierre van Rossum / opdrachtgeversoverleg
Van Projectteam VES

1. **Besluitvorming opdrachtgeversoverleg (korte toelichting 5.1.2e, 3 notities in bezit)**
   Canonverdeling bij splitsing, Toekomstige werkwijze splitsen, Vrijstelling bebouwingsuitbreiding

2. **Anti speculatie**
   In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 18 november is gesproken over het anti speculatiebeleid. In algemene zin is er behoefte aan verdere uitwerking en bespreking. De punten:
   a. De wethouder zegt aan het lid Van Osselaer (D66) toe dat er een toets van experts wordt toegevoegd aan de informatie die aan de leden ter beschikking wordt gesteld, over welke invloed anti-speculatie maatregelen hebben op de bouw in Amsterdam.
   b. De wethouder zegt aan het lid Van der Ree (VVD) toe dat hij terugkomt op op diens verduidelijkende vragen inzake bladzij 5 de op één na laatste alinea vóór "ad c.", pagina 7 punt e en 8. punt i van de reactie.
   c. Daarnaast nodigt de wethouder de leden uit hun vragen op schrift te stellen en toe te sturen zodat hij de antwoorden op de vragen kan opnemen in een memo die hij met de commissie deelt.

   Voorstel om aan BT voor te leggen de raadscommissie het volgende voor te stellen:
   - Onderscheid te maken tussen het scheppen van de juiste voorwaarden om speculatie tegen te gaan enerzijds (in relatie tot Algemene Bepaling een aanvullend erfpachtbeleid) en de wijze waarop het gemeentelijk handhavingsbeleid wordt vormgegeven anderzijds (dit kan de raad ook altijd naar bevind van zaken aanpassen).
   - De Algemene Bepalingen conform Anti speculatiebeleid voor te bereiden **ACTIE VES/** 5.1.2e
   - In januari een expertsessie met makelaars te organiseren waarin we de effecten van anti speculatie op de bouwproductie bespreken. **ACTIE VES (** 5.1.2e)
   - Op het moment dat het college de AB vrij geeft voor inspraak (februari) aan te geven welke anti speculatiemaatregelen hierin worden getroffen en de juridische houdbaarheid hiervan te beschrijven (nadere toelichting + verslag expertsessie **ACTIE VES (** 5.1.2e en op dat moment ook de vragen van de v.d. Ree en de raadscommissie te beantwoorden die schriftelijk zijn gesteld **ACTIE VES (** 5.1.2e)
   - In de raadscommissie van april nader te spreken over het anti speculatiebeleid waarbij wordt ingegaan op de handhaving nu, de mogelijkheden die er in de toekomst zijn en de wijze waarop de intensiteit van de handhaving bestuurlijk onderwerp van gesprek wordt. **ACTIE** 5.1.2e 5. 5.1.2e inhoudelijk doende met handhavingsbeleid volgens mij)

3. SEBA alternatief: overstappen zonder canonherziening

Seba is op de hoogte gesteld dat zij niet over de data kan beschikken. Seba zou graag zijn dat de gemeente de Seba variant doorrekend. Het voorstel is om **alleen voor wonen**:

- afgekochte rechten stappen zonder bijbetaling over naar eeuwigdurend en
- canonbedrag op moment van overstap wordt eeuwigdurend (vanaf dat moment alleen nog geïndexeerd met prijsindex).

Feitelijk is dit het scenario waarin de canoninkomsten uit wonen vanaf de invoering van eeuwigdurende erfpacht alleen nog worden geïndexeerd, dus relatief eenvoudig te berekenen.

Ik zou het BT willen voorstellen het volgende te doen:

- Seba alternatief doorrekenen door Rebel
- Seba krijgt de uitkomsten nadat het college een besluit heeft genomen over de uitwerking van het nieuwe stelsel (januari)
- Seba kan vervolgens de uitkomsten gebruiken om haar initiatief onder de aandacht van raadscommissie en raad te brengen. Waarbij de uitkomsten ook kunnen worden vergeleken met nulmodel en model eeuwigdurend van de Gemeente Amsterdam

Voordeel: SEBA beschikt niet over de data, we hebben een goed vergelijkbare uitkomst.

4. Stand van zaken voordracht "uitwerking advies GWC: contour van het eeuwigdurende erfpachtstelsel"

Voor proces: zie mail 5.1.2e van 23/11

Inhoudelijk: mondeling + onderstaande punten uit raadscommissie

a. Voorstel Nuyens: aanbieding van kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure

Nuyens heeft in de raadscommissie voorgesteld om te onderzoeken of de mogelijkheid om gebruik te maken van een deskundigenprocedure (op grond van de huidige AB2000) door het aanbieden van een kortdurend tijdvak kan worden voorkomen. Voorgesteld wordt om te antwoorden dat een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure niet haalbaar is omdat:

- Er een extra AB moet worden opgesteld en hierover ook een extra inspraakronde noodzakelijk is terwijl de inspraak over AB eeuwigdurend dan niet kan starten.
- Erfpachters hebben bij de CHET naar deze nieuwe AB met een kortlopend tijdvak de mogelijkheid om van deskundigen gebruik te maken (immers, dit is een recht dat zij hebben op basis van hun huidige AB). De onzekerheid over de toekomst (kortlopend tijdvak) en het feit dat de deskundigenprocedure worden geschrapt zullen hun weerslag hebben in de canonberekeningen zoals die door deskundigen worden gedaan.
- Er is maar een heel kleine groep canonherzieningen die van deze "tussen AB" gebruik moet maken, als er al een voordeel voor deze tussenstap zou zijn dan gaat die maar voor een heel klein aantal erfpachters gelden.
- Als het kortdurende tijdvak ook bereikbaar zou moeten zijn voor bestaande erfpachters dan zou er een overstapregeling moeten worden uitgewerkt en vastgesteld. Naar verwachting zal hiervan overigens geen gebruik worden gemaakt omdat het een verslechtering voor de erfpachter is.

b. De verouderingsfactorsvraag van v.d. Ree

V.d. Ree heeft gevraagd om aan te geven in welke erfpachtsteden er wordt gewerkt met een verouderingsatrek en hoe deze werkt. Komt in besluit januari terug

c. Informatie over overstap bij niet meewerkende VVE (vd Ree/Boomsma)

Al in het startdocument is hierover informatie gegeven. Voorstel is om de informatie over de obligatoire overeenkomst als antwoord te sturen aan de raadscommissie.

d. Toezegging voorstel canonbetalingsvormen (vd burg)

Onderdeel notitie januari

5. Communicatie (vooruitlopend op memo+concept brief)

a. Algemene brief en communicatie voorafgaand aan contourbesluit college januari. Wat loopt er allemaal:
   - Idealiter verzenden we de brief (ruim) aan de erfpachters voor 19 december. Dan begint de kerstvakantie. Er is op dit moment geen bestand waarin individuele erfpachters aan adressen gekoppeld zijn. Als belastingen niet (op tijd) mee kan werken dan hebben we een probleem omdat onze eigen bestanden te onvolledig zijn.
   - informeren stadsdelen en 14020 en kijken we met hen, wat nodig is.
   - nieuwsbrief, internet, een advertentie in Amsterdam Magazine, twitter etc.
   - Intern werken we met het Weekbericht, reguliere overleggen en intranet.
   - Mediabenadering wordt afgestemd met 5. 5.1.2e .

b. Intensiever contact met erfpachters
   - We willen starten met een erfpachtspreekuur (proef), kondigen we aan in de brief. Individuele erfpachters kunnen zich hiervoor aanmelden. Doel is om directe communicatie met erfpachters mogelijk te maken en zo onnodige ongerustheid weg te nemen.
   - Als er vragen zijn (bijvoorbeeld vanuit Buitenveldert) over erfpacht dan komen we graag langs om uitleg te geven. Zowel over het huidige stelsel als over de vernieuwing
   - We kunnen ook overwegen de VVE's te gaan benaderen, of dit ook in hetzelfde traject gaat lukken zoeken we uit.

We werken op dit moment een plan van aanpak voor het BT van 16/12 uit, voor de communicatie rondom het contourenbesluit, het mogelijke referendum en de inspraak rondom de AB's. Binnenkort leggen we de brief en dit pva ter goedkeuring aan je voor.