AANTEKENINGEN RAADSCOMMISSIE RO 28 OKTOBER

Boomsma:

- CDA wil naar een beter en eerlijker systeem en wil keus voor eigendom mogelijk maken. Geen oneerlijk verschil binnen en buiten de grachtengordel.
- CDA wil lagere lasten. Maakt zich steeds grotere zorgen. Wat ligt er nou voor in januari? Alleen uitgangspunten? Was oorspronkelijk gescheiden. Leek ons zinnig, waarom nu niet meer?
- GWC-rapport is op punten onder de maat. Voelen ons niet goed bediend om een goede beslissing te kunnen nemen.
- Canonpercentage: risicopercentage is veel te hoog, CDA verwacht in januari drastische verlaging met een goede onderbouwing.
- De residuele methode is geschikt voor nieuwbouw, maar bezwaarlijk voor bestaande rechten; gaat leiden tot veel te hoge uitkomsten. Hoe kan het Hof dan al stellen dat bij Honnebier 22% veel te hoog was.
- WOZ: er wordt gegoocheld met verschillende grondwaardebegrippen. CDA wil aparte brief hoe erfpacht in WOZ wordt verdisconteerd.
- Herbouwwaarde: GWC rekent met veel te hoge kosten. Welk buro berekent herbouwkosten? Hoe gebeurt dat nu? CDA wil reactie van het college op RIGO-rapport.
- Opstalwaarde etc rommelt aan alle kanten; problematisch.
- Depreciatie bij overstap: CDA is teleurgesteld over feit dat GWC daar niks over zegt. Suggestie wordt nu gewekt dat korting puur politieke kwestie is. Verkeerde voorstelling van zaken. ' Correctie' is veel correcter dan 'korting'. Hof heeft al gezegd dat 40% redelijk en billijk is. Zie eerdere stukken. Vraag: wij zijn op dit punt niet bediend. Wil de weth met apart collegestuk komen wat wat objectief wordt verstaan onder korting?
- Second opinion is heel verstandig op verschillende onderdelen van gwc. Erfpachters zouden hierin ook een stem moeten krijgen.
- Is wethouder bereid om te kijken naar kapstok over / schaduwgrondwaarde?
- Kan de wethouder in januari met analyse komen van effect op de huizenprijzen?
- Appartementsrechten: overstap individueel mogelijk?
- Afkoop/canon: afkoop in termijnen ook goed voor balanspositie?
- CDA vreest dat beter en eerlijker zo niet gaat lukken. Zelfs bij een correctie van 60% kom je tot veel te hoge bedragen. Hou rekening met de geschiedenis.

Nuijens

- Huidig stelsel heeft inderdaad veel tekortkomingen. Links heeft de inzichtelijkheid niet geborgd. Links mag ook aangerekend worden dat het draagvlak voor het stelsel is verslechterd. B.v. omdat gemeente altijd hoger aanbod heeft gedaan dan deskundigen, maar deskundigenaanbiedingen niet heeft aangevochten.
- De methode voor waardebepaling moet zoveel mogelijk geobjectiveerd worden, geldt ook voor discussie over o.a. korting in het algemeen, om gebrek aan transparantie van het nieuwe stelsel zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer zoveel mogelijk te objectiveren i.p.v. handjeklap over korting. Vindt daarom deze brief van het college zorgvuldig; blij dat het college meer tijd neemt.
- Korting: dit wordt straks de kern van de discussie. Wil toezegging: kijkt de wethouder naar manieren waarop de kortingspraktijk moet worden toegepast? Rechtvaardiging daarvan is nodig. Willen inzichtelijkheid en transparantie. Verzoekt te kijken naar mogelijkheid om niet gebonden te zijn aan de deskundigenpraktijk; aanbod kunnen doen voor korte duur zonder deskundigen. Kan de wethouder toezeggen daarover info TE verstrekken?

Van Osselaer

- Zijn blij op weg te zijn naar een werkbaar en transparant systeem, incl ontmanteling van het oude systeem. Deze twee dingen wel apart benaderen. Eeuwigdurende afkoop is redelijk eenvoudig. Bepaling grondwaarde bij nieuwe grond is eenvoudig. Hiervoor wil ik wel meegeven: goed canonpercentage is noodzakelijk; methode 5.1.2e & Frijns biedt te weinig onderbouwing hiervoor. Vraag aan college: voor welke groepen erfpachters wordt de optie canonbetaling mogelijk (zie ook motie 987 Erfpacht en schuld bij begroting 2016: niet voor grote partijen).
- Toets de grondwaardeberekening voor overstap heel grondig. Toetsen aan bv verschil huidige-nieuwe grondprijzen. Nieuwe methode moet kloppen en rechtvaardig zijn. Op opmerking Nuijens of de raad niet zelf zaken kan laten objectiveren, stelt Van Osselaer dat eerst aan het college te willen laten.
- Vraagt om doorrekeningen op microniveau voor individuen hoe het uitpakt.
- Wil voor de raadscie meer handvatten voor de depreciatie. D66 wil meer info voor compensatie; welke depreciatie is redelijk en gebruikelijk in andere steden? Wat was daar de onderbouwing van? Afslag is niet zomaar een kadootje. Politieke ruimte voor bepalen van de korting kleiner maken. Wil overzicht van rechtszaken daarover.
- Geschiedenis: gemeente is mede verantwoordelijk dat veel kopers erfpachtkosten hebben onderschat. Maar we willen ook geen uitverkoop van de gemeente. Zorgvuldigheid is geboden; hou rekening met geschiedenis.
- Doe aanbieding snel, maar dan moet ie wel goed zijn. Wees realistisch in de planning daarvoor, begin bij de groepen waarvoor het einde tijdvak dichterbij is. Doe commerciële partijen maar later; svp geen aanbiedingen aan commerciële partijen in haast; extra aandacht voor commercieel is nodig.
- Nieuwe uitgifte en overstap: D66 wil hier aparte besluiten over: 1. nieuw systeem. 2. overstap. Svp besluit in januari dus ook opknippen.

5.1.2e

- GWC heeft veel ruimte aan college en raad gegeven.
- Verbazing over uitspraken in de Balie over bandbreedte kortingen. We zijn verbijsterd, terwijl het college nog geen standpunt bepaald heeft. Flabbergasted. Uitspraak moet van tafel!

Van der Ree

- Eerlijkheid en transparantie staan voorop.
- Nooit zo voorstander van de residuele methode bij herzieningen (wel voor nieuw). Jammer, maar belangrijker voor ons is de uitkomst.
- Alle berekeningen moeten per buurt beschikbaar zijn, voordat we een besluit kan worden genomen. We willen horen of het college heeft gesproken over andere methodes. Duidelijk moet zijn over wat voortzetting huidig systeem zou betekenen versus introductie nieuw systeem.
- Herbouwwaarde: RIGO komt met ander idee dan Ortec. Graag meer onderbouwing.
- Proces: waarom twee aparte besluiten voor nieuw systeem en overstap samenvoegen? Beter apart.
- Correctie ("korting"): in de brief staat 25%, terwijl praktijk 40% is (ook rechterlijke uitsprken). In ieder geval dus niet onder de 40%, sluit aan op de huidige praktijk.
- Verouderingsaftrek: terecht dat er zorgen zijn. Willen we überhaupt die aftrek en hoe, we willen horen van het college hoe dat in andere steden gaat.
- Risico-opslag: in hoeverre is die onderbouwd?
- Canonbetaling: tussenvorm met afkoop vinden wij een goed idee. Hoe staat het college daarin?
- Mensen in de buurt creëeren waarde, moeten ze niet op aangeslagen worden.

- Overstappen bij VvE: nog steeds zorgpunt, is daar al meer over bekend?

Abid
- M.b.t. De Balie: dienstauto op de stoep, dus de wethouder was daar niet als politiek leider van de VVD. Is die bandbreedte een collegebesluit?
- Sluit me aan bij mea culpa Nuijens maar er is ook veel goeds gebeurd voor de stad.
- Aantal keuzes zijn arbitrair. WOZ is verdedigbaar. Alternatieven zijn ook arbitrair.
- Residueel: goed.
- Verouderingsaftrek; eens met Van der Ree. Effect per gebied in kaart brengen, we willen niet dat erfpachters onderuit gaan.

Van Brug
- Sommige erfpachters komen voor grote problemen te staan. Wacht januari af. Maar vraag me af of eeuwigdurende op deze manier een oplossing is.
- In gedeeltes betalen ondersteun ik nog steeds.

Van der Burg:
In reactie op Boomsma:
- Eens met Boomsma dat eigendom mogelijk zou moeten zijn. Maar ja, coalitieakkoord: onderhandelingen en compromis. Geen hosanna, maar wel inzet voor verbeteringen.
- Beter, eerlijker en rechtvaardiger: vind ik nog te weinig ambitie. Moet zijn: goed, eerlijk en rechtvaardig. Vorige college is al begonnen daarmee.
- Veel insprekers schetsten ook een verhaal a.d.h.v. huidig systeem. Niks doen aan het systeem is het ergste voor die mensen, want dan krijgen ze inderdaad tig keer over de kop. Daarom juist perse een nieuw besluit noodzakelijk.
- Op veel punten ligt nog helemaal geen collegestandpunt. Op uw vragen zal ik in januari antwoord geven.
- Bv risicopercentage: goede en realistische onderbouwing is nodig.
- WOZ-waarde: is de kern voor canonbepaling. Wij bepalen niet de woz, maar stellen de regels vast. De raad kan de inspecteur niet overrulen.
- Ben gevoelig voor argument Boomsma om niet het woord korting te gebruiken. Maar uiteindelijk gaat het wel over wat betaald moet worden. Op aantal punten kunnen we van de GWC afwijken. Bv risico-opslag, canonpercentage, huur-koopconstructie. M.b.t. een soort afbetalingsconstructie kunnen we ook afwijken.
- Zegt notitie over korting toe. Maar: er komt een moment dat er, los van methodiek, een onderhandelingselement in komt. Maar we komen met notitie.
- Ben geen voorstander van second opinion; dat gaat de boel ontzettend vertragen. Wij willen dit wel goed invoeren in deze coalitieperiode; afronden in deze bestuursperiode.
- Afkoop in termijnen: kom ik op terug in januari.

In reactie op Nuijens:
- Ben onder de indruk van verhaal-Nuijens. Iets teveel zelfkastijding. Zijn we politiek met z'n allen verantwoordelijk voor.
- Deskundigen: ik geloof niet dat ik het met Nuijens eens ben. Wat mij betreft blijft een rol van deskundigen mogelijk.
- Ik ben tegen kortlopende erfpachtcontracten. Dan wil geen bank meer financieren. Van 50 jaar niet zomaar iets anders maken. We moeten echt zekerheid bieden aan huizenbezitter.

In reactie op Van Osselaer:
- U krijgt concrete rekenvoorbeelden die raken aan de praktijk. Niet per adresnummer, maar fictief. Komen ook met vergelijking voortzetting huidig versus nieuw systeem.

- Splitsen tussen nieuw en overstap: invoeren nieuw systeem is niet het probleem, maar de overstap. Men kan voor invoering systeem zijn, maar tegen overstap. Terecht punt van D66. Van Osselaer: maar in januari gaat u gelijktijdig een besluit nemen over principes voor beide. Vd Burg: 1. principes. 2. uitvoering in AB, die gaan de inspraak in, moet ook duidelijk zijn voor de mensen: what's in it for me. Vandaar doorrekening in 400 wijken. Maar AB dus pas na januari. Van Osselaer vraagt nogmaals: kan principe nieuw stelsel en principe overstap niet in 2 besluiten? Vd Burg: neem ik mee.

In reactie op 5.1.2e:

- Ben verrast over bijdrage 5.1.2e. Citeert twitter Flentge. Abid: u wijkt 15% af van de GWC in een debat in De Balie. Is dat verstandig? VdBurg: ja. Het gesprek vindt plaats in het college. Of het % eruit gaat komen zullen we nog zien. Er is sprake van vrijwillige overstap. Abid: u doet als weth een uitspraak die verwachtingen schept. De perceptie is dat college heeft besloten en dat de SP moet onderhandelen. Vd Burg: u onderschat de Amsterdammer. Dit is een compromisland hoor. Doet u in Den Haag continu.
- 5.1.2e: u zat in de Balie als wethouder. Ik vind het een gotspe. Van Osselaer: u zat daar toch als wethouder?
- Vd Burg: ik verwacht niet dat ik met een voorstel komt dat begint met een 1, een 2 of een 3. Voorbeeld: bij de 10- en 25-jarige vaste canon kom ik ook terug met een nieuw voorstel.
- Van Osselaer: u bent toch vooruit gelopen op een beslissing. U heeft ruis veroorzaakt in een zorgvuldig proces.
- Boomsma: er is jurisprudentie dat je begint op 40%. Is dus logisch.
- Vd Burg: na de kerst kom ik met een voorstel over het nieuwe stelsel. Korting speelt alleen bij overstap en vrijwilligheid bij einde tijdvak. Nu zou men obv deskundigenpraktijk uitkomen op ca 40%. Herhaal dus nog een keer dat ik niet kom met iets dat begint met 1, 2 of 3.
- 5.1.2e: u moet toegeven dat een korting beginnend met 1, 2 of 3 mogelijk blijft.
- Vd Burg: 5.1.2e heeft gelijk dat er een voorstel komt tussen de 0 en 100. Het college heeft nog niks besloten. 5.1.2e: dus u was voorbarig. Vd B: een verwachting is niet voorbarig. Ik raak nu pissed-off. Op zo'n manier krijgt u op veel vragen geen antwoord meer.
- Nuijens: kunt u per brief laten weten of de deskundigenpraktijk voor korte periode onzinnig is? VdBurg: u krijgt van mij een voorstel. Januari okee? Ik zeg toe te kijken of het eerder kan.
- Abid: krijgen we namens het college een voorspelling dat de korting niet meer bedraagt dan 40%?
- VdBurg: er is geen collegestandpunt m.b.t. het kortingspercentage. ik verwacht niet <herhaling> enz. De collegebrief komt in januari en dan ziet u of mijn verwachting wel of niet klopt.

In reactie op Van der Ree:

- Wat Vd Ree vraagt: veel komt terug in januari.
- Appartementsrechten/VvE: groot aandachtspunt maar ook zorgpunt. Wij komen met voorstellen op dit punt. Ook op het punt van de canonbetaling (1 of 2 vormen) + afbetaalelement.
- Gaan kijken of het mogelijk is een overzicht te maken van erfpachtgemeentes met verouderingsaftrek en toepassing daarvan. Sowieso gaan we goed kijken naar de verouderingscomponent. Vd Ree: 10 of 12 grootste gemeenten is ook goed.
- Van Osselaer: reactie op berekening bouwkosten in RIGO? Vd Ree: wil ik ook. Vd Burg: wij komen in januari met notitie over berekeningswijze.