Gemeente Amsterdam

2. Concept-verslag BT 5 juli 2016 (KABINET)

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	6 juli 2016
Onderwerp	Concept-verslag Bestuurlijk Team 5 juli 2016 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1 5.1.2e
5.1.2e (verslag).

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staat het concept-verslag BT 26 mei 2016 en de volgende notities:

- Terugkoppeling gesprekken 'Aan de vooravond van de Overstapregeling';
- Bouwstenen voor de Overstapregeling;
- Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed in relatie tot de Overstapregeling;
- Eén berekeningswijze van grondwaardebepaling in de Grondprijzenbrief 2017;
- De communicatie over de totstandkoming van de Overstapregeling;
- Aanvullend erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht;
- Aanpassen van de afkoopinstructie voor bestaande erfpacht;
- Fasering en planning Overstapregeling.

5.1. 5.1.2e deelt mee dat er een brief aan alle erfpachters is gestuurd. Er blijken nog niet voldoende brieven te zijn verstuurd, er wordt nu gezorgd dat de erfpachters die nog geen brief hebben ontvangen deze zo snel mogelijk alsnog krijgen. Het bestand dat hiervoor gebruikt is zal verder geanalyseerd worden om bij een volgende brief, mogelijk bij de start van de inspraak over de Overstapregeling in oktober, een compleet en juist adressenbestand te kunnen gebruiken.

Het concept-verslag BT van 11 februari 2016 wordt zonder aanvullende opmerkingen vastgesteld.

Als eerste worden de notities 'Terugkoppeling gesprekken 'Aan de vooravond van de Overstapregeling'' en 'Bouwstenen voor de Overstapregeling' gezamenlijk besproken. Er wordt een nadere uitleg gegeven om het beslispunt met betrekking tot het waardeverschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel. Graag ontvangt wethouder Kock nogmaals de uitkomsten van het onderzoek dat het bureau Rebel gedaan heeft over de verschillende mogelijke financiële effecten en de notitie die naar aanleiding hiervan door DMC gemaakt is. Het BT zal het

waardeverschil tussen de stelsels onderling verder bespreken en een beslissing nemen, zodat deze in het BT van 14 juli as. bekend is voor verdere uitwerking.
De verschillende geformuleerde bouwstenen worden doorgelopen. Het BT wil graag de mogelijkheden weten van een differentiatie in korting, bijvoorbeeld naar gelang de betalingswijze, canon of afkoop. Er wordt afgesproken dat er met betrekking tot de aktekosten nog geen beslissing wordt genomen, aangezien dit mede van invloed is op de korting die gegeven kan worden. Het BT geeft op de overige bouwstenen haar akkoord.

Vervolgens wordt de notitie 'Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed in relatie tot de Overstapregeling' besproken. Het BT geeft aan commerciële bestemming ook tussentijds een overstapmogelijkheid te willen geven. Om dit binnen de huidige capaciteit haalbaar te maken zal er gefaseerd moeten worden. Een objectieve maatstaf hiervoor is de fase waarin een erfpachtrecht zich bevindt ten opzichte van het tijdvak, de verdere uitwerking zal zich hierop richten. Ook zal nog onderzocht worden wat de effecten zijn op het moment dat een overstap ook mogelijk wordt gemaakt voor commercieel vastgoed bij een overdracht.

De notitie 'Eén berekeningswijze van grondwaardebepaling in de Grondprijzenbrief 2017' wordt kort besproken waarna de beslispunten akkoord worden bevonden.

Bij bespreking van de notitie 'De communicatie over de totstandkoming van de Overstapregeling' komt de informatiemarkt bij inspraak aan bod. Hier wordt in de notitie gesproken van een inspraakteam van 10 fte, waar bedoeld wordt dat de informatiemarkt door 10 mensen zal worden bemand. Daarnaast is de genoemde inspraakvraag nog niet geschikt om te gebruiken, hier zal nog goed naar gekeken worden. De overige beslispunten uit de notitie worden akkoord bevonden.

Bij de notitie 'Aanvullend erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht' wordt de vraag gesteld of hier gevoelige beleidsmatige keuzes worden gemaakt. Nadat beaamd wordt dat dit inderdaad het geval is worden de beslispunten akkoord bevonden.

In de notitie 'Aanpassen van de afkoopinstructie voor bestaande erfpacht' wordt de keuze voorgelegd op welk moment de aangepaste afkoopinstructie ter besluitvorming voorgelegd zou worden. Het BT kiest ervoor om dit onderdeel te laten zijn van de besluitvorming over de "vrijgave inspraak Overstapregeling". De overige beslispunten worden akkoord bevonden.

Als laatste komt de notitie 'Fasering en planning Overstapregeling' aan bod. Van belang hierbij is dat er in het volgende BT, op 14 juli 2016, een aantal keuzes gemaakt moet worden om deze planning haalbaar te laten zijn. Het beslispunt uit deze notitie wordt akkoord bevonden.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen
In te stemmen met het concept-verslag.
→ Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Terugkoppeling gesprekken 'Aan de vooravond van de Overstapregeling'':

1. Kennis te nemen van de terugblik op de gesprekken en de inventarisatie van de overeenkomende inzichten van de BT-leden over de Overstapregeling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. In te stemmen om de geïnventariseerde overeenkomsten in de wensen voor de Overstapregeling als uitgangspunten aan te houden.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. Aan te geven wat het waardeverschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel zou moeten zijn:
   a. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5 % minder waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht;
   b. Geen waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht;
   c. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5% meer waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht;
   d. Anders, namelijk een door het BT aan te geven waardeverschil.

   → Hier is nog geen beslissing over genomen. De wethouders zullen hierover een beslissing nemen komende week zodat deze beslissing meegenomen kan worden in de verdere uitwerking van de Overstapregeling na afloop van het BT van 14 juli as.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Bouwstenen voor de Overstapregeling':

1. Kennis te nemen van de bouwstenen voor de Overstapregeling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van de opzet van de Overstapregeling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. In te stemmen met het uitwerken van de Overstapregeling en bijbehorende publieks- en bestuurlijke toelichting aan de hand van deze bouwstenen en volgens deze opzet.
   → Akkoord, met uitzondering van bouwsteen 19, hierover wordt afgesproken nog geen beslissing te nemen aangezien dit mede van invloed is op de korting die gegeven kan worden. Daarnaast wil het BT graag de mogelijkheden weten van een differentiatie in korting, bijvoorbeeld naar gelang de betalingswijze, canon of afkoop.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed in relatie tot de Overstapregeling':

1. Kennis te nemen van de reactie van de Grondwaardecommissie op het bepalen van de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed)[1].
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van de conclusies en aanbevelingen van Stichting Economisch Onderzoek (SEO) naar aanleiding van het onderzoek naar de mogelijkheden om op een generieke wijze de grondwaarde te bepalen op basis van de WOZ-waarde van courant commercieel vastgoed.
   → Voor kennisgeving aangenomen.

[1] De courante niet-woonobjecten zijn dat deel van het commercieel vastgoed waarvan de dienst Belastingen de WOZ-waarde modelmatig bepaalt. Het overig commercieel vastgoed wordt niet modelmatig bepaald maar door taxateurs. Voor dat deel van het commercieel vastgoed zal sowieso ook de grondwaarde door adviseurs bepaald moeten worden.

3. Akkoord te gaan met het geven van een opdracht aan een onderzoeksbureau om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden de grondwaarde voor courante niet-woonobjecten (commercieel vastgoed) op generieke wijze te bepalen.
   → Akkoord.
4. Aan te geven welke lijn u kiest voor erfpachtrechten met een commerciële bestemming in relatie tot de Overstapregeling:
   a. Commerciële bestemmingen kunnen alleen overstappen bij einde tijdvak.
   b. Commerciële bestemmingen kunnen, net als wonen, direct tussentijds overstappen nadat de Overstapregeling is vastgesteld. Daarvoor is capaciteitsuitbreiding noodzakelijk en zal geaccepteerd moeten worden dat de tijd tussen aanvraag en aanbod enkele jaren kan zijn.
   c. Commerciële bestemmingen kunnen gefaseerd tussentijds overstappen, zodat het werk om overstappers te bedienen verdeeld wordt in de tijd en de tijd tussen aanvraag en overstapaanbod beperkt kan worden.
   d. De Overstapregeling voor courante niet-woonobjecten uitstellen en pas later in besluitvorming te brengen.

   → Het BT heeft gekozen voor variant c. Een objectieve manier van fasering is om te kijken naar de fase waarin een erfpachtrecht zich bevindt ten opzichte van het tijdvak, de verdere uitwerking zal zich hierop richten. Er zal nog onderzocht worden wat de effecten zijn als een overstap ook mogelijk wordt gemaakt bij een overdracht.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Eén berekeningswijze van grondwaardebepaling in de Grondprijzenbrief 2017':

1. Kennis te nemen van de verschillen tussen de huidige grondprijsmethodiek en de grondprijsmethodiek voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor bestaande woonerfpachtrechten.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. In te stemmen om de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor voortdurende woonrechten gelijk te schakelen aan de grondprijsmethodiek voor eeuwigdurende woonerfpachtrechten en daarmee te baseren op de buurtstraatquote en de WOZ-waarde.
   → Akkoord.
3. In te stemmen om de grondprijsmethodiek op basis van WOZ en buurtstraatquote op te nemen in de Grondprijzenbrief 2017 en daarmee de huidige methodiek met buurtgrondprijzen te laten vervallen. De nieuwe grondprijsmethodiek geldt dan voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.
   → Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'De communicatie over de totstandkoming van de Overstapregeling':

1. Kennis te nemen van de verwachtingen rondom de beeldvorming over de Overstapregeling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Akkoord te gaan met het voorstel voor de richting van de communicatie Overstapregeling, met als hoofdpunten:
   - Twee bestuurlijke bijeenkomsten in Pakhuis de Zwijger en een klantenpanel in aanwezigheid van de wethouder
   - Mogelijkheid tot persoonlijk contact met gemeente en doorgaan met informeren via de bestaande middelen (website, nieuwsbrief etc.)

- Het voorstel geen ambtelijke afvaardiging naar bewonersavonden te sturen.

→ Akkoord.

3. Akkoord te gaan met de opzet voor de inspraak over de Overstapregeling, te weten:
   - Alle basisinformatie zo toegankelijk mogelijk. Meer informatie zal niet worden gegeven. Maatwerk is tijdens de inspraak dus niet mogelijk.
   - De inspraakvraag: zou u overstappen? En zo nee, wanneer dan wel?
   - Informatiemarkt in de foyer van het stadhuis, te verlengen bij grote belangstelling.
   - Bemensing voor de informatiemarkt van 10 fte externe capaciteit.
   - Onderzoeken of het mogelijk is voorafgaand aan de inspraak een paar gerichte vragen te bespreken met klantenpanel, expertsessies en Pakhuis de Zwijger.
   - Communicatie rondom de inspraak: advertenties, instructiefilmpje bij de rekenmodule, infographics, animatiefilmpje en posters op straat om een breder publiek te trekken en zo de balans in de reacties te bevorderen.

   → Deels akkoord. Er zal nog een andere vraag geformuleerd worden om tijdens de inspraak voor te kunnen leggen. Waar bovenstaand wordt gesproken van 10 fte gaat het om een bezetting van de inspraakbijeenkomst met 10 mensen.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Aanvullend erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht':

1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden op eeuwigdurende erfpachtrechten. Voor dit BT zijn de aanvullende beleidsstukken voorgelegd die geen overlap hebben met de Overstapregeling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. Inzake het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging:
   3.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissingen van het Bestuurlijk Team.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   3.2. In te stemmen met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 1)**.
   → Akkoord.
4. In te stemmen met het beleid samenvoegen van erfpachtrechten voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 2)**.
   → Akkoord.
5. In te stemmen met het beleid verticale splitsing voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 3)**.
   → Akkoord.
6. Inzake het beleid splitsing in appartementsrechten:
   6.1. Kennis te nemen van de verwerking van de eerder genomen beslissing van het Bestuurlijk Team.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   6.2. In te stemmen met de volgende wijziging ten opzichte van het BT besluit van 19 maart 2015, namelijk bij het verzoek tot splitsen in appartementsrechten, aan de erfpachter de keuze te bieden tussen:
      1. het omkeren van zijn erfpachtrecht,

of
2. het splitsen van zijn erfpachtrecht in appartementsrechten.
Beide opties zijn zonder verplichte overstap op eeuwigdurende erfpacht, waarbij (conform het huidige beleid) in geval van voortdurende erfpacht de voorwaarde gesteld wordt dat de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard.
→ Akkoord.

6.3. In te stemmen met het beleid splitsing in appartementsrechten voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 4)**.
→ Akkoord.

7. In te stemmen met het beleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) voor voortdurende en eeuwigdurende erfpacht **(bijlage 5)**.
→ Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Aanpassen van de afkoopinstructie voor bestaande erfpacht':

1) Kennis te nemen van de achtergrond, de werking en de knelpunten van de huidige afkoopinstructie voor voortdurende erfpachtrechten.
→ Voor kennisgeving aangenomen.
2) Kennis te nemen van de afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpachtrechten AB2016.
→ Voor kennisgeving aangenomen.
3) In te stemmen met een aanpassing van de afkoopinstructie voor voortdurende erfpacht naar een canongebaseerde afkoopformule.
→ Akkoord.
4) Kiezen op welk moment u de aangepaste afkoopinstructie ter besluitvorming wilt voorleggen:
   a) zo snel mogelijk, voorafgaand aan besluitvorming "vrijgave inspraak Overstapregeling"
   b) als onderdeel van de besluitvorming over de "vrijgave inspraak Overstapregeling"
   c) als onderdeel van de besluitvorming in de raad over de "vaststelling Overstapregeling"
   d) na besluitvorming over de Overstapregeling.

   → Het BT kiest voor moment b): als onderdeel van de besluitvorming over de "vrijgave inspraak Overstapregeling"..

Gevraagde beslissing uit de notitie 'Fasering en planning overstapregeling':
Kennis te nemen van de fasering en planning van de Overstapregeling met bijbehorende (voorlopige) agenda's voor de BT's.
→ Voor kennisgeving aangenomen.

Overzicht overige genomen beslissingen:
N.v.t.