Nummer BD2017-005780
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Map wethouder Choho

Map Wethouder, 4 mei 2017

Kabinet

MW

Wethouder Van der Burg, Choho en Ivens

Onderwerp

Stukken vernieuwing erfpacht voor het college van 9 mei 2017

Gevraagde beslissing

Kennis te nemen van de toelichting op de voor het college van 9 mei geagendeerde stukken voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Korte toelichting / samenvatting

In het BT van 18 april heeft het BT, met inachtneming van opmerkingen, ingestemd met de collegestukken:
- Overstapregeling
- Beleid Grondwaardebepaling
- Aanvullend erfpachtbeleid
- Beantwoording schriftelijke raadsvragen.

De stukken zijn geagendeerd voor het college a.s. dinsdag.

Zoals in het BT afgesproken zouden nog de opmerkingen van het BT worden verwerkt en tevens zou worden gezorgd voor de consistentie tussen de verschillende stukken én het verwerken van de Rebelrapportage (die was 18 april nog niet gereed).

Redactioneel is nog een flinke slag gemaakt (inclusief verwerking van het principebesluit van het college van 21 april jl.) maar inhoudelijk zijn de wijzigingen beperkt. Voor de volledigheid een overzicht van de inhoudelijke punten:

Overstapregeling
- De Rebelrapportage is afgerond en bijgevoegd.
- De uitkomsten van de Rebelrapportage zijn in de voordracht en onderliggende stukken verwerkt.
- In de voordracht Overstapregeling is toegevoegd een beslispunt over de fasering van de implementatie:
  In te stemmen met de fasering van het uitvoeren van de Overstapregeling:
  - *Direct na instemming door de raad met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling worden de erfpachters individueel over de overstapmogelijkheden geïnformeerd inclusief verwijzing naar de rekentool.*
  - *Op 1 oktober wordt het overstapportaal opengesteld. Erfpachters kunnen dan informatie inwinnen bij de gemeente en een aanvraag indienen.*

  Er is enige tijd nodig tussen het moment waarop de gemeenteraad het besluit neemt over de Overstapregeling en het moment waarop het overstapportaal live kan. De bemensing van het overstapteam moet dan gereed zijn.

- Bij college- en raadsvoordracht Overstapregeling is een kabinet-bijlage gevoegd, waarin het DJZ-advies dat bij het collegebesluit van 21 april voorlag in samenwerking met DJZ is uitgewerkt.
- Er is een brief binnengekomen van de Bestuurscommissie Zuid waarin wordt gevraagd de Overstapregeling te verbeteren. Deze brief is meegenomen op dezelfde wijze als de raadsadressen. Er is een antwoordbrief van het college bijgevoegd waarin Zuid wordt gewezen op de Nota van Beantwoording.
- M.b.t. de wijze waarop de inflatie van de canon wordt toegepast bij overstappen tot 2020: in het principebesluit van het college op 21 april is hierover opgenomen:

  De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook gedurende 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.

  Hieruit kan worden gelezen dat de inflatie al in 2017 tot een verhoogd canonbedrag leidt. Dat is (natuurlijk) niet het geval. In technische zin staat hier dat de inflatie van 2017 wordt gebruikt om vanaf 1 januari 2018 het canonbedrag daarmee aan te passen. Om op dit punt duidelijker te zijn is de tekst in de voordracht Overstapregeling als volgt verduidelijkt:

  Tot 2020 kan overgestapt worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.

Beleid grondwaardebepaling

- Een tabel is toegevoegd met vergelijking tussen de BSQ's die voorlagen tijdens de inspraak over de Overstapregeling en de BSQ's in het nieuwe voorstel.
- Conform BT-besluit van 18 april is een beslispunt (nr. 6) opgenomen over het jaarlijks toetsen van de methode Grondwaardebepaling, evenals de mogelijkheid waarop erfpachters een klacht tegen de aanbieding van de gemeente in kunnen dienen:

  De gemeente zal bij de jaarlijkse vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen laten toetsen of de gemeente de methodiek van grondwaardebepaling, die onder andere leidt tot de buurtstraatquotes,correct toepast.
  Daarnaast kunnen erfpachters die van mening zijn dat de aanbieding van de gemeente voor een erfpachtwijziging (waaronder de overstap) onjuist is dit kenbaar maken. Indien de gemeente een fout heeft gemaakt in de aanbieding zal zij deze herstellen. Als de gemeente van mening is dat de aanbieding juist is, kan een erfpachter die het daar niet mee eens is een klacht indienen die door de klachtencommissie wordt behandeld. Indien de erfpachter niet tevreden is met de afhandeling door de klachtencommissie dan staat het indienen van een klacht bij de Ombudsman open. Op die manier wordt geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast.

Gemeente Amsterdam
Map wethouder Choho
Map Wethouder, 4 mei 2017

MW

Aanvullend beleid
De voordracht is aangepast conform het BT-besluit over 'uitwerking aanvullend beleid als gevolg van alleen overstappen voor woonbestemmingen'.

Tot slot:
Het is al met al een doorwrochte stapel papier geworden met, naar we hopen, een goed op elkaar afgestemde en goed onderbouwde Overstapregeling, beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid.
De voorbereiding van de communicatiemiddelen, waaronder de rekentool en de website liggen op schema. Ook het belteam wordt op sterkte gebracht zodat erfpachters met vragen te woord kunnen worden gestaan.

Stukken

Meegezonden stukken: n.v.t.

Verdere procedurestappen met data

n.v.t.

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: BA, DJZ en DMC: zijn geïnformeerd.
Ander overleg: n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend: n.v.t.
Financiering/budget
Tijd
Kwaliteit

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1.2e 5.1.2e, tel. 5.1.2e, 5.1.2e@amsterdam.nl