Gemeente Amsterdam

7a. Planning besluitvorming

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	8 september 2016

Gevraagde beslissingen:

1) Kennis te nemen van de planning en de factoren die de planning kunnen beïnvloeden
2) Een keuze te maken voor het besluitvormingsmoment grondwaardebepaling bestaande rechten:
    1. samen met de besluitvorming over de overstapregeling te laten plaatsvinden zoals tot nu toe aangehouden of
    2. de besluitvorming door de gemeenteraad direct te laten volgen op het collegebesluit over de vaststelling van het grondprijsbeleid.
3) Her te bevestigen dat het besluit tot vrijgave inspraak van de overstapregeling met de raadscommissie wordt besproken nadat het college de Overstapregeling heeft vrijgegeven voor inspraak.

Korte toelichting/samenvatting

In het BT van 5 juli is de planning van de VES vastgesteld, waarin de vrijgave voor inspraak door het college uitkomt op 25 oktober 2016. Vervolgens worden de stukken onderwerp van gesprek in de raadscommissie van november, tijdens de inspraakperiode.

Omdat de inspraak nu concreet wordt voorbereid wordt het BT gevraagd om nog even stil te staan bij die volgorde. Er zijn voor- en nadelen verbonden aan deze volgorde. Er zou ook kunnen worden gekozen voor een volgorde waarbij in november de raadscommissie spreekt over het voorgenomen besluit van het college waarna het college besluit tot vrijgave inspraak Overstapregeling.

Ad 1. Kennis te nemen van de planning en de factoren die de planning kunnen beïnvloeden

In het BT van 5 juli is de planning vastgesteld zoals in bijlage 1 weergeven. Deze planning is gericht op start inspraak op 25 oktober en besluitvorming in de gemeenteraad over de Overstapregeling in maart 2017. In de oplegnotitie *4a oplegnotitie Overstapregeling prototype 2*, is ingegaan op een

aantal factoren die van invloed kan zijn op de haalbaarheid van de planning. Deze factoren worden nu niet meer genoemd maar zijn natuurlijk wel van invloed op de uiteindelijke haalbaarheid.

De eerste mijlpaal uit die planning is dat op 25 oktober aan het college gevraagd wordt de volgende besluiten te nemen:

- vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling
- vaststellen van het wijzigingenbeleid en de grondwaardebepaling voor bestaande voortdurende een eeuwigdurende rechten op basis van WOZ x BSQ-methodiek. Hierover vindt geen inspraak plaats.

Beide besluiten worden vervolgens ter bespreking en kennisneming geagendeerd voor de eerstvolgende raadscommissie, te weten 24 november 2016 (gecommuniceerd door WH vd Burg in de brief voor de raadscommissie RO d.d. 6 juli 2016). Dit is dezelfde werkwijze zoals bij de AB2016 is toegepast. Na verwerking van de inspraakreacties is het de planning om in maart 2017 de raad de Overstapregeling en het Grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen.

Advies grondprijzen en besluitvorming actualisatie grondprijzenbrief 2016

Naar aanleiding van het verzoek van raadslid Van der Ree (gemeenteraad 13 juli) is de behandeling van de actualisatie grondprijzenbrief 2016 aangehouden en eerst een advies gevraagd op de grondprijzen. Dit advies is gereed en wordt samen met de actualisatie grondprijzenbrief op 5 oktober opnieuw aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden, nog precies voor de geplande start inspraak van 25 oktober. Mocht de besluitvorming uitlopen naar november, dan is de inspraak over de Overstapregeling en dat kan in de communicatie lastig zijn.
Daarnaast is het denkbaar dat door de gemeenteraad ook voor het nieuwe grondprijsbeleid (dat 25 oktober openbaar wordt) een extern advies vraagt.

Bodem in het canonpercentage

Het college is voornemens om voor voortdurende erfpachtrechten een bodem in het canonpercentage te leggen. Dit canonpercentage is van belang bij canonherzieningen einde tijdvak of wijzigingen van canon bij bestemmingswijzigingen. Het is de bedoeling dat het college hier voor 1 oktober een besluit overneemt. In dat geval zal de bodem per 1 oktober worden ingesteld en uitkomen op 0,81% zijnde het huidige canonpercentage. Als 1 oktober niet haalbaar blijkt zal de ingangsdatum 1 januari zijn met een bodem van 0,24%.

Deze besluitvorming kan van invloed zijn op de planning:

- Om de financiële effecten van eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen is duidelijkheid nodig over de kenmerken van het huidige voortdurende stelsel. Zolang hierover onduidelijkheid is moet met verschillende varianten rekening worden gehouden.
- Als de besluitvorming over de bodem plaats vindt tijdens de inspraakperiode zal dit leiden tot onduidelijkheid. Mogelijk zal dan ook een deel van de informatie niet meer kloppen. Dit is een ongewenste situatie. Ook kan de gemeente verweten worden dat zij het voortdurende erfpachtstelsel (eenzijdig) duurder maakt om het eeuwigdurende erfpachtstelsel interessanter te laten lijken.

Ad 2. Bepalen moment besluitvorming grondwaardebepaling bestaande rechten

Het college stelt op het moment dat de Overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak ook de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten vast. Deze grondwaardebepaling ligt niet voor ter inspraak maar zal door erfpachters wel worden betrokken bij de inspraak. Dat is ook niet gek omdat in deze grondwaardebepaling voor een belangrijk deel is vastgelegd wat de erfpachtkosten bij (tussentijdse) overstap zullen worden. Om die reden is de definitieve besluitvorming over de grondwaardebepaling door de gemeenteraad tot nu toe ook altijd gekoppeld aan het moment dat de gemeenteraad de Overstapregeling ter vaststelling krijgt voorgelegd (planning is maart 2017).

Technisch gesproken hoeft dat niet, de grondwaardebepaling voor bestaande rechten kan ook na het collegebesluit in oktober ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad van december. Als de gemeenteraad de grondwaardebepaling vaststelt, zal een belangrijke stap zijn gezet op weg naar de besluitvorming over de Overstapregeling.
Bovendien maakt het college hiermee extra duidelijk dat de grondwaardebepaling niet aan inspraak onderhevig is en wordt er een duidelijke scheiding gemaakt tussen de discussie in de gemeenteraad over de grondwaardebepaling bestaande erfpacht en de Overstapregeling.

Aan de andere kant zou het ook kunnen dat de gemeenteraad de grondwaardebepaling bestaande rechten niet los wil behandelen van de Overstapregeling.
Bovendien kunnen erfpachters zich bedrogen voelen omdat een belangrijk besluit over de prijs al wordt genomen voordat de inspraak is afgerond. Dit kan als een arrogantie of regenten mentaliteit worden uitgelegd.
Daarbij komt dat de besluitvorming in de raad samenvalt met de inspraak over de Overstapregeling. Hoewel is uit te leggen waarom dat gebeurt, bestaat er ook de kans dat de inspraak in heftigheid toeneemt en tot veel onbegrip bij insprekers en belangenpartijen leidt. Nog een keuze kan zijn om de besluitvorming over de grondwaardebepaling voor bestaande rechten af te wachten (december) en daarna pas de inspraak in te gaan (januari), waarbij dan de besluitvorming over de overstap medio 2017 zou plaatsvinden.

Omdat er in het BT niet eerder heel expliciet is gesproken leggen we bovenstaande optie ter afweging voor. Aan het BT wordt gevraagd een keuze te maken om de besluitvorming over het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten (WOZ x BSQ):

1. samen met de besluitvorming over de overstapregeling te laten plaatsvinden zoals tot nu toe aangehouden of
2. de besluitvorming door de gemeenteraad direct te laten volgen op het collegebesluit over de vaststelling van het grondprijsbeleid, tijdens of eventueel voorafgaand aan de inspraak in de raad van december.

Ad 3. De commissie RO raadplegen voor of na het collegebesluit vrijgave inspraak
Aan het BT wordt, gezien de ontwikkelingen zoals hiervoor beschreven, gevraagd te reflecteren over de wijze en het moment waarop de gemeenteraad betrokken worden in het proces. Er zijn 2 mogelijkheden voor het proces tot vrijgave inspraak van de overstapregeling:

1. conform de planning van 5 juli met de raadscommissie te bespreken tijdens de inspraak van de Overstapregeling

2. in afwijking van de planning van 5 juli het voorgenomen collegebesluit vrijgave inspraak eerst met de raadscommissie te bespreken waarna het college een besluit neemt.

Enkele overwegingen bij de te maken keuze:

- Een Raadscie en Raad tijdens de inspraak
  - is dezelfde werkwijze zoals bij de vrijgave van de AB2016 en het vaststellen van bijbehorend grondprijsbeleid is gehanteerd: de stukken zijn naar de Raads-cie en Raad gestuurd ter bespreking en kennisneming tijdens de inspraak.
  - kan leiden tot extra commotie tijdens de inspraak als de Raadscommissie een discussie start met tegengestelde opvattingen of aanvullende vragen
- Een Raadscie en Raad voorafgaand aan de inspraak
  - geeft gelegenheid tot een bestuurlijke dynamiek waardoor het college zich gedwongen kan voelen het besluit vrijgave inspraak uit te stellen. Ook zou de raad kunnen besluiten tot een adviesverzoek hetgeen vertragend werkt.
  - kan leiden tot extra draagvlak voor het starten van de inspraak en waardering voor de zorgvuldigheid.
  - geeft 6 weken extra doorlooptijd (college begin december in plaats van eind oktober) en inspraak tijdens kerstreces

De inschatting is dat een bespreking in de raad voorafgaand aan het collegebesluit leidt tot vertraging en afname van de regie. Het proces zal in ieder geval 6 weken vertragen. En mogelijk méér, wanneer de regie van het college naar de raad zou verschuiven en het college eerst aanvullend onderzoek zou moeten doen alvorens vrij te geven voor inspraak.
Alles overwegende wordt voorgesteld het collegebesluit vrijgave inspraak in de raadscommissie te bespreken tijdens de inspraakperiode en het besluit van 5 juli ongewijzigd te laten.