INFORMATIEBIJEENKOMST RAADSCOMMISSIES 2 DECEMBER 2014

Aanwezig raadsleden:

PvdA: [redacted]
D66: C
GrLi: E
VVD: V

(10)(2e)

Overzicht gestelde vragen

1. De Heer: maken de erfpachtinkomsten van de haven onderdeel uit van de cijfers zoals die zijn gepresenteerd in het netto resultaat en de balans of worden die zichtbaar in de dividendafdracht van de haven?
   Antwoord: er is een antwoord gegeven (ja), maar ook toegezegd dat nadere beantwoording volgt → ***zie overzicht openstaande vragen***
2. Van Osselaer: wordt de nieuwe regeling tegelijk ingevoerd met overstapregeling?
   Antwoord: Voor de besluitvorming geeft onderlinge samenhang meer inzicht in de gehele vernieuwing. De verschillende stukken worden zo lang mogelijk in gezamenlijkheid opgesteld
3. De Heer: wat wordt bedoeld met verrekenen waardeverschil?
   Antwoord: als het nieuwe contract duurder, moet de erfpachter bijbetalen.
   Van der Ree: dat komt pas tot uiting als er prijsvorming plaatsvindt. Heel lastig om te bepalen of huidige erfpachtprijs een realistische prijs is.
   Antwoord: de grondwaardecommissie gevraagd om een referentie te kunnen bepalen.
4. Nuijens: is het college van plan de grondwaardetoerekening aan de raad voor te leggen voordat een definitief besluit wordt genomen? Dit i.v.m. begrotingsconsequenties?
   Antwoord: de financiële consequenties worden in beeld gebracht voor een periode van 10 jaar. Het advies van de grondwaardecommissie gaat (eind april) naar college, dat het voorzien van reactie college, ongewijzigd naar de raad stuurt.
5. Abid: op welke waarden gaat de grondwaardecommissie zich baseren?
   Antwoord: de grondwaardecommissie is onafhankelijk en bepaalt haar eigen methode.
6. Moorman: in de opdracht aan de grondwaardecommissie zie ik niet terug dat de vernieuwing op korte termijn kostenneutraal moet zijn.
   Antwoord: het advies van de commissie is onafhankelijk. Met het advies van de grondwaardecommissie gaan we de effecten voor een periode van 10 jaar berekenen.
   Moorman: maar dit is toch aan elkaar gekoppeld?
   Antwoord: de methode en systematiek is aan de commissie zelf. Dit wordt niet vooraf begrensd.
7. Abid: is de commissie gelimiteerd.
   Antwoord: *heb ik gemist*
8. Abid: behoudt de huidige erfpachter het recht om zijn voortdurende recht te continueren?
   Antwoord: bij einde tijdvak doet de gemeente een aanbod voor eeuwigdurend. Of het verplicht kan of zal worden gesteld is nog onderwerp van uitwerking. Het huidige stelsel blijft gelden tot moment van overstappen.
9. Nuijens: college vindt het kennelijk wenselijk dat voortdurend gestaag afneemt; er wordt niet aangeboden om voortdurend voort te zetten? → **punt voor 10 december**
   Antwoord: uitgangspunt is dat de gemeente een aanbieding voor eeuwigdurend doet.
10. Van Osselaer: is overstappen voor iedereen vrij?
    Antwoord: de hoeveelheid rechten is zodanig dat er altijd fasering nodig zal zijn. Wordt onderdeel van de overstapregeling.
    Van Osselaer: hoe zit het met de prijs *nb heb ik niet goed verstaan*
    Antwoord: ja, huidige recht. Erfpachter maakt zelf de afweging. De overstap is een van de meest ingewikkelde onderdelen in het proces. Is onderdeel van de nadere uitwerking, willen we nu niet op vooruitlopen. → **punt voor 10 december** *(heb ik begrepen, gezegd door Van Osselaer denk ik)*

11. Moorman: a. wat zou qua overstappen haalbaar zijn. b. Hoe dat aantrekkelijk te maken?
    Antwoord: a. nu geen zicht op, wel intentie gelijk te behandelen. b. banken zullen minder terughoudend zijn; volumevergroting woning wordt niet meer in rekening gebracht.
12. Van der Ree: wijst op juridische complicaties, die groter kunnen zijn dan nu omschreven op pag. 27; is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn? Graag nadere uitwerking vóór 10 december. Antwoord: wordt toegezegd → ***zie overzicht openstaande vragen***
13. Van der Ree: kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt?
    Antwoord: dit is al het geval, alle nieuwe uitgiftes vinden op die manier plaats (b.v. IJburg)
14. Nuijens: blijft ruimtelijk sturingsinstrument dus in stand bij verrekening bij functiewijziging?
    Antwoord: Bij bestemmingswijziging wordt het erfpachtcontract aangepast..
15. Van der Ree: hoe zit het bij vergroting aantal woningen?
    Antwoord: dan is er sprake van prijsaanpassing.
16. Nuijens: Is het technisch mogelijk om de effecten voor de lange termijn in beeld te brengen?
    Antwoord: stel iedereen stapt in 2016 over naar het nieuwe stelsel dan ontstaat het eerste financieel nadeel 50 jaar later bij het uitblijven van de CHET's, de vraag is of het realistisch is om nu een beeld te schetsen van de situatie 2066 aangezien dat wel heel erg onzeker is.
    Nuijens: vraag ga ik aan de wethouder stellen. → **punt voor 10 december**
17. Van Osselaer: is het wel realistisch om zowel de AB, als ook de overstapregeling en aanvullend beleid tegelijk aan te passen en ter besluitvorming voor te leggen? Het is zo complex, moet je dat willen?
    Antwoord: het is van belang om ze in samenhang uit te werken vanwege de onderlinge afhankelijkheid, het kan vervolgens wel een keuze zijn om de besluitvorming of implementatie te faseren.
18. Ernsting: meer gemeenten zijn overgestapt. Moeten we wel het wiel opnieuw uitvinden?
    Antwoord: nee, we gaan tijdens de consultatie gebruik maken van de ervaringen van andere gemeenten (overigens is ook al ervaring van andere gemeenten ingebracht bij de dwarskijksessie en de expertsessie).
19. Abid: Krijgt de commissie een ondergrens die relatie heeft met de gemeentefinanciën mee om te bepalen hoe van de afkoopsom naar canon te komen *(hs)*
    Antwoord: we laten de grondwaardecommissie vrij om te bepalen hoe van afkoopsom naar canon te komen.
    Moorman: zit daar nog een keuze in?
    Antwoord: de grondwaarde staat centraal.
    Van der Ree: canonpercentage is niet bedoeld als sluitstuk voor de gemeentebegroting.
    Antwoord: nee. College kan zich wel een oordeel vormen.

    (10)(2e), *deze vragen betroffen onderstaande, toch?*
    Wordt aan de commissie ook een ondergrens voor het canonpercentage meegegeven die rekening houdt met de financiële positie van de gemeente zoals laatst gebeurt is bij het huidige canonpercentage?
    Antwoord (zelfde als bij vraag over financieel nadeel): de grondwaardecommissie krijgt dit niet mee als randvoorwaarde, het advies van de commissie moet voortkomen uit de expertise van de commissie en vervolgens worden die resultaten gelegd naast de uitgangspunten dat er geen financieel nadeel op de korte termijn mag zijn.
20. ?: wanneer in het proces wordt de raadscommissie betrokken/geïnformeerd?
    Antwoord: 1. Advies grondwaardecommissie en reactie college daarbij. 2. Voorafgaand aan de inspraak. 3. eventuele tussentijdse voortgangsrapportages.
21. Nuijens: college verwacht geen referendum. Moeten we daar in de planning niet toch rekening mee houden, flexibiliteit inbouwen?

Antwoord: flexibiliteit hebben we wel. Vraag is dan wel of een referendum opschortende werking heeft of niet. Handtekeningen SEBA kunnen wellicht uit de kast worden getrokken. Gaan we dan onderzoeken hoe dat zit.
SEBA zal dat op 10 december al inbrengen → **punt voor 10 december (inspreken)**
Moorman: het gaat om een correctief referendum, dan zal er wel een besluit moeten liggen.
Antwoord: De SEBA denkt hier anders over.

22. Bijlage planning: oktober 2016 moet zijn oktober 2015.
23. Abid: wordt het advies van de grondwaardecommissie met de raadscommissie besproken?[1]
Antwoord: jazeker. Inclusief een advies van het college.
24. Moorman: complexe ICT etc., komt dat pas na definitief besluit?
Antwoord: ICT is nog onderdeel van nadere uitwerking. Gedurende het proces wordt steeds afgestemd om zoveel mogelijk parallel door te kunnen werken.
25. Guldemond: is er in de planning ruimte voor iets langere behandeltermijnen voor de raad/raadscommissie?
Antwoord: herijkingsmomenten zijn ingebouwd: doen we nog de juiste dingen etc. Deze momenten kunnen wellicht leiden tot verlenging van het traject.
26. Van der Ree: voor de communicatie zijn huis-aan-huisbladen niet nuttig. Suggestie: koppelen aan verzending OZB-beschikking.
27. Van Osselaer: hoe worden de erfpachters betrokken bij het nieuwe stelsel en de overstapregeling?
Antwoord: a. klantenpanel. b. betrekken ambtenaren die zelf erfpachter zijn maar niet professioneel bezig zijn met erfpacht. c. we gaan actief erfpachters informeren. d. t.z.t. gaan we erfpachters ook individueel informeren. e. er wordt een rekentool ontwikkeld, waarmee de erfpachter na advies van de grondwaardecommissie en besluitvorming daarover de financiële gevolgen kan berekenen.
Van Osselaer: hebben we dan alle grondwaarden bepaald?
Antwoord: volgt na het advies van de grondwaardecommissie.
28. Van Osselaer: hoe worden georganiseerde erfpachters betrokken? Waarom zit het SEBA niet op dezelfde wijze als expertsessies aan tafel, zijn ze wel goed betrokken.
Antwoord: met de SEBA is reeds 2x gesproken (ook met VEH wordt gesproken) en zij worden net zoals de andere stakeholders gedurende het gehele proces betrokken waarbij de rol van het SEBA (en VEH) als belangenpartij wel een andere is als die van bijvoorbeeld notarissen die kennis beschikbaar stellen om de voorstellen kwalitatief nog verder te verbeteren.
Van der Ree: uit de tekst lijkt het alsof SEBA en VEH iets achtergesteld worden.
Antwoord: De Lange heeft als eerste partij de stukken in handen gekregen. Vorige week ook gesprek daarover gevoerd. We proberen het zuiver te houden.
29. Ernsting: organiseren jullie je eigen tegenspraak?
Antwoord: dwarskijksessie bij Startdocument is gehouden.
Nuijens: miskennen we dan niet een beetje niet-erfpachters (bv huurdersvereniging)? Zie ik niet terug als belanghebbenden. Zullen we met Van der Burg bespreken. → **punt voor 10 december**
Antwoord: horen graag of er partijen ontbreken.
30. Abid: kunnen we schriftelijk vragen stellen?
Antwoord: ja.
Abid: moeten bij alle nieuwe rechten / overstappen nieuwe notariële aktes worden gemaakt?
Antwoord: ja.
Abid: is sprake van nieuwe levering bij overstap en moet er dan weer btw betaald worden?
Antwoord: Het onderzoek naar de fiscale consequenties zijn onderdeel van de verdere uitwerking.
31. Nuijens: graag de sheets (als samenvatting) naar de commissieleden mailen.

[1] NB. volgens de commissiegriffier was gevraagd of de raadscommissie met de grondwaardecommissie zelf zou spreken. Dat heb ik zo niet gehoord (?) *hs*

Openstaande vragen/acties:

1. *Inkomsten Haven*
   Antwoord: Het erfpachtrecht van de haven staat voor circa € 300 miljoen op de balans van het OGA. (dit deel hoeft er niet bij is meer voor wat extra kennis) In verhouding met de totale balans is dit een relatief hoog bedrag omdat het een recent recht is. De bedragen op de balans zijn allemaal historische boekwaarden (prijs bij uitgifte) en die kunnen dus laag zijn als de eerste uitgifte al heel lang geleden is.

2. *De planningsplaat (A3) aanpassen* **actie:** (10)(2e)
   - Er staat oktober 2016 waar moet staan: oktober 2015
   - De jaargrenzen en kwartaalgrenzen als verticale lijnen aangeven, of/en een duidelijkere (maanden/kwartalen) tijdbalk toevoegen

3. *Presentatie meesturen* aan de commissieleden **actie:** (10)(2e)

4. *Vraag Van der Ree:* Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn?
   actie: (10)(2e)

Door raadsleden aangekondigde onderwerpen voor commissie 10 december:

1. Wordt niet aangeboden om voortdurend voort te zetten? Nuijens
2. Is overstappen voor iedereen vrij en hoe zit het met de prijs? Van Osselaer
3. Worden de financiële effecten voor de lange termijn in beeld gebracht? Nuijens
4. Worden niet-erfpachters ten onrechte niet meegenomen als belanghebbenden? Nuijens