Nummer BD2014-011532
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, 6 november 2014

Kabinet

MW

Wethouder Van der Burg, Ivens en Kock

Onderwerp

Bespreking Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpacht op 11 november 2014

Gevraagde beslissing

Ten behoeve van de bespreking van het Bestuurlijk Team (BT) Vernieuwing Erfpacht op 11 november a.s. kennis te nemen van:

1. Agenda voor het BT van 11 november a.s.
2. Concept-verslag BT dd. 7 oktober 2014.
3. Concept-Startdocument Naar eeuwigdurende erfpacht.
   a. Versie met wijzigingen ten opzichte van de weekendmap 30 oktober zichtbaar.
   b. Versie met wijzigingen niet zichtbaar.
4. Concept-collegevoordracht voor het college van 18 november
   a. Versie met wijzigingen ten opzichte van de weekendmap 30 oktober zichtbaar.
   b. Versie met wijzigingen niet zichtbaar.
5. De bijlagen bij het Startdocument:
   a. De planning Vernieuwing Erfpachtstelsel op A3-formaat.
   b. Het voorstel voor de samenstelling van de grondwaardecommissie.
   c. De risicoanalyse.
   d. Het verslag van de dwarskijksessie van 23 oktober.
   e. Methode waardebepaling bestaande erfpachtrechten en de grondwaardecommissie
6. Kernverhaal (publieksversie van het Startdocument).
7. Opzet voor de consultatie van stakeholders in de maand december
8. Opzet voor de informatieve bijeenkomst met de leden van de raadscommissies RO, FIN en WB op 2 december 2014.
9. Concept-uitnodigingsbrief aan de raadscommissies RO, Fin en Wonen voor een informatieve bijeenkomst over het Startdocument op 2 december a.s.
10. Concept-brief aan het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissies met het verzoek om reactie op het Startdocument.

Korte toelichting / samenvatting

Op 11 november a.s. vindt de bijeenkomst van het BT plaats. Bijgaand ontvangt u hiervoor de stukken.
De beslispunten voor het BT zijn opgenomen op de agenda voor 11 november.

Het concept-verslag van het BT 7 oktober is in de weekendmap van 16 oktober reeds akkoord bevonden. In de agenda voor het BT is aangegeven op welke afspraken/actiepunten nog uitwerking plaatsvindt.

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg
Map Wethouder, 6 november 2014

MW

De hierbij meegezonden stukken nrs. 3 t/m 5d zijn u voorgelegd in de weekendmap van 30 oktober. In de agenda voor het BT is aangegeven op welke punten sprake is van aanpassing ten opzichte van de versies uit de weekendmap van 30 oktober (bijlagen 5a t/m 5d zijn ongewijzigd). Bijlage 5e is een nieuwe bijlage.

Van het concept-Startdocument en de collegevoordracht is bijgaand, naast een "schone" versie, ook een versie aangeleverd waarin de inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de versies die u in de weekendmap van 30 oktober zijn voorgelegd, zichtbaar zijn gehouden.

De meegezonden stukken 6 t/m 10 zijn u nog niet eerder voorgelegd.

Stukken

Meegezonden stukken

1. De agenda voor het BT van 11 november a.s.
2. Het concept-verslag BT dd. 7 oktober 2014.
3. Het concept-Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel:
   a. Versie met wijzigingen ten opzichte van de weekendmap 30 oktober zichtbaar.
   b. Versie met wijzigingen niet zichtbaar.
4. De concept-voordracht voor het college van 18 november:
   a. Versie met wijzigingen ten opzichte van de weekendmap 30 oktober zichtbaar.
   b. Versie met wijzigingen niet zichtbaar.
5. De bijlagen bij het Startdocument
   a. De planning Vernieuwing Erfpachtstelsel op A3-formaat.
   b. Het voorstel voor de samenstelling van de grondwaardecommissie.
   c. De risicoanalyse.
   d. Het verslag van de dwarskijksessie van 23 oktober.
   e. Methode waardebepaling bestaande erfpachtrechten en de grondwaardecommissie
6. Kernverhaal.
7. De opzet voor de consultatie van stakeholders in de maand december.
8. De opzet voor de informatieve bijeenkomst met de leden van de raadscommissies RO, FIN en WB op 2 december 2014.
9. De concept-uitnodigingsbrief aan de raadscommissies RO, Fin en Wonen voor een informatieve bijeenkomst over het Startdocument op 2 december a.s.
10. De concept-brief aan het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissies met het verzoek om reactie op het concept-Startdocument.

Verdere procedurestappen met data

- 12 november: aanleveren stukken voor college van B&W
- 18 november: College van B&W
- 2 december: raadscommissies RO, FIN en WB (informatieve bespreking met directeur OGA en leden Projectteam Vernieuwing)
- 10 december: vergadering raadscommissie RO (met uitnodiging van de leden van de commissies FIN en WB), ter bespreking en kennisneming.
- December: consultatie stakeholders.

- December: aanstelling grondwaardecommissie.
- 1 januari 2015: start opstellen Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid.
- Januari: bespreking concept opdracht met grondwaardecommissie.
- Eind januari: collegebesluit vaststelling definitief Startdocument.
- 1 februari: start opdracht grondwaardecommissie.

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:

NB. onderstaande adviezen zijn gegeven op basis van de documenten die in de weekendmap van 30 oktober zijn voorgelegd. Evt. aanvullend advies wordt aan het BT voorgelegd.

DJZ: akkoord.

DMC: De stukken voor vernieuwing erfpachtstelsel ten behoeve van BT van 11 november zijn in afstemming met DMC tot stand gekomen en opmerkingen van DMC zijn verwerkt. Daarnaast geeft DMC het BT de volgende aandachtspunten mee.

1. *Zorgplicht*
Advies is om meer aandacht te geven aan de zorgplicht van de gemeente voor het erfpachtproduct en de erfpachter en expliciet te maken tot hoever deze zorgplicht zou moeten reiken. In de afgelopen 10 jaar is de brede maatschappelijke aandacht voor zorgplicht zeer sterk geworden. Veel branchecodes m.b.t. zorgplicht, zijn vertaald naar wetgeving met als meest recente in 2014 de wettelijke vastlegging van de zorgplicht met betrekking tot financiële producten. Hoewel dit type zorgplicht voor de gemeente niet in een toezichtkader is opgenomen (bijv. Wijzigingswet financiële markten 2014) is het verstandig hier aandacht aan te geven omdat:

a. een erfpachtrecht een zakelijk recht is dat gelijkenis heeft met een financieel product
b. er sprake is van machtsongelijkheid tussen de contract partijen
c. het argument gevoerd kan worden dat de overheid wetgeving uitvaardigt voor de private sector maar deze niet gelijkelijk op zichzelf betrekt als zij onder privaat recht contracten aangaat, het level playing field argument.

Het zorgplichtargument kan sterk uitgespeeld gaan worden omdat in het erfpachtcontract een verdeling van risico's tussen contractpartijen zal plaats vinden, zie verder Canonpercentage en indexatie.

2. *Canonpercentage en indexatie*
Advies is om in het Startdocument ook aandacht ook te geven aan canonpercentage en indexatie. Het Startdocument wijdt uit over de waarderingsgrondslag van de te verpachten gronden maar spreekt niet over canonpercentage en indexatie. Deze componenten samen met de te bepalen grondwaarde vormen de kosten voor een erfpachtrecht en moeten integraal worden bezien. Daarbij graag ook aandacht voor

indexatie: de basis is nu consumenten prijs indexatie. De basis daarvan is de prijsontwikkeling die af zal wijken van de grondprijsontwikkeling, deze kan in een vernieuwd stelsel niet meer met een CHET ten gunste van de gemeente worden gebracht. Wat zal binnen de reikwijdte van de zorgplicht een goede verdeling van deze risico's zijn tussen gemeente en erfpachter, en kan de gemeente dit jaarlijks bijstellen (als uitgangspunt)?

3. *Canonherziening einde tijdvak (CHET)*
Een van de uitgangspunten is geen financieel nadeel op korte termijn (10 jaar). Toch worden in het Startdocument aanzienlijke financiële effecten op de langere termijn aangehaald. Onduidelijk is of die effecten straks een rol gaan spelen in de nadere uitwerking van het stelsel. Er wordt gesproken over grote financiële gevolgen rond 2035 en 2055 bij het afschaffen van de CHET's. Deze gevolgen worden niet toegelicht. Daarbij vraagt DMC zich af of er grote financiële gevolgen op die termijn zullen zijn, want bij vernieuwing verwacht DMC nog 1 maal een CHET bij overgang naar nieuwe voorwaarden. Deze verhandeling moet worden genuanceerd en de financiële gevolgen beter geduid.

4. *De commissie grondwaardebepaling*
Voorgesteld wordt de commissie samen te stellen uit drie professoren. DMC adviseert, ondanks de gelegenheid die de commissie geboden wordt om adviseurs in te schakelen en dat expertsessies onderdeel van het project zijn, een praktijkman/vrouw zitting te laten nemen in de commissie. Dit omwille van inbreng ervaring in het veld. Tevens adviseert DMC in de opdrachtformulering mee te geven dat gebruik gemaakt (moet?) worden van bestaande beschikbare beleidsevaluaties cq ervaringen in het land. Zonder nu direct te willen sturen op een eindresultaat, kan dit volgens DMC wel als kader worden meegegeven om te voorkomen dat alles van begin af moet worden opgebouwd.

SB: akkoord.

Ander overleg

n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend
Financiering/budget
Tijd
Kwaliteit

n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e