0200

Nummer BD2013-002270
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van Poelgeest

Map Wethouder, 28 februari 2013

Kabinet

MW

Wethouder Van Poelgeest

Onderwerp

Agenda en stukken drie-wethoudersoverleg 5 maart over Modernisering Erfpacht

Gevraagde beslissing

1. Ten behoeve van het overleg van 18 januari kennis te nemen van:
   a. De agenda
   b. De concept-hoofdlijnennotitie: “Erfpacht in beweging, werken aan een helder erfpachtstelsel;
   c. De bijgevoegde Addendum bij het rapport “Erfpacht in beweging”, waarin wordt ingegaan op de volgende aspecten:
      i. Asymmetrie in de conversie
      ii. Canonpercentage
      iii. Hoe is het financieringsrisico (renterisico) te managen
      iv. Betalingsregime, canon en (vorm van) afkoop
   d. Het rapport “Erfpacht in beweging, eindbeeld erfpacht op basis van transactieprijs, met daarin o.a. opgenomen:
      i. de formule bij Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) gebaseerd op de transactieprijs en nader uitgewerkt met 10 voorbeelden;
      ii. de gevolgen voor de gemeentelijke financiering bij CHET gebaseerd op transactieprijs;
      iii. de ideeën voor conversie van de AB2013;
      iv. de keuze tussen canon en afkoop;
   e. de notitie over de verkenning van het factoringmodel van 30 augustus 2012;
   f. het verslag van het overleg van 8 februari jl.
   g. de planning
2. In te stemmen met de Collegevoordracht voor 19 maart a.s. om de concept-hoofdlijnen voor de AB2013 vast te stellen, en – voorafgaand aan de inspraakprocedure op concept-hoofdlijnen – af te stemmen met maatschappelijke organisaties en beroepsgroepen, waarvoor de onder b. genoemde notitie als input dient;

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1. Aanleiding

Op 14 maart 2012 heeft de Gemeenteraad de uitgangspunten van het erfpachtstelsel herbevestigd en opdracht gegeven om de noodzaak te onderzoeken om nieuwe Algemene Bepalingen (AB2000) te ontwikkelen. Individuele erfpachters ervaren het erfpachtstelsel, met name bij de Canonherziening Einde Tijdvak (CHET) als onduidelijk en niet helder en de gemeente wil daar iets aan doen.

Wethouder Van Poelgeest heeft aangegeven om het belangrijkste punt van onvrede,

CHET voor woningen, te willen bespreken met de wethouders Financiën en Verkeer & Vervoer.
Op 24 september, 13 november, 18 januari en 8 februari jl. hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de drie betrokken wethouders.
De voorkeur is uitgesproken voor een systematiek waarin de canon (voor rechten met de bestemming particuliere woning) geen vaste looptijd heeft, maar bij iedere overdracht wordt herzien op basis van de transactieprijs.

Ad 1a.
Op 5 maart a.s. is er een driedubbele wethoudersbespreking geagendeerd om de richting voor de Modernisering Erfpacht Amsterdam te bespreken. De agenda is bijgevoegd.

Ad 1b/c/d.
Op 18 januari en 8 februari heeft u voor de volgende aspecten verzocht om nader onderzoek door OGA en DMC:

i. Asymmetrie in de conversie
ii. Canonpercentage
iii. Hoe is het financieringsrisico (renterisico) te managen
iv. Betalingsregime, canon en (vorm van) afkoop

Deze aspecten zijn verwerkt in bijgaande notitie en rapport “Erfpacht in beweging”.
De wijzigingen uit hoofde van deze vier onderwerpen zijn daarnaast apart weergegeven in de bijgevoegde Addendum.

Ad 1e.
In het overleg van 8 februari is verzocht om de notitie van 30 augusutus 2012 over de verkenning van het factoring mee te sturen voor dit overleg.

Ad 1f.
1. 19 maart 2013: Bespreking voorlopige hoofdlijnen in B&W (blijft nog kabinet);
2. 20,21 en 22 Maart 2013: Onder embargo meenemen banken, fiscus en notariaat als belangrijkste stakeholders;
3. 25 en 26 maart 2013: Verwerken input/output banken, fiscus en notariaat; (29 maart Goede vrijdag en 1 april, 2e paasdag)
4. 2 of 3 april 2013: dwarskijksessie;
5. 4 april 2013 aanleveren stukken voor B&W 16 april excl. output dwarskijksessie
6. Verwerken output dwarskijksessie t/m 5 april 2013;
7. Op 4 april 2013 bestuurlijk overleg wethouders Van Poelgeest/Wiebes/Hilhors (output dwarskijk mondeling);
8. 16 april 2013: B&W bespreking en vaststelling concepthoofdlijnen en vrijgeven voor inspraak;
9. 17 april tot 29 mei 2013: Inspraak op hoofdlijnen, meenemen overige stakeholders o.a. makelaars/taxateurs, SEBA, VEH enz. (optie wordt onderzocht om de inspraak te beperken tot 4 weken actie bij: DJZ/SB/OGA)
10. 30 mei 2013: Bestuurlijk overleg wethouders van Poelgeest/Wiebes/Hilhorst: (bespreken output inspraak)
11. 29 mei tot 7 juni 2013: Inspraak verwerken;
12. Na 17 april 2013:I: Infosessie met de gemeenteraad organiseren;
13. 30 mei 2013: Aanleveren stukken voor B&W 11 juni 2013;
14. B&W 11 juni 2013: Definitieve keuze voor het nieuwe erfpachtstelsel; (eventueel spoedvoordracht, bij inspraak met termijn van 4 weken kan het zonder

spoedopdracht)
15. 19 juni 2013: cie BWK, eventueel extra cie BWK organiseren op 26 juni 2013;
16. 3 / 4 juli 2013: Gemeenteraad, besluit op hoofdlijnen;
17. Uitwerking feitelijke AB 2013 + uitwerken 20 aanpalende beleidsonderwerpen: Dit werk is reeds gestart en kan voluit worden voortgezet na het B&W besluit op hoofdlijnen van 16 april 2013. Juridisch advies is om de AB's integraal in de inspraak te brengen.
18. 15 augustus 2013: Aanleveren stukken voor B&W van 27 augustus;
19. 27 augustus 2013: Vrijgeven concept AB2013 door B&W voor inspraak;
20. 2/9/2013 tot 18 oktober 2013: Inspraak;
21. 21/10/2013 t/m 1 november 2013: Inspraak verwerken + opstellen collegevoordracht;
22. Voor 31 oktober 2013: bestuurlijk overleg wethouders Van Poelgeest/ Wiebes/Hilhorst of staf;
23. 31 oktober 2013 aanleveren stukken voor B&W van 12 november;
24. 12 november 2013: college B&W;
25. 4 december 2013: raadscommissie BWK;
26. 18/19 december 2013: Gemeenteraad, vaststellen AB's en aanpalend beleid.

m.b.t. punt 4: het programma "*LetOp!10 lessen*" Adviseert, om de dwarskijksessie pas te organiseren na het raadplegen van de belangrijkste 3 stakeholders (Banken, fiscus en notariaat)

Ad 2. Collegevoordracht voor 19 maart
Uit hoofde van de bovenstaande planning zal op 19 maart de bijgaande Collegevoordracht aan B&W worden voorgelegd, waarin het College wordt gevraagd:

- de concept-hoofdlijnen van de Modernisering Erfpacht en de AB2013 vast te stellen;
- OGA opdracht te geven, deze inhoudelijk af te stemmen met de voor uitwerking noodzakelijk betrokken maatschappelijke partners zijnde het notariaat, de banken en de fiscus;
- OGA opdracht te geven, na deze afstemmingsronde een (al dan niet aangepaste) voordracht aan B&W voor te leggen waarin wordt voorgesteld, de hoofdlijnen voor de Modernisering Erfpacht en de AB2013 voor inspraak vrij te geven;
- OGA opdracht te geven:
    a. gelijktijdig met de ontwikkeling van de AB2013, beleid voor te bereiden voor het converteren van bestaande erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen naar de AB2013;
    b. voor de andere bestemmingen (niet zijnde particuliere koopwoningen of sociale huurwoningen) een procedure op te stellen voor de canonherziening.

N.B. De agenda en de stukken zijn parallel aan deze weekendmap aan de wethouders 5.1.2e en 5.1.2e verstuurd.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Agenda t.b.v. overleg van 5 maart 2013
2. notitie "Erfpacht in beweging, werken aan een helder erfpachtstelsel"
3. Addendum met de wijzigingen sinds de bespreking op 18 januari

4. Rapport "Erfpacht in beweging, eindbeeld erfpacht op basis van transactieprijs" *(incl. bijlagen 1 t/m 6)*
5. notitie over de verkenning van het factoringmodel
6. verslag van 3 –wethoudersoverleg van 8 februari
7. de concept B&W voordracht voor 19 maart aanstaande

Verdere procedurestappen met data

College van B&W: 19 maart 2013
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	n.v.t.
Resultaat overleg met	SB: nnb
directie/bestuursdienst	DMC: nnb
Ander overleg	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

OGA, 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e