Nummer BD2015-000031
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 4 maart 2015

Portefeuille **32**
Agendapunt **0**
Datum besluit B&W **10 februari 2015**

Onderwerp

Vaststellen definitief Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

De volgende besluiten van het college van B&W dd. 10 februari 2015:

1. In te stemmen met de "Nota van bevindingen consultatie concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht", waarin de bevindingen zijn opgenomen uit de consultatieronde, inclusief de bespreking met raadscommissie en gemeenteraad, over het concept-Startdocument dat op 18 november 2014 door het college is vrijgegeven voor consultatie. Tevens is in de Nota een reactie van de gemeente op deze bevindingen opgenomen.
   Onderstaande bevindingen uit de consultatie hebben geleid tot aanpassing in het met beslispunt 3 ter vaststelling aan het college voorgelegde definitieve Startdocument:
   a. Nadere uitwerking anti speculatie: bij de besluitvorming over de nieuwe Algemene Bepalingen zal een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan beschikbaar zijn.
   b. Naast het in beeld brengen van de financiële effecten van de stelselwijziging voor een periode van 10 jaar zal een beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn worden opgesteld.
   c. Advies van de grondwaardecommissie:
      - De grondwaardecommissie wordt de suggestie aangereikt om zich bij het opstellen van haar advies mede op de hoogte te laten brengen van de opinies van de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) en de vastgoedprofessionals.
      - Zodra het advies van de grondwaardecommissie gereed is wordt dit ter bespreking en kennisneming aangeboden aan de raadscommissie RO en gaat de gemeente hierover in gesprek met de stakeholders en de bestuurscommissies.
   d. Inspraak: de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid, als ook de overstapregeling voor bestaande erfpachtrechten en bijbehorend beleid, worden na besluitvorming in het college vrijgegeven voor inspraak.
   e. De planning is zo ingericht dat de kortst mogelijke doorlooptijd voor de Algemene Bepalingen en de kortst mogelijke doorlooptijd voor de overstapregeling het uitgangspunt is. Afhankelijk van de uitwerking zal blijken of de inspraak en besluitvorming wordt ontkoppeld. In dat geval zou de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling na de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaatsvinden.
   f. Implementatie en ICT: nadrukkelijker is aangegeven dat de implementatie van het nieuwe stelsel gefaseerd plaats zal vinden en dat de uitvoerbaarheid van de implementatie en de ICT-voorzieningen een voortdurend aandachtspunt is

bij de uitwerking van het stelsel.

g. Een mogelijkheid voor afkoop in termijnen van eeuwigdurende erfpacht wordt onderzocht.
h. Verduidelijkt is dat de gemeente onderzoekt op welke wijze individueel overstappen door erfpachters in appartementen mogelijk is en daarbij ook de ervaringen van andere gemeenten betrekt.
i. Verheldering van het uitgangspunt dat eeuwigdurende erfpacht ook van toepassing is voor commerciële bestemmingen;
j. Het betrekken van vicarie-erfpachtrechten en uitgiftebeleid voor waterpercelen in erfpacht in de vernieuwing van het stelsel.

2. Ten aanzien van advisering door Bestuurscommissies:
   a. In te stemmen met het niet om formeel advies vragen aan de Bestuurscommissies voor de besluitvorming over de Algemene Bepalingen, overstapregeling en het aanvullende beleid, omdat de stadsdelen zich weliswaar zullen moeten verhouden tot het nieuwe erfpachtstelsel maar dat dit niet moet worden gezien als het hebben van een belang zoals bedoeld in de Verordening op de bestuurscommissies 2013 (artikel 28 lid 2).
   b. In te stemmen met het betrekken van de Bestuurscommissies bij de uitwerking van het stelsel middels consultatie zoals dat ook rondom het concept- Startdocument is gebeurd
   c. In te stemmen met het op korte termijn informeren van de Bestuurscommissies over besluiten 2a en 2b.

3. Vast te stellen het definitieve “Startdocument Eeuwigdurende erfpacht” voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. In dit definitieve Startdocument zijn de in beslispunt 1 genoemde wijzigingen verwerkt.

4. Kennis te nemen van de bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel. Ten opzichte van het concept-Startdocument is in de planning voor de vaststelling van zowel de Algemene Bepalingen als de overstapregeling de kortst mogelijke doorlooptijd in beeld gebracht:
   - Vaststelling van de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid door de raad is volgens de kortst mogelijke doorlooptijd mogelijk eind 2015. Daarmee zouden met ingang van 2016 de eerste nieuwe uitgiften voor eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.
   - Vaststelling van de overstapregeling en bijbehorend beleid door de raad is, volgens de kortst mogelijke doorlooptijd, in het voorjaar van 2016. Daarmee zouden vanaf medio 2016 ook huidige erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Implementatie van de overstapregeling zal gefaseerd worden uitgevoerd.

5. Inzake de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel:
   a. Kennis te nemen van de geactualiseerde raming van de proceskosten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor 2015 (€ 1,95 miljoen) en 2016 (€ 1,5 miljoen).
   b. Kennis te nemen van het voorstel om ten aanzien van het restantbudget van € 0,3 miljoen bij de jaarrekening van 2014 voor te stellen dit in restantbudget in

te zetten voor de proceskosten in 2015.

c. Kennis te nemen van het voorstel om de gewijzigde proceskostenbegroting, voorzien van een dekkingsvoorstel, ter vaststelling voor te leggen bij de Voorjaarsnota 2015.

6. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet).

7. Geheimhouding op te leggen op bijlage nr. 4 bij deze voordracht en deze bijlage onder geheimhouding te overleggen aan de leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

Wettelijke grondslag

Art. 169 Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

In het coalitieakkoord 2014-2018 is richting gegeven voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel:

"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft. Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

Het college heeft op 18 november 2014 besloten het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht vrij te geven voor bespreking met de raadscommissie en consultatie van stakeholders (BD2014-010130). Daarbij heeft het college – onder meer - ingestemd met:

1. Uitwerking van een nieuw stelsel voor eeuwigdurende erfpacht waarmee de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht worden ondervangen:
   - plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
   - onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
   - terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
   - ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

   en in de uitwerking van het nieuwe stelsel de volgende uitgangspunten te hanteren:
   a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak.
   b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle

bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten.

c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijke commissie (de grondwaardecommissie) om advies gevraagd.
d. Als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig.
e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats.
f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats.
g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode.
i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente.
j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016.

2. De opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie: de commissie wordt gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend.
3. De nadere uitwerking van het vernieuwingsproces, bestaande uit:
   a. Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen gedurende het lopende tijdvak van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend beleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig het aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, waarbij ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak zullen zijn.
   b. Het opstellen van een plan voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie.
   c. Er wordt een tool ontwikkeld om de financiële effecten van het nieuwe stelsel in beeld te brengen voor de gemeente voor de komende 10 jaar en een tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem.

De consultatieronde is afgerond. Bespreking van het concept-Startdocument met de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, met uitnodiging van de commissies Financiën en Wonen, heeft plaatsgevonden op 10 december 2014. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en daarbij motie 1262 inzake het tegengaan van speculatie en motie 1263 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht aangenomen.

De uitkomsten van de consultatieronde en de besprekingen in de raadscommissie en de raad zijn betrokken in voorliggend definitief Startdocument.

Toelichting op de beslispunten:

Het proces voor het tot stand brengen van het nieuwe stelsel is opgedeeld in vier fases: definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie. Elke fase wordt afgesloten met een mijlpaal: het bestuurlijk besluit. Het hier voorliggende Startdocument geldt als het document waarmee de definitiefase, na vaststelling door het College, wordt afgerond.

Ad 1. In te stemmen met de "Nota van bevindingen concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht".

In de Nota van bevindingen (bijlage 1 bij deze voordracht) zijn de ingebrachte reacties opgenomen. Hoofdstuk 6 van de Nota bevat een reactie van de gemeente op de vraagstukken die uit de consultatie naar voren zijn gekomen.
De reacties die aanleiding hebben gegeven voor aanpassingen in het definitieve Startdocument zijn heronder toegelicht.

a. *Nadere uitwerking anti speculatie*
De raad heeft op 17 december 2014 motie 1262 van de raadsleden Nuijens en Moorman aangenomen, waarin het college wordt verzocht eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.
In het Startdocument is opgenomen dat bij de besluitvorming over de Algemene Bepalingen (AB) het uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan beschikbaar is en derhalve in samenhang met de AB kan worden bezien. De raadscommissie wordt in de gelegenheid gesteld het voorstel te bespreken voorafgaand aan besluitvorming. Bij het voorleggen van het voorstel aan het bestuur, zal gelijktijdig een voorstel tot afdoening van de motie worden gedaan.

b. *Beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn*
In het concept-Startdocument is opgenomen dat de financiële effecten van de stelselwijziging voor een periode van 10 jaar in beeld worden gebracht. De raad heeft op 17 december 2014 motie 1263 van het raadslid Van Osselaer aangenomen, waarin wordt verzocht:
- bij het aanbieden van een voorstel voor een nieuw systeem van erfpacht een brede beschouwing toe te voegen van de verwachte gevolgen van het nieuwe systeem op de lange termijn;
- hierbij ook te kijken naar de verandering in inkomsten en uitgaven voor de gemeente Amsterdam (ten opzichte van de begroting 2014);
- hierbij op hoofdlijnen aan te geven hoe het college wil omgaan met eventuele extra inkomsten op de korte termijn.

In het Startdocument is nu opgenomen dat naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar ook een financiële beschouwing zal worden opgesteld voor de langere termijn. Deze beschouwing zal tegelijk met de overstapregeling worden uitgewerkt en tezamen ter besluitvorming worden voorgelegd. Bij het voorleggen van de beschouwing aan het bestuur, zal gelijktijdig een voorstel tot afdoening van de motie worden gedaan.

c. *Advies van de grondwaardecommissie*
Er is door erfpachters en de SEBA ingebracht dat de samenstelling van de grondwaardecommissie door de gemeente de vraag oproept of deze, zonder deelname door vertegenwoordiging van erfpachters, echt onafhankelijk is. Vastgoedprofessionals hebben vragen over de samenstelling ten aanzien van de toepasbaarheid van het advies in de praktijk. Ook is, onder meer door enkele leden van de raadscommissie, de vraag gesteld of in de opdracht aan de grondwaardecommissie is opgenomen dat invoering van het nieuwe stelsel op kortere termijn geen nadelig financieel effect voor de gemeente mag hebben.

De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De commissie is niet bedoeld om belangentegenstellingen te beslechten. De gemeente heeft vertrouwen in de onafhankelijkheid van de leden van de grondwaardecommissie en zal deze samenstellen op basis van de criteria in het Startdocument. De commissie gaat bestaan uit drie leden: een onafhankelijke voorzitter, één expert op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed.

De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt om op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te kunnen vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. De grondwaardecommissie zal de suggestie worden meegegeven om zich bij het opstellen van haar advies mede op de hoogte te laten brengen van de opinies van de VEH, SEBA en de vastgoedprofessionals (expertsessie). Dit borgt dat de commissie zich breed informeert én geeft meer draagvlak bij stakeholders.

De grondwaardecommissie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes of randvoorwaarden mee. De grondwaardecommissie krijgt alleen de opdracht en de specifiek voor die opdracht opgenomen kaders mee zoals in het Startdocument opgenomen.
Het is een bestuurlijke wens om op korte termijn geen financieel effect te hebben door het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel. Het is nadrukkelijk geen voorwaarde waaraan het advies van de grondwaardecommissie tegemoet moet komen. Hoe een eventueel negatief effect voorkomen wordt, is aan het gemeentebestuur.

Door enkele leden van de gemeenteraad is verzocht om het advies van de grondwaardecommissie onderwerp te maken van bespreking in de raad. Zodra beschikbaar wordt het advies van de grondwaardecommissie in zijn geheel en ongewijzigd ter bespreking en kennisneming aan de raadscommissie RO voorgelegd en besproken met de stakeholders.

d. *Inspraak en consultatie*
De Algemene bepalingen, de overstapregeling en het aanvullende beleid zullen voor inspraak worden vrijgegeven door het college en dit besluit zal ter bespreking en kennisneming worden voorgelegd aan de raadscommissie.
Daarnaast zal in de voorbereiding daarvan op verschillende momenten consultatie over onderdelen plaats hebben met stakeholders en de Bestuurscommissies zoals

bijvoorbeeld over het advies van de grondwaardecommissie.

e. In de planning is de kortst mogelijke doorlooptijd voor zowel de Algemene Bepalingen als de overstapregeling in beeld gebracht
In het concept-Startdocument werd uitgegaan van gelijktijdige besluitvorming voor de vaststelling van de AB en de overstapregeling voor bestaande rechten naar eeuwigdurende erfpacht gedurende het huidige tijdvak. Daarbij is aangegeven dat de mogelijkheden en wenselijkheid zouden worden onderzocht van het loskoppelen van de besluitvorming over de AB van de besluitvorming over de overstapregeling. In de consultatieperiode is dit nader uitgewerkt en ook onderwerp van gesprek geweest. Onder meer door een raadslid is ingebracht dat het wenselijk zou zijn om de AB en de overstapregeling niet op elkaar te laten wachten. Hoe sneller er duidelijkheid is over de nieuwe Algemene Bepalingen, hoe korter de periode van onduidelijkheid voor ontwikkelaars, beleggers en zelfbouwers duurt.

Uitgaande van de kortst mogelijke doorlooptijd zouden de AB en het daarbij horende uitgiftebeleid voor de zomer van 2015 gereed kunnen zijn voor inspraak en vervolgens besluitvorming. De besluitvorming hierover zou dan plaats kunnen vinden in het najaar van 2015 waardoor vanaf het begin van 2016 nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen plaatsvinden.
De overstapregeling vraagt een langere uitwerkingstijd (zoals in het concept Startdocument aangegeven) en zal vanuit de kortst mogelijke doorlooptijd in het najaar gereed zijn voor inspraak. De besluitvorming hierover zou dan uitkomen in het voorjaar van 2016 waarna de implementatie start.

Voor zowel de AB als de overstapregeling is inspraak én besluitvorming noodzakelijk. In geval van loskoppelen van beide onderdelen zou de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling plaatsvinden ná de inspraak en besluitvorming over de AB. In dat geval zijn extra capaciteit en middelen benodigd. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de inspraak en besluitvorming van beide processen elkaar kunnen overlappen.

Opgemerkt wordt dat de planning van de kortst mogelijke doorlooptijden er van uitgaat dat de grondwaardecommissie haar advies eind april 2015 oplevert. De grondwaardecommissie wordt op dit moment samengesteld. Zodra de commissie met haar werkzaamheden start zal zij haar eigen inschatting van de benodigde adviestijd maken en wordt duidelijk of de grondwaardecommissie haar advies in april zou kunnen uitbrengen.
Als bijvoorbeeld de grondwaardecommissie niet in staat zou zijn om in april 2015 haar advies op te leveren zou op dat moment kunnen worden besloten om de inspraak en besluitvorming van Algemene Bepalingen en overstapregeling alsnog te bundelen.

f. Implementatie en ICT
In de raadscommissie RO heeft een raadslid gevraagd hoe verzekerd kan worden dat de ICT-voorzieningen gereed zijn op het moment dat de implementatie plaatsvindt. De ICT moet niet de bottleneck zijn voor een goede implementatie. Ook werd door een raadslid gevraagd op welke manier de rekenmodule voor de individuele erfpachter en het financieel model voor berekening van de effecten voor de gemeente daadwerkelijk betrouwbaar zijn. In het Startdocument wordt nadrukkelijker

aangegeven dat de implementatie, met name van de overstapregeling, gefaseerd zal plaatsvinden en dat de uitvoerbaarheid van de implementatie en de ICT-voorzieningen voortdurend worden beschouwd bij het uitwerken van de voorstellen. In geval van fasering van het omzetten van alle huidige erfpachtrechten geldt als uitgangspunt rechtsgelijkheid voor alle erfpachters.

g. Mogelijkheid voor afkoop van eeuwigdurende erfpacht in termijnen
Gevraagd is of de gemeente, naast de keuze tussen afkoop en canon, ook kan aanbieden dat de afkoop in termijnen kan worden voldaan. Ook wordt maandelijkse canonbetaling mogelijk, zoals door veel erfpachters gewenst.
In het Startdocument is nu opgenomen dat deze mogelijkheid voor afkoop in termijnen wordt onderzocht. Door vastgoedprofessionals is aangegeven dat hiermee het stelsel wel complexer wordt en dat naar hun mening de mogelijkheden canon en afkoop voldoende zijn.

h. Appartementsrechten
Uit de consultatieronde blijkt een zorg over de mogelijkheid voor de overstap van erfpachters in appartementen. College, raad en stakeholders hebben allen dezelfde wens, namelijk dat ook deze erfpachters individueel (dus zonder instemming van de Vereniging van Eigenaren) zouden moeten kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Ook is onderkend dat dit juridisch complex is en daarom het nodige uitzoekwerk en juridisch advies vergt. Het Startdocument is op dit punt verduidelijkt; de gemeente onderzoekt nu op welke wijze individueel overstappen mogelijk is en betrekt daarbij ook de ervaringen van andere gemeenten.

i. Commercieel vastgoed
In de consultatieronde en bij enkele leden van de raadscommissie bleek behoefte aan een duidelijker omschrijving dat eeuwigdurende erfpacht ook voor commercieel vastgoed geldt. In het concept-Startdocument zijn, net als in het coalitieakkoord, geen vastgoedsegmenten uitgesloten van de overgang naar het nieuwe stelsel. In het Startdocument is nu duidelijker opgenomen dat in de verdere uitwerking voor zowel de bestemming wonen als de bestemmingen commercieel en maatschappelijk vastgoed volledig worden meegenomen.

j. Vicarie-erfpachtrechten en beleid voor uitgifte van waterpercelen in erfpacht
In het Startdocument zijn expliciet toegevoegd:
- Op 18 september 2012 (nr. BD2012-007649) heeft het college aanvullend beleid voor conversie van zogenoemde vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpacht vastgesteld en daarbij besloten dat dit aanvullend beleid van toepassing is tot het moment dat nieuw beleid in het kader van de stelselvernieuwing is vastgesteld. Bij de uitwerking van de stelselvernieuwing zal worden bekeken op welke wijze de nieuwe algemene bepalingen van toepassing kunnen worden op het vicarie-erfpachtrecht indien erfpachters dat wensen.
- Beleid voor uitgifte van waterpercelen in erfpacht bij nieuwe uitgiften: in de vorige bestuursperiode is aan de raadscommissie toegezegd dat dit beleid wordt uitgewerkt in samenhang met de voorstellen voor de vernieuwing van het stelsel.

Naast bovengenoemde onderwerpen is een aantal overige onderwerpen uit de consultatie naar voren gekomen; de belangrijkste hiervan als ook de reactie daarop

worden hieronder beknopt toegelicht.

- *Bepaling canonpercentage:*
  Het canonpercentage is de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht en de afkoopsom voor de eeuwigheid voor eeuwigdurende erfpacht. Het canonpercentage is géén rendementseis van de gemeente, daarom kan over dit percentage geadviseerd worden door de grondwaardecommissie.

- *Eeuwigdurende erfpacht eeuwig durend?*
  Onder eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtvergoeding nog maar één keer bepaald. De vergoeding voor het gebruik van de grond wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon), bij commercieel vastgoed wordt de prijs aangepast bij volumewijzigingen.

- *Huidig grondprijsbeleid:*
  De gemeente stelt haar grondprijs vast op basis van voortdurende erfpacht en niet op basis van uitgifte in eigendom.

- *Hoogte van bedrag bij overstap:*
  De grondwaardecommissie gaat over deze aspecten advies uitbrengen.

- *Mogelijkheid van beroep/bezwaar bij bepaling canon/afkoopsom:*
  Bij het uitwerken van de AB en overstapregeling zullen de verschillende mogelijkheden worden onderzocht.

- *Referendum:*
  Alleen raadsbesluiten over de vernieuwing zijn referendabel. Indien een referendumverzoek wordt ingediend zal deze aanvraag worden getoetst aan de voorwaarden en tevens aan de afspraken die zijn gemaakt naar aanleiding van de referendumaanvraag van 2013 inzake de vorige vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Een referendumaanvraag zal gevolgen hebben voor de planning van de besluitvorming van het onderdeel van de vernieuwing, dat in de referendumaanvraag ter discussie wordt gesteld, alsmede voor alle besluitvorming die daaropvolgend is gepland . Een referendumaanvraag heeft in beginsel geen gevolg voor (de planning van) besluiten die reeds zijn vastgesteld vóór het moment waarop de referendumaanvraag wordt gedaan.

- *Benut de vernieuwing om transformatie van kantoren te stimuleren:*
  Bij het opstellen van aanvullend beleid worden de laatste ontwikkelingen op het gebied van transformatie en het effect van eeuwigdurende erfpacht op de transformatieopgave meegenomen.

- *Transparantie en helderheid:*
  Bij het schrijven van de AB, de overstapregeling en het bijbehorende beleid is het gebruik van heldere taal zoveel mogelijk, gelet op de juridische materie, uitgangspunt.

- *Woningmarkteffecten:*

De effecten op de woningmarkt van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn een belangrijk aandachtspunt voor het college. Zodra het advies van de grondwaardecommissie gereed is wordt extern advies ingewonnen om een volledig beeld te krijgen. De inzichten zullen worden betrokken bij de besluitvorming over het nieuwe erfpachtstelsel.

- *Fiscale gevolgen:*
  Of en welke (en in welke mate) het nieuwe stelsel fiscale gevolgen met zich meebrengt wordt onderzocht en maakt deel uit van het proces.

- *Samenwerking belanghebbenden:*
  Het betrekken van diverse partijen hierbij gebeurt actief en breed. Er wordt gepraat met vastgoedprofessionals, notarissen en banken, met erfpachters en belangenverenigingen (SEBA en VEH). Ook de Nederlandse Vereniging van Erfpachters wordt hierbij betrokken.

Ad 2. Formele advisering door Bestuurscommissies
De stadsdelen Oost en West hebben gevraagd om voorafgaand aan de inspraak het Algemeen Bestuur in staat te stellen formeel advies uit te brengen aan het college en de raad.
In de Verordening op de bestuurscommissies 2013 staat in artikel 28 lid 2:
'Als de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders voornemens is een besluit te nemen waarbij de belangen van één of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wint het college van burgemeester en wethouders bij de betrokken bestuurscommissie advies in.'
De Bestuurscommissies zijn bevoegd tot gebiedsontwikkeling en –uitvoering met een omvang tot € 5 miljoen. Dit betekent dat de Bestuurscommissies bevoegd zijn om tot dit bedrag erfpachtuitgiften en transformaties te realiseren. De Bestuurscommissies hanteren daarbij de beleidskaders van de centrale stad. De invoering van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent aangepaste beleidskaders die de Bestuurscommissies hanteren bij de uitgiften en transformaties waarvoor zij verantwoordelijk zijn. Echter, omdat het hier om een beperkt belang / individueel belang van de stadsdelen gaat (projecten tot € 5 miljoen), de uitwerking op de schaal van de stad moet worden bezien en verankerd ligt in het besluit om eeuwigdurende erfpacht in te voeren is er naar de mening van het college geen sprake van een belang zoals bedoeld in art. 28 lid 2 van de Verordening op de Bestuurscommissies. Het college zal op korte termijn de Bestuurscommissies informeren dat zij niet formeel om advies worden gevraagd over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel maar dat zij wel zullen worden betrokken bij de uitwerking van het stelsel middels consultatie zoals dat ook rondom het concept-Startdocument is gebeurd.

Ad 3. Vast te stellen het definitieve "Startdocument Eeuwigdurende erfpacht" voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht
In het definitieve Startdocument zijn de wijzigingen genoemd onder beslispunt 1 verwerkt. Tevens is de raming van de proceskosten voor de vernieuwing van het stelsel geactualiseerd (verwerkt in de financiële toelichting van deze voordracht).

Ad 4. Kennis te nemen van de bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel
Ten opzichte van het concept-Startdocument is in de planning voor de vaststelling van zowel de Algemene Bepalingen als de overstapregeling de kortst mogelijke doorlooptijd in beeld gebracht:

Het eerste onderdeel bestaat uit de Algemene Bepalingen, oftewel de kern van het nieuwe stelsel en het bijbehorende beleid. Dit deel zou voor de zomer van 2015 de inspraak in kunnen als alle benodigde informatie op tijd beschikbaar is en het college daartoe besluit. Waar nodig wordt het aanvullend beleid ook aangepast. Besluitvorming is in deze planning voorzien eind 2015, zodat de eerste uitgiften in eeuwigdurende erfpacht met ingang van 2016 mogelijk zouden zijn.

Het tweede onderdeel, de overstapregeling inclusief het bijbehorende beleid, heeft een langere uitwerkingstijd nodig en zal volgens deze planning in het najaar van 2015 de inspraak ingaan. Besluitvorming vindt dan plaats in het voorjaar van 2016. Medio 2016 kan dan worden gestart met gefaseerde implementatie van overstappen.

Ten opzichte van het concept-Startdocument zou bij aparte inspraak en besluitvorming, de vaststelling van de Algemene Bepalingen, en daarmee de eerste gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht, ca. 3 maanden worden vervroegd. Besluitvorming over de overstapregeling blijft overeenkomstig de planning uit het concept-Startdocument.

Zoals onder de onderbouwing van beslispunt 1.e is aangegeven, beide sporen gaan uit van de aanname dat het advies van de grondwaardecommissie eind april 2014 beschikbaar is. Mocht dit advies meer tijd vergen dan nu is geraamd – de commissie moet hierover nog uitsluitsel geven - dan heeft dat direct gevolgen voor de planning van beide sporen.

De definitiefase is voor beide delen met dit Startdocument afgerond. Ook indien de sporen AB en overstapregeling worden losgekoppeld kan elke (deel)fase leiden tot nieuwe inzichten en aanvullende vragen. Aan het eind van elke fase wordt dan ook opnieuw gekeken of de planning voor de volgende fasen nog steeds realistisch is en wat de invloed is op het proces van het andere spoor.

Ad 5. Raming proceskosten vernieuwing erfpachtstelsel
De begroting in het concept-Startdocument gaf nog geen volledig beeld van alle kosten. Zo waren nog geen kosten opgenomen voor de inhuur van externe expertise. Ook was de communicatieinzet nog niet aangepast op de geïntensiveerde aanpak. Op basis van de consultatieronde, de keuze om de AB en overstap op de kortst mogelijke doorlooptijd te plannen, de uitwerking van het communicatieplan en de afspraken over de capaciteitsinzet voor communicatie met de RVE Communicatie kan nu een goede inschatting worden gemaakt van de proceskosten.

De begroting komt voor 2015 uit op € 1,95 miljoen, waarbij de communicatiecapaciteit door de RVE Communicatie beschikbaar wordt gesteld.

Uit de jaarafsluiting van 2014 blijkt een bedrag van € 300.000 te resteren van het

budget voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Voorstel is de gemeenteraad bij de behandeling van de jaarrekening 2014 het restantbudget à € 300.000 te betrekken bij de dekking van de proceskosten in 2015. Daarnaast is in de begroting van 2015 een bedrag van € 1,2 miljoen vrijgemaakt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
Per saldo resteert er dan een ongedekt deel van € 450.000 waarvoor het college bij de Voorjaarsnota 2015 met voorstellen zal komen over de wijze van dekking. Mocht de gemeenteraad bij de behandeling van de jaarrekening besluiten het restantbudget uit 2014 niet toe te voegen aan het budget voor 2015 dan zal het college bij de Voorjaarsnota ook met voorstellen komen voor de dekking daarvan.

Ad 6. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet)
De Risicoanalyse (kabinet-bijlage 4 bij deze voordracht) bevat risico's en beheersmaatregelen; de aanpassing ten opzichte van het concept-Startdocument is toegelicht in deze bijlage.

Financiële toelichting:
Naar aanleiding van het coalitieakkoord is in de zomer van 2014 een projectteam ingericht. Dit team is in augustus 2014 van start gegaan en zal tot de implementatie is afgerond operationeel zijn. Wel zal door de verschillende fases heen de samenstelling en omvang van het team variëren. De samenstelling en omvang zijn nog niet volledig te voorspellen omdat die ook deels afhankelijk zijn van nog te maken keuzes in de uitwerking.
Op basis van de consultatieronde en de actuele inzichten is de begroting geactualiseerd. Het inzicht is met name vergroot op de onderdelen communicatieinzet en het gericht kunnen inzetten van specialistische juridische, fiscale en financiële expertise. Een definitieve begroting voor de grondwaardecommissie kan worden opgesteld op het moment dat de grondwaardecommissie haar opdracht heeft aanvaard. Voor 2015 wordt een bedrag geraamd van € 1,95 miljoen (€ 0,75 miljoen hoger dan de raming bij het concept-Startdocument) en voor 2016 € 1,5 miljoen (€ 0,3 miljoen hoger dan bij het concept-Startdocument).

	2014[1]	**2015**	**2016**
Projectteam			
Projectmanager	127.000	200.000	100.000
Planningsadviseur	49.000	65.000	50.000
Communicatieteam	50.000	rve Comm[2]	rve Comm
Vervanging inzet eigen organisatie	275.000	750.000	350.000
Materiële kosten			

[1] Betreft de kosten met betrekking tot de 2e helft van 2014 die ten behoeve van de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn gemaakt. De kosten voor de eerste helft van 2014 die betrekking hadden op de afronding van de voorgenomen stelselwijziging van het vorige college bedroegen € 315.000.

[2] De inzet wordt beschikbaar gesteld door rve Communicatie , op basis van tarief gaat het dan om € 530.000 in 2016.

Communicatiemiddelen		510.000	520.000
Onderzoek en advies (extern)			
Grondwaardecommissie incl ondersteuning		200.000	
Financiële, juridische, notariële en fiscale expertise	10.000	175.000	150.000
Implementatiekosten		50.000	350.000
	511.000	**1.950.000**	**1.520.000**

Nadere toelichting

- Voor de aansturing van het project is een manager aangesteld vanuit de gemeente (PMB).
- Er is een projectteam samengesteld uit de eigen organisatie waardoor er gaten ontstaan in het primaire proces (uitgifte, applicatiebeheer, vastgoedadvies, erfpachtbeheer- en beleid) die middels inhuur moeten worden ingevuld.
- Communicatie is een cruciaal onderdeel van het proces. De communicatiestrategie zoals die in het Startdocument is opgenomen is geconcretiseerd tot een communicatieplan. In 2015 worden 4 fte communicatiemedewerkers ingezet en wordt een bedrag van € 510.000 vrijgemaakt voor het zorgen voor adequate informatiemiddelen (zoals brieven voor erfpachters) en een informatieve publiekscampagne. De inzet zal vanuit de rve Communicatie beschikbaar worden gesteld, deze inzet wordt niet in rekening gebracht en is om die reden niet opgenomen in de begroting van de vernieuwing.
- Met de grondwaardecommissie zullen nog nadere afspraken worden gemaakt over de door de commissie gewenste en benodigde ondersteuning en vanzelfsprekend de kosten van de commissie zelf.
- Niet alle expertise is binnen de gemeente beschikbaar en daarnaast is het extern toetsen en valideren van gemeentelijke inzichten noodzakelijk. Hiervoor wordt externe deskundigheid ingehuurd op de terreinen: financieel, notarieel en fiscaal.

De raming komt voor 2015 uit op € 1,95 miljoen (waarbij de communicatie-inzet dus buiten beschouwing is gelaten). In de begroting van 2015 is een bedrag van € 1,2 miljoen vrijgemaakt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hiermee resteert een nog niet gedekt deel van € 750.000. Uit de jaarrekening 2014 resteert een bedrag van € 300.000 van het budget voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Bij de behandeling van de rekening door de gemeenteraad zal een voorstel worden voorgelegd om dit restantbedrag aan te wenden voor dekking van het proceskostenbudget voor 2015. Daarnaast zal het college bij de Voorjaarsnota 2015 met voorstellen komen over de wijze van dekking van het resterende nog niet gedekte deel van de proceskosten.
Voor het implementatiejaar 2016 komt de raming van de proceskosten uit op € 1,5 miljoen.

In de loop van 2015 zal op basis van de dan geldende inzichten een prioriteit aangevraagd worden voor de projectkosten, kosten van implementatie en investeringen ICT voor 2016.

Reden bespreking

Portefeuille 32
Agendapunt 0

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 4 maart 2015

RO

Bij de bespreking van het concept-Startdocument in de vergadering van de raadscommissie van 10 december 2014, is door de wethouder Grondzaken aangekondigd dat het definitieve Startdocument voor de raadscommissie wordt geagendeerd.

Uitkomsten extern advies

In de consultatieronde is met de volgende externe partijen gesproken en/of zijn van partijen verschillende reacties (twitter, emails) binnengekomen:
- Klantenpanel erfpachters (twee maal)
- SEBA
- Vereniging Eigen Huis
- Banken
- Notarissen
- Vastgoedprofessionals
- Gemeente Den Haag
- Gemeente Rotterdam.

De input van deze partijen is opgenomen in de Nota van bevindingen.

Geheimhouding

Het college heeft op bijlage 4 bij deze voordracht geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, met een beroep op art. 11 lid 1 van de WOB vanwege het feit dat het om documenten gaat die zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en die persoonlijke beleidsopvattingen en adviezen van externe deskundigen bevatten.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Nota van bevindingen concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht
2. Startdocument Eeuwigdurende erfpacht
3. Schema Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel
4. Risicoanalyse KABINET

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e manager Vernieuwing Erfpacht, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl