Gemeente Amsterdam

4. Verwerking inspraakvragen en vragen en onderwerpen vanuit de raadscommissie RO

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen)
Van	Projectteam VES
Datum	9 februari 2017

Gevraagde beslissingen

1. Kennis te nemen van:
   a. De onderwerpen die op dit moment worden uitgewerkt door team VES.
   b. De onderwerpen waarvoor daarnaast om uitwerking is gevraagd.
   c. De samenvatting van de inbreng uit de raadscommissie RO van 8 februari.

2. Te reflecteren op de verschillende onderwerpen en aan te geven op welke wijze die onderwerpen zouden moeten worden uitgewerkt en op welk moment in de tijd.

Inleiding

Er zijn in de raadscommissie RO van 8 februari verschillende vragen gesteld die de basis van het in de inspraak gebrachte collegevoorstel voor de Overstapregeling, als ook het openbaar gemaakte voorgenomen beleid grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid raken. Ook zijn er diepgaande analyses gevraagd met betrekking tot het huidige voortdurende stelsel, de collegevoorstellen en alternatieven zoals door CDA en PvdA aangedragen. In deze notitie is hiervan een overzicht opgenomen zodat in het BT van gedachten kan worden gewisseld over de aanpak.

De planning op weg naar de raadsbehandeling op 7 juni a.s. van de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid ziet er als volgt uit:

datum	vergadering	inhoud
13 februari	BT	Reflectie en koersbepaling
20 maart	BT	
11 april	BT	Concept-voordrachten met bijlagen
26 april	Aanleveren college	
2 mei	College	

24 mei	Raadscommissie RO	
7 juni	Gemeenteraad	

Ad 1a. De onderwerpen die op dit moment worden uitgewerkt door team VES

Op dit moment worden alle inspraakreacties verwerkt en de vragen beantwoord. Deze activiteiten passen normaal gesproken binnen de afgesproken planning. Dat kan veranderen als de inhoud of aard van de voorstellen ingrijpend zou wijzigen.

1. **Nota van beantwoording**
   Met de Nota van beantwoording kan worden gestart als er duidelijkheid is over de koers met betrekking tot het collegevoorstel. Er is natuurlijk al wel gestart met de voorbereiding:
   - Alle inspraakreacties worden in een database ingevoerd en gecategoriseerd, insprekers zijn op de hoogte gesteld van de verdere verwerking.
   - Vragen in inspraakreacties worden separaat beantwoord.
2. **Beantwoording van vragen**
   - De vragen die per mail zijn binnengekomen worden allemaal beantwoord. Doelstelling is om de 760 vragenstellers (tot en met 8 februari) uiterlijk op 10 februari allemaal te hebben beantwoord. Op die manier kunnen insprekers de antwoorden nog betrekken in hun eventuele inspraakreactie.
3. **Aanpassen methodiek en opnieuw doorrekenen door Rebel**
   - herbouwkosten / BSQ
   - wel of geen korting
   - verlengen van de periode dat 1-1-2014 als uitgangspunt geldt.
4. **Opstellen collegevoordrachten/raadsvoordrachten Overstapregeling**
   - Nog niet gestart.

Ad 1b. De onderwerpen waarvoor daarnaast om uitwerking is gevraagd

Onderstaand is een overzicht gegeven met de onderwerpsgewijs gebundelde uitwerkingsvragen uit de raadscommissie of gestelde vragen van raadsleden.

1. **Analyse van 2010-2016 met betrekking tot:**
   a. Nieuwe uitgiften, de grondquotes voor eengezins- en meergezinswoningen
   b. CHETS, onderscheid naar eengezins- en meergezinswoningen:
      1. Grondwaarde gemeentelijke aanbieding, canonbedrag gemeentelijke aanbieding
      2. Indien deskundigen aanvullen met grondwaarde en canonbedrag deskundigen
      3. Analyseren van de casussen zoals door Van Osselaer aangereikt.
   c. Bepalen deskundigenpercentage 2010-2016 met onderscheid eengezins- en meergezinswoningen op basis van:
      1. het totale gemiddelde van alle aanbiedingen en
      2. op basis van het gemiddelde van alleen de deskundigen

3. analyseren met verschillen ten opzichte van 13,6 % rebel

Met deze analyse is gestart, waarschijnlijk gereed op 22 februari.

2. Analyse BSQ's

a. Inzicht in spreiding individuele grondquotes binnen een BSQ.
b. Hoe verhouden de BSQ's zich tot de 'grondquotes' in het huidige stelsel.

Nog geen inzicht in de doorlooptijd

3. Uitwerken en doorrekenen methode CDA

a. Schaduwgrondwaarde.
b. Indexatie.
c. Nieuwe erfpachtgrondwaarde, mogelijkheid tot canon + afkoop.
d. Verschilanalyse met collegevoorstel.

Nog geen inzicht in de doorlooptijd, plan van CDA nog niet ontvangen

4. Uitwerken en doorrekenen methode PvdA

a. Schaduwgrondwaarde.
b. Indexatie.
c. Eichholtz-index (gevraagd moet worden of [5.1.2e] die wil opstellen).
d. Nieuwe erfpachtgrondwaarde, geen mogelijkheid tot afkoop.
e. Verschilanalyse met collegevoorstel.

Nog geen inzicht in de doorlooptijd, plan van PvdA nog niet ontvangen

Ad 1c. De samenvatting van de inbreng uit de raadscommissie van 8 februari

Boomsma CDA:

Standpunt:

- Residuele bepaling bij herziening kan eigenlijk niet.
- Er had inspraak moeten plaatsvinden over grondprijsbeleid.
- Weeffouten en dus een alternatief plan nodig.

Vragen

- Gaat het grondwaardebeleid ook gelden voor voortdurende erfpacht
- Hoorzitting met experts (rebel, GWC, MWC, SEBA, makelaars, VEH, RIGO, etc)
- Kan 1-1-2014 voor altijd het uitgangspunt zijn tenzij in de toekomst lager.
- Wil de gemeente het CDA-voorstel doorrekenen:
  - uitgaan van schaduwgrondwaarde
  - uitkomst zou circa 10% van de WOZ waarde moeten zijn (omdat dit ook de praktijk zou zijn in het huidige systeem en omdat CDA dat als waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend ziet)

Van Osselaer D66:

Standpunt:

- Overstapregeling: zit in de basis goed in elkaar.

- tijdvak uitdienen tegen huidige voorwaarden;
- eeuwigdurende afkoop;
- 2014 als peildatum;
- over 100 jaar 1 miljard minder voor de gemeente.

- Over methode grondwaardebepaling veel zorgen.
  - opstalwaarde: berekening roept veel vragen op; hier lijkt iets mis te gaan;
  - voorbeelden van € 150.000 in 2012 naar € 750.000 marktwaarde; duurste buurten: 72% grondwaarde;
  - vooral impact voor individuen.

Vragen:

- Wil openheid over BSQ incl. berekening opstalwaarde.
- BSQ: gemiddelde in de straat; wat is orde van grootte nadeel van mensen: wil inzicht in gemiddelde hoogste en laagste grondquotes.
- Welke groepen gaan er nu erop voor- en achteruit. Gemiddelden zeggen te weinig. Inzicht per groepen erfpachters. In Rebel alleen enkele highlights.
- Berekeningen BSQ's en opstalwaardes moeten openbaar worden gemaakt.
- Effecten voor alle clusters openbaar + effecten t.o.v. huidige praktijk. Erfpachtgrondwaarde per vierkante meter uit Grondprijzenbrief en bij recente herzieningen, bij overstap 2017 en overstap 2018.
- Rebel moet opnieuw kijken naar de opbrengsten bij het ongewijzigde voortdurende stelsel. Zitten deskundigen er goed in? Rekent de gemeente zich rijk met de rode lijn?
- Erg grote druk om in 2017 te beslissen; blij met toezegging verruiming periode door wethouder.
- Goede basis maar hoop huiswerk m.b.t. methode grodnwaardebepaling.

Ernsting GrLi:

Standpunt:

- We zijn nu in de inspraak. Beantwoording op inspraak volgt nog.
- Niemand wil dat mensen gedwongen moeten verhuizen.
- Huurders hebben ook belangen, is nu onderbelicht.
- Erfpachtgrond is van alle Amsterdammers.

Vragen:

- Heeft de raad een principebesluit genomen over residuele methode van grondwaardebepaling.
- Is er een korting voor erfpachters die verhuren, en is er verschil tussen sociale huur en markthuur.
- Zou er een korting kunnen zijn bij duurzaamheidsinvesteringen.
- Is het wel uitvoerbaar als iedereen nu bezwaar gaat maken tegen de WOZ.

Moorman PvdA:

Standpunt:

- We zitten midden in de inspraak, maar goed.
- Wij zijn erfpachtvoorstander: sturing, waardestijging, antispeculatie; maar tegen dat mensen in financiële problemen komen.

- Lost dit nu het probleem op? Men is niet tegen erfpacht, maar het moet qua canonsprongen minder. Wij zijn voor een gemengde stad; ook in dure buurten mensen met gewone salarissen.
- Dus nu niet transparant, niet eerlijk etc.; administratieve chaos van verschillende systemen en hoge uitvoeringskosten; denk aan alle toekomstige WOZ-bezwaren.
- grondwaardebepaling inspraak: is dat niet gewoon een bestuurlijke keuze? Kunnen wij dat als raad niet gewoon bepalen? Sommige BSQ's bestaan nog niet; nog veel onzekerheid. Hoopt binnenkort antwoord op schriftelijke vragen te krijgen.

Vragen:

- Wilt u het alternatief van de PvdA doorrekenen. Eerlijk, meerwaarde verdelen, transparant, geen financiële problemen. Niemand zit te wachten op hoge afkoopsommen. Het principe:
  - naar laatste erfpachtcontract kijken;
  - die canon doorrekenen met inflatie;
  - vastgoedontwikkeling meenemen door Eichholtz-Herengrachtindex toe te passen.

  Veel helderder, veel lagere uitvoeringskosten. Evt. differentiëren naar buurten.
- Wilt u [redacted] vragen om de Eichholtz-index te berekenen die per buurt zou moeten worden toegepast.
- De berekening zou zowel voor de oorspronkelijke canon als ook voor de oorspronkelijke grondwaarde moeten worden bepaald.

Bakker SP:

Standpunt:

- We zitten midden in de inspraak, eerste bespreking.
- SP is voorstander voortdurend.

Vragen:

- Hoe kan het zo zijn dat kantoren een negatieve grondwaarde kunnen hebben bij WOZ-stichtingskosten?
- Is voor de overstap van de bestemming niet-wonen de WOZ geschikt te maken?
- Wil de gemeente mensen explicieter wijzen op de vrijwilligheid van de overstap.
- In het Rebel rapport is opgenomen dat 10% bij overstap afkoopt, waarop is dat gebaseerd?
- Als je eenmaal bent overgestapt met canonbetaling straks, kunnen erfpachters dan nog terug naar voortdurend als het tijdvak nog niet is afgelopen?
- De huurbescherming wordt uit de voorwaarden gehaald bij splitsing; daar is de SP op tegen. Wat is de reden die eruit te halen?

Dijk VVD:

Standpunt:

- Grondwaardestijging hoort aan de woningeigenaar te zijn.
- Inspraak is periode van verzamelen van reacties.
- Als er fouten in zitten moeten deze hersteld worden.

Vragen:

- We willen inzicht in opbouw BSQ en vermeende dubbeling met WOZ.
- Is het gehele eeuwigdurende stelsel doorgerekend met het huidige grondprijsbeleid? Kan het college inzicht geven in de onderbouwing?

- Rebel heeft alleen berekend hoe het uitpakt als iedereen overstapt in 2017 of aan het einde van het tijdvak. Zijn er ook berekeningen van de tussenliggende scenario's?
- Gaat de WOZ uit van gesplitste appartementen?

Van Brug PvdO:

Standpunt:

- Not done om nog een keer die mensen van hun laatste geld te ontdoen.
- Ik hoop op terugtrekken voorstel en toekomst erfpacht issue in de verkiezingen, i.p.v. referendum.