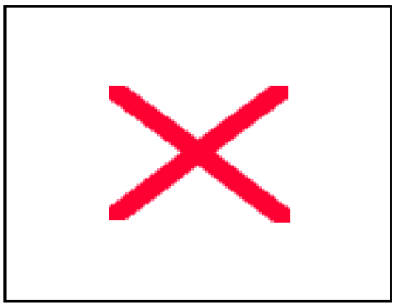


Bestuurlijke reactie advies GWC

Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES ((10)(2e) (10)(2e))

Gevraagde beslissing

1. Akkoord te gaan met de bestuurlijke reactie en de collegevoordracht en daarbij een besluit te nemen over de volgende punten:
   a. In te stemmen met het bespreken met de commissie RO van het moment waarop de AB wordt vrijgegeven voor inspraak
   b. Een voorkeur uit te spreken voor het moment waarop de Algemene Bepalingen worden vrijgegeven voor inspraak:
      i. Nadat de uitwerking van de methode GWC gereed is (januari 2016)
      ii. Nadat de bestuurlijke reactie met de commissie RO is besproken (medio november)
   c. Te overwegen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn (ook einde tijdvak)
   d. Een besluit te nemen over het wel of niet meesturen van bijlage 1 (uitleg GWC) en bijlage 2 (verslag consultatieronde)
   e. Een besluit te nemen over de mogelijkheid om de uitwerking van de GWC voor te leggen aan de gemeenteraad en zo een referendabel moment te creëren
   f. Akkoord te gaan met het aanleveren van de bestuurlijke reactie voor besluitvorming in college na verwerking van de reacties uit het BT
   g. Akkoord te gaan met de planning voor de verdere uitwerking van de methode GWC waarbij de standpuntbepaling gereed is voor bespreking in BT van december en college van januari
2. Kennis te nemen van de resultaten van de dwarskijksessie

Korte toelichting

Zoals afgesproken in het BT van augustus is een bestuurlijke reactie voorbereid ter bespreking in het college (6 oktober) en vervolgens in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening (28 oktober). De opzet van de bestuurlijke reactie is een brief waarin de stand van zaken is toegelicht evenals de uitwerkingsvragen. Deze bestuurlijke reactie is niet de gedetailleerde standpuntbepaling zoals we die voor het reces voor ogen hadden omdat er nog geen definitieve conclusies over de uitwerking van de methode GWC worden voorgelegd.
Wel is de reactie zo vorm gegeven dat duidelijk is waarvoor we het doen (zekerheid voor de erfpachter), dat het advies van de GWC daarin een belangrijke bouwsteen is en dat de inspraak over de Algemene Bepalingen kan worden gestart zodat het stelsel kan worden ingevoerd voor nieuwe uitgiftes.

Ad 1 a, b,c Vrijgave inspraak AB

Omdat de bestuurlijke reactie nog niet het detailniveau heeft waarin duidelijk is op welke wijze de grondwaarde en canon/afkoopsom worden berekend moet worden afgewogen of de Algemene Bepalingen vooruitlopend op dat inzicht kan worden vrijgegeven voor inspraak.

Hoewel juridisch technisch het mogelijk is om de Algemene Bepalingen vrij te geven voor inspraak op het moment dat de uitwerking van de methode GWC nog niet is afgerond heeft dat wel een aantal nadelen. Het beeld zou kunnen ontstaan dat de gemeente gehaast en voordat alle consequenties in beeld zijn gebracht een nieuw stelsel wil introduceren. Dat is kwetsbaar, zeker als tegelijkertijd de kans bestaat dat erfpachters op enig moment verplicht kunnen worden om (einde tijdvak) over te stappen naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel. Als de uitwerking van de methode GWC zou worden afgewacht dan zou dit betekenen dat de Algemene Bepalingen niet eerder dan januari 2016 zouden worden vrijgegeven voor inspraak. Dat leidt tot een vertraging enerzijds, maar een afhankelijkheid met de uitwerking anderzijds. Die afhankelijkheid zou kunnen worden aangegrepen om de invoering van het erfpachtstelsel (verder) te vertragen.

Het eerder vrijgeven van de Algemene Bepalingen voor inspraak (medio november) is wel mogelijk. De AB2016 maken het mogelijk om nieuwe uitgiftes eeuwigdurend te kunnen doen en puur bezien vanuit dat perspectief is het geen probleem dat de uitwerking van methodiek en canon/afkoopsom er niet zijn. Immers, op het moment dat er sprake is van een feitelijke uitgifte zal voor de 'koper' alle informatie inclusief de canon/afkoopsom beschikbaar zijn. Voor vrijwillige overstappers geldt dezelfde zekerheid, zij kunnen op basis van de overstapregeling en Algemene Bepalingen een eigen afweging maken.
Alleen voor erfpachters die verplicht worden om over te stappen geldt dat niet, zij zouden geen keuze hebben en dat betekent dat deze (de komende jaren beperkte) groep een ander belang heeft bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en eigenlijk over alle informatie (inclusief overstapregeling, canon/afkoopsom) zou moeten kunnen beschikken.

Voor inspraak in samenhang met de finale Standpuntbenadering zijn 3 groepen (potentiële) erfpachters te onderscheiden:

a. Eerste uitgifte aan ongebonden kopers van erfpachtrechten onder AB2016. Deze potentiële erfpachters hebben een vrije keuze een erfpachtrecht te verwerven of niet. De uitgifte zal plaatsvinden tegen financiële voorwaarden die in de markt worden geaccepteerd en gebaseerd zijn op de AB2016 (canontypes en hoogte) en het grondprijsbeleid als uitwerking van de Standpuntbepaling. Voor de inhoudelijke beoordeling van de AB2016 op zichzelf zijn de Standpuntbepaling en uitwerking daarvan in het grondprijsbeleid slechts van beperkte betekenis.
b. Vrijwillige overstap van erfpachters van bestaande voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016. Deze erfpachters hebben de vrije keuze al-dan-niet van een gemeentelijk aanbod tot overstap gebruik te maken.
   De rechten van erfpachters die van het aanbod geen gebruik maken, worden ten volle gewaarborgd. Zij behouden hun huidige erfpachtrecht met alle daaraan verbonden financiële verplichtingen en zekerheden tot het moment van canonherziening bij einde van het lopend tijdvak (CHET). Voor de beoordeling van het gemeentelijk aanbod tot overstap zijn de Standpuntbelang en uitwerking in het grondprijsbeleid van wezenlijk belang.
   Dat neemt niet weg, dat deze groep de AB2016 al wel inhoudelijk kan beoordelen vanuit de verwachting, dat het gemeentelijk aanbod aan zal sluiten op de marktwaardering van eeuwigdurende erfpachtrechten. Met onderliggend de in hun erfpachtrecht verankerde wijze van canonherziening bij einde tijdvak.
c. Onvrijwillige overstap van erfpachters van bestaande voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016 bij CHET. Afhankelijk van het verloop van de SEBA-procedure hebben deze erfpachters bij het einde van het tijdvak geen vrije keuze. Voor zover de thans geldende erfpachtvoorwaarden daarin voorzien wordt de canon voor de eeuwigdurende erfpacht

overeengekomen op basis van een gemeentelijk aanbod dan wel bepaald door deskundigen. Voor deze groep zijn de Standpuntbelang en uitwerking in het grondprijsbeleid van wezenlijk belang. Voor deze groep erfpachters is het niet mogelijk de AB 2016 goed te beoordelen, zonder dat deze erfpachters weten wat de kosten zullen zijn. Dit zal veel onrust geven tijdens de inspraak van de AB 2016.

De verwachting is dat wanneer we toch de inspraak zouden starten én de overstap einde tijdvak verplicht zouden laten zijn dit veel problemen in de inspraak oplevert. Om dit probleem te ondervangen is het de moeite waard om de verplichte overstap nog eens tegen het licht te houden en mogelijk te heroverwegen.

Het BT heeft eerder gesproken over de al dan niet vrijwillige overstap en toen gekozen om de overstap einde tijdvak verplicht te laten zijn (behoudens uitkomsten SEBA rechtszaak).
De belangrijkste reden daarbij was om de overstap daar waar mogelijk niet alleen te stimuleren maar ook op te leggen. Het aantal canonherzieningen is de komende jaren beperkt, de grote pieken zijn voorzien rond 2035 en 2050. Dat betekent dat er in alle gevallen nog vele jaren meerdere systemen naast elkaar blijven bestaan. De methode GWC biedt een belangrijk nieuw gegeven dat bij de afweging van vrijwilligheid van belang is. Bij toepassing van de methode GWC zal de canon voor voortdurend en eeuwigdurend aan elkaar gelijk zijn. Alleen de afkoopsom is verschillend (want in het ene geval wordt die netto contant gemaakt voor 50 jaar, in het andere geval eeuwigdurend). Dat is een factor van belang die we in de eerdere afweging niet beschikbaar hadden. Dat betekent feitelijk dat voor canon betalende erfpachters (en dat zijn de meeste) er bij de canonherziening geen financiële verschil zal zijn tussen voortdurend en eeuwigdurend. Dit zal een belangrijke reden zijn om over te stappen naar eeuwigdurend.
Hier is vanzelfsprekend wel een voorbehoud te maken met betrekking tot de korting en deskundigencommissies. In het huidige stelsel kan een erfpachter gebruik maken van de deskundigencommissie om het aanbod van de gemeente (ook voor canon) te verlagen. Voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal de gemeente korting geven maar het is wel belangrijk dat de korting voldoende aansluit bij de uitkomst van de deskundigen. Dit vraag enerzijds om een nog te bepalen goede korting en anderzijds om een goed instructie van de deskundigen en het mogelijk ook juridisch aanvechten van onjuiste rapporten van de deskundigen.

Zou het niet krachtig zijn als het BT en vervolgens college zouden zeggen: "wij staan voor een erfpachtstelsel dat zekerheid voor de erfpachter biedt, we zijn er van overtuigd dat dit stelsel voor erfpachters grote voordelen heeft en om die reden zullen we de overstap voor iedere erfpachter, ook de erfpachter einde tijdvak, vrijwillig maken".

Het Bestuurlijk Team wordt gevraagd aan te geven welke variant de voorkeur heeft:

1. Eerst een compleet beeld te hebben over de uitwerkingen van het advies van de GWC alvorens de inspraak voor de AB 2016 van start te laten gaan (januari 2016).
2. De inspraak over de AB2016 zo snel mogelijk te starten, te weten direct volgend op de bestuurlijke reactie in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015 en daarbij te besluiten om
   a) De overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook einde tijdvak vrijwillig te maken of
   b) De verplichte overstap te handhaven

Ad 1d Bijlage 1 en of 2

Als bijlage bij de bestuurlijke reactie is toegevoegd de nadere uitwerking van de methode GWC (bijlage 1) en de uitkomsten van de consultatie (bijlage 2). Door bijlage 1 toe te voegen wordt voor de omgeving duidelijk welke stappen we hebben gezet en ontstaat inzicht in de wijze waarop de methode GWC zou moeten worden toegepast.
Dat betekent dat voor het eerst over de inhoud van gedachten kan worden gewisseld en is dan ook erg waardevol. Dat haalt het onderwerp uit de algemeenheden en brengt het naar de feiten. Tegelijk kan dat ook kwetsbaar zijn omdat een definitief uitwerking nog ontbreekt. Als in de uitwerking blijkt dat het van belang is om de methode GWC op een andere wijze toe te passen dan kan de gemeente worden verweten dat ze niet consistent is.

Ad 1 e, f Bestuurlijke besluitvorming

Zowel de AB als de overstapregeling zal door de Raad worden vastgesteld, nadat de inspraak is doorlopen en verwerkt. Beide raadsbesluiten zijn referendabel. Dit betekent dat een referendumverzoek kan worden ingediend op het einde van beide trajecten.

Momenteel wordt de standpuntbepaling voorbereid. Hierin zal in navolging op de bestuurlijke reactie, die uiterlijk 6 oktober voorligt aan het college, zodat deze reactie - zoals toegezegd aan de raadscommissie RO - op 28 oktober a.s. met de raadscommissie kan worden besproken, dieper worden ingegaan op de gevolgen van het advies van de grondwaardecommissie. Deze standpuntbepaling wordt naar verwachting in januari vastgesteld door het college. Daarna zal het stuk besproken worden in de Raadscommissie RO en mogelijk ook in de Raad. Deze standpuntbepaling zal o.m. inzicht geven in de financiële gevolgen van het stelsel inclusief de overstap.

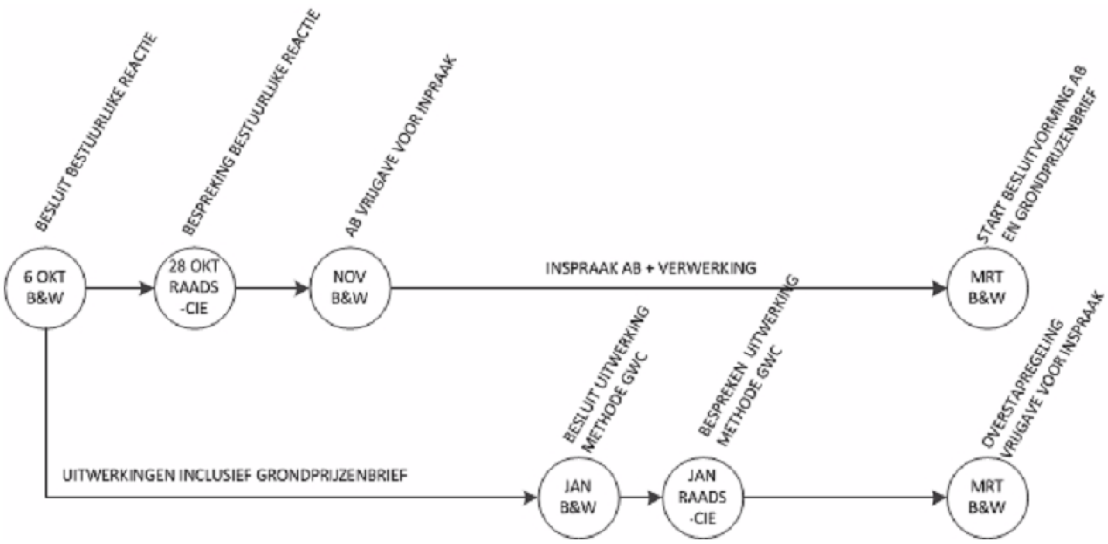
Het is te verwachten dat SEBA een referendum zal willen starten. Dit geldt vooral voor de overstap, aangezien SEBA in principe niet tegen een eeuwigdurend stelsel is. Óf een referendumverzoek wordt ingediend is niet te sturen of te beïnvloeden. Er kan worden overwogen om een referendum moment uit te lokken door een raadsbesluit over de uitwerking van het advies GWC toe te voegen.

Nadeel is dat de ontwikkeling van de overstapregeling op het moment dat een referendumverzoek wordt ingediend, tot stilstand komt. Ook zal het effect hebben op de wijze waarop de inspraak over de AB plaats vindt of wordt verwerkt. Vaststelling van de AB in de gemeenteraad is hangende een referendum geen mogelijkheid.

Een voordeel kan wel zijn dat het referendumverzoek wordt vervroegd en zo vervroegd duidelijkheid ontstaat over het maatschappelijk draagvlak voor de standpuntbepaling. Kortom, als er eenmaal een referendum geweest is, of een poging daartoe, dan is het proces wat daar op volgt minder risicovol.

Ad 1g. Planning

De afgelopen dagen is in beeld gebracht welke stappen moeten worden gezet om tot de volledige uitwerking van de methode GWC te komen. De conclusie daarvan is dat we ons reken en analyseteam moesten versterken. Een belangrijk deel van die versterking is analyse capaciteit van OIS. OIS heeft aangegeven het belangrijk te vinden deze capaciteit te leveren en is die capaciteit aan het vrij maken. Daarnaast wordt opdracht gegeven aan een bureau om de bouwkosten verder uit te werken en ook is intern G&O extra capaciteit vrijgemaakt. Voor commercieel vastgoed is overlegd met makelaars om te kijken of zij in staat zouden zijn een voorstel te doen voor de bepaling van de verouderingsfactor. Zij geven aan dit lastig te vinden en stellen een onderzoek op 3 locaties voor om dit verder uit te zoeken, kosten 75.000 euro. We vinden dit zowel inhoudelijk als qua bedrag niet aantrekkelijk dus moeten hier op zoek naar een alternatief.



Er zijn nog veel stappen te zetten en de onzekerheden zijn nog niet allemaal weg, nog niet alle randvoorwaarden zijn al gerealiseerd. Op basis van de huidige inzichten komen we tot onderstaande detailplanning voor de verdere uitwerking:

		Data bestand	Financiële analyses	Bestuurlijke momenten
Deel 1 (cursief heeft betrekking op commercieel vastgoed, rest op wonen)				
1	**36 31/8**	-Capaciteit team aanvullen vanuit OIS en/of extern -Capaciteit vrijmaken intern - Grondwaarden op buurt- en pc6-niveau berekenen	Team: -Uitbreiding team met financieel expert -Financiële werkgroep intensiveren	-Planning overeenkomen met BT
2	**37 07/09**	-Grondwaarden in kaartbeelden zetten (beperkt # buurten) -Grondwaarden beoordelen op consistentie en plausibiliteit -Grondwaarden fijnetunen (bv egw per kavel berekenen) -Verklaringen zoeken voor inconsistenties, grote spreidingen, e.d. -*Opstellen uitgangspunten bouwkostenreferenties commercieel vastgoed*	-Uitgangspunten financiële analyse opstellen, wat moeten we weten, wat is er voor nodig	-

3	**38 14/9**	- Grondwaarden testen op verschillende abstractieniveaus: buurt, pc6, al dan niet uitgesplitst naar typologie en/of woninggrootte -Keuze maken in te hanteren abstractieniveau -Tussenstappen/-beslissingen en gehanteerde formules documenteren -Opdracht uitzetten bij bouwkostenbureau voor bouwkostenreferenties commercieel vastgoed -*Dummymodel bouwen voor koppelen en doorrekenen WOZ-database en bouwkosten commercieel vastgoed*	-	-
4	**39 21/9**	-Grondwaarden afzetten tegen huidige grondwaarden -Verschillen eeuwigdurende grondwaarden/afkoopsommen en voortdurende afkoopsommen duiden, finetunen (onderling vergelijkbaar maken) en verklaren -Eeuwigdurende grondwaarden omzetten in canons en afkoopsommen	-Analyse op basis van de systematiek -Input/vragen voor model	-
5	**40 28/9**	- Eeuwigdurende en voortdurende canons vergelijken, verschillen duiden en verklaren -Testen fluctuaties in canonpercentage -*Bouwkostenreferenties commercieel vastgoed ontvangen en beoordelen*	-	-
6	**41 05/10**	- Finale beslissingen nemen ten aanzien van te hanteren korrelgrootte en al dan niet over te nemen elementen uit de GWC methode -Omvang uitval bepalen en beschrijven en beoordelen of overgebleven groep representatief is voor 1) bruikbaarheid GWC-methode en 2) berekenen financiële consequenties -Teksten, grafieken, tabellen en kaarten maken voor rapportage -*Grondwaarden commercieel vastgoed berekenen en analyseren*	-	-
7	**42 12/10**	-Concept-rapportage opstellen -Goed beschrijven waardoor de verschillen ontstaan -Concept-rapportage intern bespreken	-	-
8	**43 19/10**	**Analyse GWC-methode gereed** -Conclusie ten aanzien van bruikbaarheid en toepasbaarheid van GWC methode	-	-Bespreken analyse GWC-methode in BT
Deel 2				
9	**44 26/10**	-Aan de slag met stap 4 (overstap en gevolgen voor erfpachter in beeld brengen) en stap 5 (financiële gevolgen voor begroting, balans en schuldpositie in beeld brengen) -Financiële nulmeeting koppelen aan analysegegeven uit eerste deel	-	-
10	**45 2/11**		-	-
11	**46 09/11**		-	-
12	**47 16/11**		-	-Bespreken eindrapportage GWC-methode en financiële consequenties voor erfpachters bij overstap en gemeente in BT

Ad 2 Dwarskijksessie 31 augustus

Zoals in de BT stukken van 26 augustus opgenomen heeft op maandag 31 augustus heeft een dwarskijksessie plaatsgevonden over het advies van de GWC en de bestuurlijke reactie daarop. De dwarskijksessie was waardevol en heeft geholpen bij het opstellen van de bestuurlijke reactie.
De dwarskijkers hadden zich goed voorbereid maar tegelijkertijd was het voor hen moeilijk om het advies op zijn financieel technische achtergrond goed te kunnen doorgronden. Dat maakt weer eens duidelijk hoe lastig de materie is en hoeveel inzet we zullen moeten plegen om die inhoud voor erfpachters en Amsterdammers toegankelijk te maken.

Uit de dwarskijksessie zijn verder de volgende punten meegegeven:

- De gemeente heeft een goed aanbod voor de erfpachter met de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Wees je hiervan bewust en niet te defensief en technocratisch.
- In zijn algemeenheid wordt het advies van de GWC en de (concept) bestuurlijke reactie als helder gezien.
- Zorg voor goede, intensieve en toegankelijke communicatie voor erfpachters
- Het canonpercentage wordt ingewikkeld gevonden. Veel variabelen die voor erfpachters niet goed herleidbaar en herkenbaar zijn. Vooral het risicopercentage wordt als niet goed te begrijpen genoemd.
- De dwarskijkers komen met het idee om de canon als echte financieringsconstructie te zien. In dat geval zou de langjarige hypotheekrente als canonpercentage kunnen worden gehanteerd. Een dergelijk percentage zal voor erfpachters veel duidelijker en begrijpelijker zijn. Daarbij wordt wel benadrukt dat wanneer de canon als financieringsconstructie wordt gezien dit ook tot uitdrukking in de gemeentebegroting moet komen.
- Aan de orde komt de gedachte om naast de werkvormen die we nu hebben om erfpachters en experts te betrekken (waarbij het vooral gaat om uitwisseling) veel meer naar co-creatie te gaan. Verondersteld wordt dat op die wijze meer betrokkenheid ontstaat.
- Er zijn complimenten voor de informatie van de gemeente. Op de website is veel relevante informatie te vinden (inclusief verslagen van verschillende bijeenkomsten en klantenpanels) en het straalt uit dat de gemeente een open en transparant traject heeft.