Gemeente Amsterdam

2. Concept-verslag BT 13 september 2016 (KABINET)

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	5 oktober 2016
Onderwerp	Concept-verslag Bestuurlijk Team 13 september 2016 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e .2e

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staan de volgende onderwerpen:

- het concept-verslag BT 5 juli 2016;
- WOB-verzoek NLVE;
- De Overstapregeling prototype II;
- Grondwaardebepaling voor bestaande rechten (voortdurend en eeuwigdurend);
- Inspraak Overstapregeling;
- Planning besluitvorming.

Verslag

Het concept-verslag BT van 5 juli 2016 wordt vastgesteld.

WOB-verzoek NLVE

Het BT neemt kennis van de notitie 'WOB-verzoek NLVE' en gaat akkoord met de voorgestelde beantwoordingsrichting door directeur G&O.

Prototype II en Grondwaardebepaling bestaande rechten

Bij Prototype II van de Overstapregeling en de notitie 'grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten en context' wordt uitgebreid stilgestaan. 5.1. 5.1.2e geeft aan dat Team VES nog niet zover is als gewenst zou zijn. Het BT geeft aan dat de inhoud nog lastig is te beoordelen, omdat de financiële doorrekeningen nog ontbreken. Als richting voor verdere uitwerking voldoen de voorstellen maar definitief zal het BT hierover een oordeel vellen als de financiële effecten voor erfpachter en gemeente inzichtelijk zijn. Het BT is zich bewust van de complexiteit en spreekt af op 10 oktober de balans op te maken en dan te beoordelen of de stukken geschikt zijn voor besluitvorming over de vrijgave inspraak.

Het BT onderkent dat de variabelen en mogelijke aanpassingen in het voortdurende erfpachtstelsel een complicerende factor zijn omdat deze effect hebben op de doorrekeningen. Belangrijk is om een helder uitgangspunt te hebben voor de verwachte inkomsten in het voortdurende erfpachtstelsel omdat deze "lijn" het vertrekpunt is voor de vergelijking met het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de hoogte van de 'overstappremie'.

Zonder doorrekeningen kunnen er geen definitieve beslissingen worden genomen over de nu voorgelegde uitgangspunten en uitwerkingen van de Overstapregeling.

Wethouder Kock wil graag een notitie waaruit blijkt wat de verschillende beslissingen voor de gemeentefinanciën betekenen en wat de voor- of nadelen van de keuze voor de verschillende variabelen zijn (welke bodem, welk canonpercentage, welk grondprijsbeleid).
Het BT is van mening dat in het BT alle variabelen voor voortdurende erfpacht moeten worden voorgelegd en besproken en dat vervolgens er één referentie voor voortdurende erfpacht wordt gekozen waarop het eeuwigdurende stelsel wordt geijkt.
Als denkrichting hanteert het BT vooralsnog de variabelen: bodem van 0,81% en grondprijsbeleid voor bestaande voortdurende rechten woningbouw dat 5 oktober 2016 ter besluitvorming voorligt in de raad.
5.1.2e licht toe dat er ook scenario's zouden kunnen zijn waarbij eeuwigdurende erfpacht tot lagere inkomsten leidt dan voortdurende erfpacht en dat dit zou impliceren dat een toeslag moet worden betaald om de opbrengst van het eeuwigdurende stelsel gelijk te laten zijn aan het voortdurende stelsel.

Gevraagd wordt om te kijken of er ruimte in de agenda's kan worden gevonden om voorafgaand aan 10 oktober een bijeenkomst met Rebel te organiseren waarbij inzicht kan worden gegeven in de uitkomsten en effecten van de verschillende variabelen.

Uitgangspunt 11
Wethouder Ivens staat niet achter de overstappremie zoals beschreven onder uitgangspunt 11. We hebben nu een nieuw systeem, dus waarom de depreciatie van 25% uit het voortdurende stelsel aanhouden? Wethouder Kock geeft aan dat de methodiek in het nieuwe stelsel anders is dan de methodiek in het huidige stelsel en wellicht ook tot een andere depreciatie zou kunnen leiden.
5.1.2e licht toe dat een keuze voor 25% ook in het licht van de totale doorrekening zou moeten worden bezien en dus het beste op 10 oktober kan worden gemaakt. Team VES zal dit verder uitwerken.

Denkwerk D66
Wethouder Kock geeft aan dat de raadsfractie van D66 een aantal ideeën heeft geopperd ten aanzien van de Overstapregeling.
Wethouder Kock vraagt of een "verzoenende grondquote" waarbij de grondquote op het moment van uitgifte wordt gemiddeld met de grondquote bij overstap voor de gemeente budgettair neutraal zou zijn. 5.1. 5.1.2e licht toe dat dit afwijkt van de huidige werkwijze omdat het een individuele quote vergt in plaats van de keuze voor de buurtstraatquote. Daarnaast is het onzeker of de gemeente de oorspronkelijke grondquote altijd kan bepalen (oorspronkelijke marktwaarde en grondwaarde niet altijd bekend). 5.1.2e vult aan dat ook moet worden afgevraagd

of het afwijken van de methode GWC zoals die ook al door het college kenbaar is gemaakt aan de raad verstandig is.
De ideeën zullen door de fractie ook worden toegelicht aan wethouder Van der Burg. De wethouder geeft aan ze te zullen aanhoren en niet vooruit te zullen lopen op de besluiten die eerst nog in het BT zullen moeten worden genomen.

Inspraak
De notitie 'Inspraak Overstapregeling' komt kort aan de orde. Wethouder Ivens stelt voor om het onderzoek IOS te betrekken bij de communicatie. Op die manier kan de VES communicatie goed worden afgestemd op de behoefte en wordt een te veel aan communicatie voorkomen. Team VES zal het volgende BT de laatste monitor van IOS meezenden als achtergrondinformatie en haar communicatie inspanningen hierop laten aansluiten.
Nog verduidelijkt wordt dat niet kan worden ingesproken op het grondprijsbeleid (net zoals bij de AB2016 het geval was over het canonpercentage). Omdat het grondprijsbeleid wel samen met de Overstapregeling in het college wordt gebracht zal het echter wel onderwerp van gesprek worden. De reacties van insprekers op het grondprijsbeleid zullen niet worden gezien als inspraakreactie maar wel ter informatie worden meegestuurd naar de raad bij de besluitvorming over de overstapregeling en het grondprijsbeleid (planning maart 2017).

Planning
Naar aanleiding van de notitie over de planning kiest het BT voor:
- vrijgave van de Overstapregeling door het College, vervolgens ter kennisname aan de raadscommissie. Dit in lijn met de vrijgave voor inspraak van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften.
- Grondprijsbeleid bestaande erfpachtrechten (WOZ x BSQ) door de raad vaststellen op het moment dat ook de Overstapregeling wordt vastgesteld (gepland maart 2017).

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen

Verslag
In te stemmen met het concept-verslag.
→ Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'WOB-verzoek van de NLVE'
1. Kennis te nemen van het WOB-verzoek van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE).
2. Kennis te nemen van de wijze waarop het WOB-verzoek wordt behandeld.
3. In te stemmen met het concept besluit van de directeur Grond en Ontwikkeling aan de NLVE, waarmee het WOB-verzoek wordt afgehandeld.
4. In te stemmen met de communicatie over de afhandeling van het verzoek.

→ Alle punten voor kennisgeving aangenomen, en de verdere afwikkeling in handen van directeur Grond en Ontwikkeling.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Overstapregeling prototype II'

1. a. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de Overstapregeling en de verwachtingen ten aanzien van de collegevoordracht vrijgave inspraak.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   b. In te stemmen met het voorstel om in het BT van 10 oktober de balans op te maken en dan te bepalen of we met vertrouwen de inspraak in kunnen of dat er nog tijd nodig is om ten aanzien van de juistheid, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid meer zekerheden in te kunnen bouwen.
   → Akkoord.
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor Prototype II. Deze uitgangspunten zijn een verdere uitwerking van de bouwstenen zoals voorgelegd bij BT 5 juli 2016.
   → Er wordt niet definitief ingestemd met de uitgangspunten, maar aangegeven dat de uitgangspunten gebruikt kunnen worden voor de verdere uitwerking. Het BT wil pas een uiteindelijke beslissing nemen als ook de financiële consequenties bekend zijn.
3. a. Kennis te nemen van en te reflecteren op de Overstapregeling prototype II.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   b. Aan te geven welke punten anders of nader moeten worden uitgewerkt ten behoeve van prototype III.
   →Uitgangspunt 11: de depreciatie van 25% uit het voortdurende stelsel moet nogmaals bekeken worden.
   → Er wordt niet definitief ingestemd met prototype II, maar aangegeven dat het prototype verder kan worden uitgewerkt. Het BT wil pas een uiteindelijke beslissing nemen als ook de financiële consequenties bekend zijn.
4. a. Kennis te nemen van de onzekerheden in het financiële kader.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   b. Aan te geven welke van de opties de voorkeur heeft:
   4.1. Huidig grondprijsbeleid en geen bodem in het canonpercentage
   4.2. Te kiezen variant afhankelijk van nog te nemen besluit
   4.3. Aanname voor de uitkomsten van de besluitvorming
   4.4. Inspraak starten na besluitvorming grondwaardebepaling en aanbrengen bodem.
   → De wethouders zijn het er over eens dat er 'één smaak' moet zijn bij de inspraak. In ieder geval de bodem in het canonpercentage. Vooralsnog grondprijzen uit de raadsvoordacht voor 5 oktober aanhouden , 10 oktober komt dit terug in het BT als de doorrekeningen van Rebel er zijn.
5. Kennis te nemen van de voortgang ICT, rekentool en erfpachtportaal.
   → Voor kennisgeving aangenomen.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten & context'

1. In te stemmen met de uitwerking van de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (bijlage 5b).
2. Kennis te nemen van de context ten aanzien van het grondprijsbeleid, en in te stemmen met het opnemen van deze aspecten in de college- en raadsvoordracht "vaststelling grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten":

a. de vorm en het besluitvormingsproces van het grondprijsbeleid tot nu.
b. het advies van de Grondwaardecommissie
c. het advies van de marktwaardecommissie
d. de wijze van adviseren van de adviesgroep Grondprijsbeleid
    - wel adviseren over grondprijsbeleid voor nieuwe erfpachtuitgiften
    - niet adviseren over grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

→ Er wordt niet ingestemd, maar aangegeven dat de uitgangspunten gebruikt kunnen worden voor de verdere uitwerking. Het BT wil pas een uiteindelijke beslissing nemen als ook de financiële consequenties bekend zijn.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'Inspraak Overstapregeling'

1. Akkoord te gaan met de doelstellingen voor de inspraak:
    - Amsterdammers en erfpachters zijn op de hoogte van de inspraak
    - Erfpachters hebben voldoende informatie om de afweging te kunnen maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is en of ze behoefte hebben om in te spreken
    - Het draagvlak voor eeuwigdurende erfpacht is vergroot
    - Het beeld van Amsterdam als betrouwbare overheid wordt zichtbaar door:
        - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt snappen hoe de gemeente tot keuzes is gekomen;
        - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt begrijpen op welke vlakken/onderwerpen/gebied hun inspraak invloed kan hebben;
        - Insprekers en betrokken stakeholders weten dat er zorgvuldig met hun inbreng wordt omgegaan.

    → Akkoord.
2. Akkoord te gaan met het verder inrichten van de inspraak vanuit twee perspectieven:
    a. dat van de erfpachter
    b. en dat van de gemeente als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers

    → Akkoord.
3. Akkoord te gaan met het toegankelijk ontsluiten van de volgende informatie aan de Amsterdammer:
    - Duidelijkheid over wat wel en wat niet voor ligt ter inspraak;
    - Inzicht en uitleg in gemaakte afwegingen en keuzes;
    - Reactie op het rapport van de MWC en uitleg waarom het advies niet wordt overgenomen;
    - Inzicht te geven in de grondwaardes voor woningen en toe te lichten dat er individueel verschillen zullen zijn.
    - De rekentool.

    → Akkoord.
4. Akkoord te gaan met de kernboodschap over de Overstapregeling en de inspraak.
    → Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie 'planning besluitvorming'

1. Kennis te nemen van de planning en de factoren die de planning kunnen beïnvloeden.
    → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Een keuze te maken voor het besluitvormingsmoment grondwaardebepaling bestaande rechten:

1. samen met de besluitvorming over de overstapregeling te laten plaatsvinden zoals tot nu toe aangehouden of
2. de besluitvorming door de gemeenteraad direct te laten volgen op het collegebesluit over de vaststelling van het grondprijsbeleid.

→ Het BT kiest voor 1: samen.

3. Het te bevestigen dat het besluit tot vrijgave inspraak van de Overstapregeling met de raadscommissie wordt besproken nadat het college de Overstapregeling heeft vrijgegeven voor inspraak.

→ Akkoord, dit uitgangspunt wordt bevestigd.