Nummer BD2014-011101
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, 30 oktober 2014

Kabinet

MW
14

Wethouder Van der Burg, Ivens en Kock

Onderwerp

Voorbereiding Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel van 11 november 2014

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de volgende documenten en uw eventuele opmerkingen aan te geven - ten behoeve van het ter vaststelling voorleggen van deze documenten aan het Bestuurlijk Team (BT) van 11 november:
   - De concept-voordracht voor het college van 18 november.
   - Het concept-Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel.
   - De bijlagen bij het Startdocument:
     - bijlage 1 De planning Vernieuwing Erfpachtstelsel op A3-formaat.
     - bijlage 2 Het voorstel voor de samenstelling van de grondwaardecommissie (kabinet).
     - bijlage 3 De risicoanalyse (kabinet).
     - bijlage 4 Het verslag van de dwarskijksessie van 23 oktober (kabinet).

2. Kennis te nemen van het voornemen dat, aanvullend op de onder beslispunt 1 genoemde documenten, voor het BT van 11 november ook de volgende stukken worden geagendeerd:
   - Agenda voor BT 11 november en verslag van BT 7 oktober.
   - Een publieksversie van het Startdocument.
   - De opzet voor de informatieve bijeenkomst op 2 december met de raadscommissies RO, Financiën en Wonen en een concept-uitnodigingsbrief voor de commissieleden.
   - Concept-brief aan de Bestuurscommissies met verzoek om advies bij het Startdocument.
   - De opzet voor de consultatieronde onder stakeholders in december.

Onderstaande beslispunten alleen voor wethouder Van der Burg:

3. Kennis te nemen van bijgaand memo “Methode waardebepaling bestaande erfpachtrechten en de grondwaardecommissie” en daarbij m.b.t. de opdracht aan de grondwaardecommissie:
   Aan te geven of u het BT van 11 november wilt voorleggen of de grondwaardecommissie advies moet uitbrengen over de grondwaardebepaling bij voortdurende erfpachtrechten van bestaande rechten:
   - **Optie 1:** de grondwaardecommissie neemt in haar advies naast het bepalen van de “X” de methode van de bepaling van de grondwaarde mee.
   - **Optie 2:** de gemeente bepaalt de grondwaarde op het moment van overstap op basis van het grondprijsbeleid en past deze vervolgens aan

met de door de grondwaardecommissie bepaalde verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend (de "X").

4. Aan te geven of in het Startdocument de termijn voor het in beeld brengen van de financiële effecten voor de gemeente moet worden gehandhaafd op de komende 10 jaar (de korte termijn).

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1. Concept-voordracht en Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel, incl. bijlagen
Op 11 november vindt de volgende bijeenkomst van het BT plaats. In dit BT zullen de stukken voor de vernieuwing voor het college van 18 november voor akkoord worden voorgelegd.
In het BT van 7 oktober is afgesproken dat de conceptstukken in de weekendmap van 30 oktober worden aangeleverd. Bijgaand ontvangt u de concepten van deze stukken. Na verwerking van uw reacties in deze weekendmap worden de stukken ter vaststelling geagendeerd voor het BT van 11 november en vervolgens op 12 november aangeleverd voor behandeling in college van B&W.

In de weekendmap van 16 oktober is het BT akkoord gegaan met het concept-verslag van het BT van 7 oktober en de daarin opgenomen besluiten. Deze besluiten zijn verwerkt in het Startdocument. Ook zijn redactionele aanpassingen n.a.v. de bespreking in het BT van 7 oktober verwerkt.

Nieuwe onderdelen ten opzichte van het Plan van Aanpak zoals op 7 oktober in het BT is besproken, zijn:

- De titel. Tot dusver had het Startdocument als titel "Plan van Aanpak voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel". We merkten dat de term PVA niet goed werd begrepen en niet de lading dekte. In het document zijn namelijk ook de uitgangspunten voor het vernieuwde stelsel opgenomen. Voorstel is dan ook om de titel aan te passen in: "Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel: uitgangspunten en plan van aanpak".
- De samenvatting.
- De bijlagen risicoanalyse, verslag dwarskijksessie en planning A3-formaat.

Ad 3 en 4.
Op 4 november is er een kort overleg met u ter voorbereiding van het bestuurlijk team. In dit overleg willen we graag stil staan bij de voorbereiding van het Bestuurlijk Team van 11 november, het aanlevermoment van de stukken voor het college op 12 november. Beslispunten 3 en 4 en onderstaande toelichting zijn niet meegenomen in de weekendmapflappen voor wethouders Ivens en Kock.

Ad 3. Opdrachtformulering grondwaardecommissie
De zoektocht is de afgelopen weken geweest om de opdracht aan de commissie zo helder en eenvoudig mogelijk te beschrijven. Het vraagstuk van de grondwaardebepaling is echter zeer complex. In bijgaand memo wordt aan u voorgelegd om de grondwaardecommissie een rol te laten spelen in de methode van grondwaardebepaling voor huidige erfpachtrechten.

De huidige methode van grondwaardebepaling bij bestaande erfpacht is niet onomstreden; deskundigen die bij einde tijdvak worden ingeschakeld passen dikwijls andere (hogere) afslagen toe.
De overstap van voortdurend naar eeuwigdurend is vergelijkbaar met een vervroegde CHET. Daarom is het van belang dat inzicht ontstaat in de wijze waarop die nieuwe prijs kan worden gebruikt bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, om zoveel mogelijk discussie te voorkomen.

In de opdrachtomschrijving van de grondwaardecommissie zoals die in het startdocument is opgenomen wordt de commissie als eerste gevraagd om voor bestaande erfpachtrechten een methode uit te werken om de grondwaarde te bepalen van voortdurende erfpacht. Vervolgens wordt de commissie gevraagd om het verschil tussen voortdurend een eeuwigdurend te bepalen, de “x”. Deze x kan overigens heel goed per bestemming en buurt verschillen. De commissie wordt daarmee dus niet gevraagd om de concrete grondwaardeniveaus te bepalen.
Voor nieuwe uitgiften blijft het huidige grondprijsbeleid het uitgangspunt. Dat betekent concreet dat bij nieuwe uitgiften de huidige grondprijzen bepaald worden op basis van het geldende grondprijsbeleid en deze vervolgens met de “x” van de commissie wordt vermeerderd.

Ad 4. In beeld brengen financiële effecten
In het Startdocument is in lijn met de afspraken in het BT opgenomen dat de financiële effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar (de korte termijn) in beeld worden gebracht. In de commissie RO van 29 oktober werd de brief aan de commissie “Afhandeling van een aantal actiepunten van de termijnagenda van de raadscommissie” besproken. in deze brief is de volgende toezegging uit de vorige bestuursperiode geciteerd: “een extrapolatie van de financiële consequenties van het voorstel in vergelijking met de huidige praktijk voor de komende 50 jaar, onder gelijkluidende vooronderstellingen.” U gaf in antwoord op vragen van raadslid Abid aan dat de financiële effecten van de gemeente in beeld zullen worden gebracht zoals dat in de vorige bestuursperiode was toegezegd. De vraag is nu of dit naar uw mening zou moeten leiden tot het aanpassen van het Startdocument op dit punt.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Concept-voordracht voor het college van 18 november
2. Concept Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel
3. Planning Vernieuwing Erfpachtstelsel op A3-formaat
4. Kabinet-bijlage risicoanalyse
5. Voorstel samenstelling grondwaardecommissie
6. Kabinet-bijlage verslag dwarskijksessie 23 oktober
7. Memo Methode waardebepaling bestaande erfpachtrechten en de grondwaardecommissie

Verdere procedurestappen met data

Na verwerking van uw reactie worden de stukken geagendeerd voor het BT van 11 november, waarbij het BT gevraagd wordt akkoord te gaan met agendering voor B&W van 18 november. De stukken voor het BT worden aangeleverd in de weekendmap van 6 november a.s.

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	DJZ en DMC: besproken, opmerkingen verwerkt. SB: kon niet meer worden besproken, aantal opmerkingen is verwerkt. Het definitieve advies van DJZ, DMC en SB wordt opgenomen in de stukken voor het BT van 11 november.
Ander overleg	n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	
Tijd	
Kwaliteit	

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg
Map Wethouder, 30 oktober 2014

MW