Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

02. Concept-verslag BT 7 oktober 2014

Datum **11 november 2014**, 16.00 tot 17.00 uur
Aan Bestuurlijk Team: wethouders Van der Burg, Ivens en Kock.
Van Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staan het conceptverslag BT d.d. 15 september 2014 en het concept Plan van Aanpak.

Het verslag BT 15 september 2014 Vernieuwing Erfpachtstelsel wordt vastgesteld met de opmerking dat de besluitenlijst uitgeschreven in het verslag moet worden opgenomen.

Aan de hand van de bespreking van het PVA worden de verschillende beslispunten doorgenomen. In grote lijnen sluit het PVA aan bij de verwachting van het BT.

1. Als eerste wordt het vrijwillige conversie moment besproken, genoemd op pagina 7 van het Plan van Aanpak. Het **BT vraagt** in deze tekst duidelijk het verschil te maken tussen een overstap aan het einde van het tijdvak en een tussentijdse overstap. Het BT wil nu nog niet besluiten of er einde tijdvak al dan niet een vrijwillige overstap zal zijn. Met betrekking tot de conversie zijn vervolgens de volgende punten besproken:
   - Er zijn verschillende variabelen en tijdstippen waarop erfpachters over kunnen stappen en waarbij steeds de vraag aan de orde is: canon of afkoop.
     Het uitgangspunt van het BT is dat er bij een overstap geen geld teruggegeven zal worden aan erfpachters. Het BT wil niet dat de gemeente de functie van bank op zich gaat nemen. Het **BT besluit** dat de optie tot overstappen van een afgekocht erfpachtrecht terug naar een canonbetalend erfpachtrecht in het nieuwe stelsel niet mogelijk zal zijn.
     Wel is het zo dat er verschillende situaties zullen zijn. Zo zijn er in het huidige stelsel verschillende betalingsmogelijkheden (canon/afkoop), kan het moment van overstappen verschillen (tussentijds of einde tijdvak) en kun je bij overstappen einde tijdvak of een nieuwe uitgifte de betalingswijze in het nieuwe stelsel kiezen (canon/afkoop). Het **BT vraagt** de verschillende situaties schematisch weer te geven en aan te geven wat de gevolgen zijn.
   - Ten aanzien van de appartementsrechten wordt gesproken over de juridische (on)mogelijkheid om individueel over te stappen en de rol van de VVE daarin. Het BT heeft hier een aantal vragen over: dient in dit geval een hele VvE akkoord te zijn, of zou een VvE bij meerderheid hierover kunnen beslissen? Het **BT vraagt** dit nader uit te werken.
   - Het BT wil op dit moment nog niet de mogelijkheid uitsluiten dat einde tijdvak de gemeente de overstap naar het nieuwe stelsel verplicht. Dit 'eenzijdig aanzeggen' van nieuwe Algemene Bepalingen staat op dit moment nog juridisch ter discussie in de lopende 'SEBA-rechtszaak'. Een uitspraak van de Hoge Raad zal waarschijnlijk lange tijd op zich laten wachten. Het **BT besluit** de uitspraak af te wachten maar in de tussentijd de optie op verplichte overstap nog open te houden en daar op een later moment een besluit over te nemen.

2. De volume- en bestemmingswijzigingen, punt 5 en 6 op pagina 7 van het Plan van Aanpak.
    a. Volumewijzigingen bij woningen: het **BT besluit** dat de grens van 100% niet aangehouden hoeft te worden voor individuele woningen. Wel wil het BT dat dit zo wordt uitgewerkt dat het aantal woningen niet mag toenemen, dit zal worden beschouwd als bestemmingswijziging en dit moet wel worden afgerekend.
    b. Volumewijzigingen commercieel: het **BT is akkoord** dat volume- en bestemmingswijzigingen bij commercieel vastgoed moeten leiden tot prijsaanpassing.

3. De invoering van het stelsel wordt besproken, punt 11 op pagina 9. In de tekst wordt de planning voor de besluitvorming genoemd. **Het BT besluit** dat hier tevens een ingangsdatum genoemd moet worden, bij voorkeur zo snel mogelijk na de besluitvorming.

4. De vraag of de grondwaardecommissie zich moet buigen over de waarde van de grond bij uitgifte wordt besproken. 5.1.2e 5.1.2e licht toe dat op dit moment de grondwaarde residueel wordt vastgesteld, dit zou ook voor eeuwigdurende erfpacht op een zelfde wijze kunnen. Immers, de stichtingskosten zullen gelijk blijven, en de marktwaarde van het geheel zal stijgen waarmee de residuele waarde van eeuwigdurende erfpachtgrond tot uiting zal komen. Het BT is van mening dat de grondwaardecommissie hier ook een advies over uit zal moeten brengen. Het **BT besluit** dan ook dat deze vraag opgenomen dient te worden in de opdrachtomschrijving van de grondwaardecommissie. Mogelijk kan de residuele grondwaarde benadering bij uitgifte gehandhaafd worden, maar de grondwaardecommissie zal hier een advies over uitbrengen.

5. Het **BT gaat akkoord** met het hoofdstuk 2.5.3 (pagina 19 en 20) met betrekking tot de Regeling Risicovolle Projecten. Dat betekent dat het project onder de regeling zal gaan vallen maar dat de in het PVA opgenomen aanpak en producten daarvoor het instrumentarium vormen. Er zal wel een PAT-team ingesteld worden vanuit de Bestuursdienst. Dit team zal zorgen voor de rapportages en overleggen die hierbij nodig zijn.

6. Opdracht aan de grondwaardecommissie, hoofdstuk 3.1 op pagina 21
    a. Het **BT vraagt** duidelijker aan te geven dat het om de bepaling van drie verschillende waarden gaat: koop, eeuwigdurend en voortdurend.
    b. Daarnaast is vraag 6 (adviesvraag over verrekening van toekomstige wijzigingen van bestemming en volume) nu te cryptisch geformuleerd en **vraagt het BT** of dit duidelijker gemaakt kan worden. Het suggereert een relatie te hebben met 'afromen' en dat is niet gewenst.
    c. In de voorlaatste bullet wordt gesteld dat de indexering plaats zal vinden op basis van de inflatie volgens het CPI. Het **BT besluit** dat de grondwaardecommissie om advies moet worden gevraagd over de wijze van indexering.

7. De selectie van de leden van de grondwaardecommissie wordt besproken. Het BT vindt de criteria helder maar kan op basis van de informatie niet beoordelen in hoeverre de genoemde namen hier aan voldoen. Het **BT vraagt** een concreet selectievoorstel met onderbouwing van de leden zodat hier in het volgende BT een besluit over kan worden genomen.

8. Het **BT is akkoord** met het voorstel om de besluitvorming over de Algemene Bepalingen op dit moment niet los te koppelen van de besluitvorming over de overgangsregeling en hierover in het voorjaar van 2015 een afweging te maken.

9. In het financieel model voor het in beeld brengen van de gevolgen van het nieuwe stelsel ten opzichte van het huidige stelsel op pagina 28 wordt alleen gesproken van huidige erfpachtrechten. Voor de financiële gevolgen zijn ook de nieuwe uitgiftes van belang. Het **BT geeft aan** dat deze dan ook in het model moeten worden opgenomen.

10. De vraag of er een consultatieronde over het Plan van Aanpak plaats zou moeten vinden wordt in afwezigheid van wethouder v.d. Burg kort besproken. Wethouders Kock en Ivens geven aan dat zij het aan wethouder v.d. Burg laten of hij een consultatieronde verstandig vindt. Het inlassen van een consultatieronde betekent dat na het collegebesluit over het PVA een consultatieronde plaats zal vinden, parallel aan een eerste bespreking in de raadscommissie. De resultaten van de consultatieronde en de bespreking in de raadscommissie zullen dan worden verwerkt in een definitief plan van aanpak dat na vaststelling in het college een tweede keer zal worden besproken in de raadscommissie.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen

1. *Concept PVA*
   Aan te geven op welke punten aanpassingen en uitwerkingen in het PVA nodig zijn zodat het PVA op 11 november als collegevoordracht kan worden voorgelegd.
   → Besproken.
2. *Consultatieronde PVA*
   Een standpunt in te nemen over het wel of niet invoegen van een consultatieronde over het PVA.
   Aan te geven of het Plan van Aanpak geagendeerd moet worden bij het "bestuurlijk overleg inhoudelijke domeinen.
   → WH Kock en WH Ivens laten deze beslissing aan WH Van der Burg over.
3. *Verrekening bij bestemmings- en volumewijzigingen (BT 15 september)*
   Een standpunt in te nemen over de wijze waarop bestemmings- en bebouwingswijzigingen bij commercieel vastgoed moeten worden verrekend.
   → Akkoord dat volume- en bestemmingswijzigingen bij commercieel vastgoed moeten leiden tot prijsaanpassing.
   → Besluit dat de grens van 100% niet aangehouden hoeft te worden voor individuele woningen.
   → Besluit dat toename van het aantal woningen wordt beschouwd als bestemmingswijziging, die wel moet worden afgerekend.

4. *Afkoop en canon: opties op te switchen (BT 15 september)*
   In te stemmen met het voorstel om erfpachters niet in de gelegenheid te stellen om van afkoop terug te switchen naar canon.
   → Akkoord.
5. *Fasering besluitvorming (bespreeknotitie)*
   In te stemmen met het voorstel om de besluitvorming over de AB's in dit stadium niet los te koppelen van de besluitvorming over de overgangsregeling maar hierover in het voorjaar van 2015 een afweging te maken.
   → Akkoord.
6. *De mogelijkheden van verplicht overstappen (bespreeknotitie)*
   Akkoord te gaan met het uitgangspunt om ook bij einde tijdvak niet een verplichting tot overstap op te leggen.
   → Akkoord.
7. *Inzicht in de verschillende vormen van speculatie (bespreeknotitie)*
   Kennis te nemen van de verschillende vormen van speculatie en in te stemmen met de maatregelen om de ongewenste effecten daarvan tegen te gaan.
   → Akkoord.
8. *Grondwaardecommissie (PVA en bespreeknotitie)*
   In te stemmen met de opdrachtomschrijving aan de commissie en van gedachten te wisselen over de samenstelling van de commissie.
   → BT vraagt:
   - Nog een aantal aanpassingen te doen in de opdrachtomschrijving zoals in bovenstaand verslag beschreven.
   - Een concreet selectievoorstel met onderbouwing van de leden zodat hier in het volgende BT een besluit over kan worden genomen.
9. *Regeling risicovolle projecten (PVA en bespreeknotitie)*
   Akkoord te gaan met het uitgangspunt dat het project onder de RRP valt en het college voor te stellen om maatwerk toe te passen om de administratieve last en dubbele toetsmomenten te voorkomen.
   → Akkoord.
10. *Afstemming corporatietraject met vernieuwing erfpachtstelsel*
    Richting geven aan de mate waarin beide processen in tijd op elkaar af moeten worden gestemd.
    → De aanpak van wethouder Ivens waar het gaat om het vervolg van Bouwen aan de Stad II wordt afgestemd met de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Eerst in de staf van Ivens en daarna in het BT VES.

Overzicht overige genomen beslissingen

- Het **BT besluit** de SEBA-uitspraak af te wachten maar in de tussentijd de optie op verplichte overstap nog open te houden en daar op een later moment een besluit over te nemen.
- Het **BT besluit** dat in het PVA tevens een ingangsdatum genoemd moet worden, bij voorkeur zo snel mogelijk na de besluitvorming.
- Het **BT besluit** dat de vraag hoe de grondwaarde bij uitgifte tot stand moet komen opgenomen dient te worden in de opdrachtomschrijving van de grondwaardecommissie.
- Het **BT besluit** dat de grondwaardecommissie om advies moet worden gevraagd over de wijze van indexering.