Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Raadscommissieverslag, 15 juni 2016

CONCEPT

Vergadering
Vergaderdatum

Openbare vergadering van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Woensdag 15 juni 2016 van 19.30 tot 21.40 uur in zaal 0239 (uitsluitend de behandeling van agendapunt 11 (Erfpacht))

Verslag vast te stellen op:

Voorzitter: n (10)(2e)
Portefeuillehouder: de heer Van der Burg
Commissiegriffier: (10)(2e)
Verslaglegging: de
Aanwezige commissieleden: de heer Abid (PvdA), de heer Bakker (SP), de heer Boomsma (CDA), de heer Eenhoorn (VVD), de heer Ernsting (GroenLinks), de heer Nuijens (GroenLinks), de heer Van Osselaer (D66), de heer Van der Ree (VVD), de heer Vink (D66),
Afwezige commissieleden:
Overige aanwezigen: de heer (10)(2e) (commissie-assistent)

Grondzaken
11
Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.
Nr. BD 2016-007119
(woordelijk verslag)

De **VOORZITTER**: We gaan het vanavond hebben over erfpacht.

De heer **EENHOORN**: Voorzitter ik wil een ordevoorstel doen. Een van de agendapunten is 'sportief Zeeburgereiland', mijn initiatiefvoorstel. Ik zou willen voorstellen, ook wegens het feit dat een aantal mensen toch geen spreektijd meer hebben, om dat vanavond na erfpacht te behandelen, als de commissie daar akkoord mee gaat.

De **VOORZITTER**: U maakt het mij niet makkelijk als u zegt dat we dit nog even moeten behandelen als niemand meer spreektijd heeft. Dit is het voorstel: we hebben afgesproken vanavond een uitgebreide behandeling erfpacht te doen. Ik sluit niet uit dat we daar op tijd mee klaar zijn. Dan was het sowieso mijn voorstel om te kijken naar hoe we verder gaan, omdat we een pittige agenda hebben die gewoon af moet en we vanmiddag niet veel behandeld hebben. Ik vind dat een goed voorstel. Het was de vorige keer ook al uitgesteld. Dus als de commissie daarmee instemt, stel ik voor dat wij na erfpacht uw initiatiefvoorstel behandelen en dat we daarna kijken wat we verder doen.
Ik zie geknik. Dus dat gaan we zo doen.

De heer **EENHOORN**: Dank u wel.

De **VOORZITTER**: We gaan nu verder met agendapunt 11.

Insprekers zijn:
De heer e titel
De heer (10)(2e)

De heer Voigt op persoonlijke titel
De heer Verbeek op persoonlijke titel

De eerste inspreker is de heer (10)(2e)
De heer (10)(2e): Ik zal mij beperken tot twee punten. Dat zijn dan de punten vaste canon en de verlaging van de risico-opslag. Wel een vaste canon. De gemeente biedt één canonsysteem aan, de indexcanon, maar insprekers kiezen voor een vaste canon. Argumenten tegen de indexcanon of juist voor een vaste canon wil de gemeente niet serieus nemen. Als zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en eenvoud allemaal eisen zijn, dan biedt de methode van de vaste canon die. Het voorstel indexcanon biedt die gewoon niet genoeg. Stel dat er volgende maand een nieuw erfpachtcontract wordt afgesloten. Bij de vaste canon weet de erfpachter precies waar die aan toe is. Bij een vaste canon is het bedrag bekend dat jaarlijks betaald moet worden en dat staat vast van het begin tot het eind. Bij een indexcanon weet je alleen exact het eerste bedrag en daarna wordt het onzeker, want heel voorspelbaar is dat niet. De worst die de gemeente wel voorhoudt, is dat bij de eerste jaren de canon lager is. Toch een paar cijfers ter nuancering. In het voorbeeld dat meegegeven is en dat in de grafiek wordt geïllustreerd, wordt een tijdhorizon van zeventig jaar getoond, maar als je iets verder doorgaat en nu eens honderd jaar neemt – dus dat zouden onze achterkleinkinderen misschien nog kunnen meemaken – dan ziet het voorbeeld er toch een heel anders uit. Bij een vaste canon is dat duidelijk. De netto lasten zijn bij dat voorbeeld 3000 euro per jaar, maar bij de indexcanon stijgen de nettolasten. Ze beginnen met 1700 euro en na honderd jaar zitten ze op 12.000 euro. De indexcanon is dan 9000 euro duurder. Als je dan nog eens alle bedragen in de loop van honderd jaar optelt, dan heb je 22.000 euro meer betaald. Een melkkoe voor de gemeente. Daarom is mijn gevoel dat ze dat daarom willen.

De risico-opslag, 1,5%, die kan gewoon echt verlaagd worden tot 0,5%. Ik zal u dat in één minuut aannemelijk maken. Het is 1% te hoog, want de gemeente zegt dat het gebruikelijk is bij de banken en bij de vastgoedsector. De gemeente is geen bank. Een bank kan dat ook niet netjes. Hoogleraar Schinkel (Competition Economics) heeft zijn bedenkingen in een onderzoek naar voren gebracht en die heeft gemerkt dat de Nederlandse banken bij hypotheken een percentage berekenen dat 1% hoger is dan alle omliggende landen: België, Frankrijk, Duitsland, gemiddeld Europa. Hij heeft dat gepubliceerd. De NMa is in het geweer gekomen, heeft gekeken of dat zo was en heeft geconstateerd dat dat echt zo is. Het enige verschil – ze hebben het uitgeplozen in factoren – zou het risicoverschil kunnen zijn, maar in Nederland is niet meer risico dan in andere landen. Dus wat dat betreft is er eigenlijk een soort verdenking op kartelafspraken. Er wordt een verklaring voor gegeven, maar 1% lager in Nederland moet moeiteloos kunnen. We moeten niet slaafs de banken en de vastgoedsector volgen. Dat is onzin, gemeente, u moet dat niet doen. Dus ik adviseer de commissie een mogelijkheid van een vaste canon te bieden én de opslag te verlagen van 1,5% naar 0,5%.

De **VOORZITTER**: Ik kijk even rond in de commissie. Zijn er leden met een vraag voor de heer (10)(2e)?

De heer **ABID**: Heeft het onderzoek ook een reden aangevoerd waarom de banken ten opzichte van andere landen in Europa een hogere rente vragen?

De heer (10)(2e): De NMa heeft een verklaring gegeven, heeft het niet aangedurfd om de harde kartelafspraken van de banken gestand te doen door te vragen 'wat is dat?' Als reden daarvoor werd aangevoerd dat alle Nederlandse banken ongeveer banken van de overheid zijn geworden, die geen concurrentie mochten hebben op basis van prijsgebeuren, prijsconcurrentie. Ze moesten gewoon hoog gaan zitten, omdat ze anders de verdenking tegen zich kregen dat ze met staatssubsidie lagere percentages aanboden. Ze konden dus niet anders. Rabo heeft de trend gezet. Die heeft het eerste, het hoogste – en die heeft trouwens het grootste aandeel – percentage bepaald en alle andere banken volgden. Dus een heel verklaarbaar iets, maar niet eerlijk om dat nu bij de gemeente door te gaan zetten.

De heer **VAN OSSELAER**: U zegt dat het een procentpunt lager kan. Kunt u dat onderbouwen?

De heer **WESSLING**: Ja, ik kan dat onderbouwen. Ik heb mijn inspraak in een wat uitgebreidere vorm rondgedeeld. Ik heb een paar grafieken van Schinkel erbij gedaan. Dat is dan, laten we zeggen, nog meer autoriteit dan misschien op dit moment bij mij, maar die grafieken zijn ontzettend duidelijk – en dat begint in 2008, en elke keer blijkt dat 1% hoger dan al die andere landen – het is een gemiddelde in andere varianten dan hypotheek – dan in 2010. Dan zitten ze bijna gelijk en dan zegt de NMa 'oh, zie je wel, het gaat weer goed', en vlak daarna, als ze dat geconstateerd hebben, dan gaat het weer uiteenlopen en zitten de Nederlandse banken weer 1% hoger. Dan gaat het dus alleen om het risico-deel. Al die andere dingen – ze moeten natuurlijk geld aantrekken – dat is allemaal gelijk en dat verschilt allemaal niet met België of zo.

De heer **VAN OSSELAER**: Dan gaat u uit van een risico op hypotheken met een looptijd van, ik weet niet, tien of misschien dertig jaar. In dit geval gaat de gemeente contracten uitgeven voor de eeuwigheid. Dus eeuwigdurend en geïndexeerd. Hebt u inzicht in wat voor risico's dat met zich meebrengt en wat dat zou doen met de risico-opslag?

De hee (10)(2e) Nou ja, in de documenten die verspreid zijn, staat dat er, laten we zeggen, in de pas gelopen moet worden met de financiële bancaire producten, de hypotheken en dat de lasten dus van afkoop ongeveer gelijk moeten zijn – als je dat zou financieren via banken – aan wat je kwijt zou zijn aan de canon. Dat is het argument. Dus je moet eigenlijk als erfpachter met de canon in de pas gaan lopen van een bancair product. Daarvan heb ik net gezegd dat dat eigenlijk oneerlijk hoog is.

De heer **VAN DER REE**: Een vraag over de risico-opslag. Een aantal maanden geleden hebben wij dit ook besproken in dit gremium. Ik denk dat u daar toen ook bij was. Toen was het antwoord van de wethouder dat het niet zozeer ging om debiteurenrisico en een aantal andere risico's, die toen genoemd werden, maar dat het zou gaan om herfinancieringsrisico. Hoe duidt u dat?

De heer (10)(2e) Ik heb recentelijk natuurlijk de stukken nog weer eens grondig doorgenomen. Daar staat nog steeds als risico ook, dat de gemeente toch wel grote risico's loopt dat canonbedragen niet betaald gaan worden, of niet volledig betaald gaan worden. Dat zijn letterlijke zinnen, die ik echt binnengekregen heb. Het zal natuurlijk iets complexer zijn, dat begrijp ik ook wel. Maar ja, het blijft toch mijn gevoel dat de risico's eigenlijk wat groter worden weergegeven dan ze in werkelijkheid zijn.

De **VOORZITTER**: Dank u wel, meneer (10)(2e). Dan gaan we door naar de volgende inspreker. Dat is de heer De Lange, die spreekt in namens SEBA.

De heer **DE LANGE**: Allereerst – ik heb het al een paar keer eerder gedaan, maar nogmaals – een historisch besluit ligt bijna voor, de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Daarmee willen wij deze gemeenteraad en het college absoluut feliciteren. Dat gezegd hebbende zou het ook heel mooi zijn als er iets ligt dat voor de consument transparant en duidelijk is en een veilig product. Zoals u hebt gezien in onze inspraakbijdragen zijn wij van mening dat het product dat er op dit moment ligt nog niet consumentvriendelijk is. Dat is jammer. Er zijn gelukkig een paar punten die we hebben ingebracht, aangepast. Dank daarvoor. Maar het is nog niet voldoende.

We vinden het ook heel erg jammer dat een belangrijke bijdrage van de Marktwaardecommissie, waarbij het gaat om het canonpercentage, in de hele inspraak niet behandeld is. Het college heeft in januari toegezegd om het in de inspraak te behandelen. Ik zie het ook in de raadsvoordracht een aantal keren terugkomen. Alleen in de nota van beantwoording zie ik helemaal niets over de Marktwaardecommissie terugkomen. Dat is jammer, omdat een van de belangrijkste punten die ze hadden ingebracht, een van de punten betrof van de discussie die we zonet hadden, namelijk dat het belangrijk is dat de gemeente uitgangspunten formuleert voor de rendementseis, voor het canonpercentage.

Zolang er geen uitgangspunten zijn waar het aan moet voldoen, blijf je in het wilde weg praten over wat redelijk is.

Dan artikel 4 en 5. Die zijn inmiddels volledig overbodig geworden omdat we nu na de inspraak hebben begrepen dat de gemeente wil gaan werken met ontwikkelovereenkomsten. Dan is dus ook het eeuwigdurend erfpachters belasten met iets wat alleen in de ontwikkelfase van belang is, volstrekt onnodig.

Dan nog een punt van aandacht voor artikel 9, 2a. Daar staat een termijn van niet langer dan één jaar dat een erfpachter een perceel ongebruikt mag laten. Dit is onrealistisch kort. Wij zouden heel graag zien dat dit minstens drie jaar zou worden, omdat je zomaar je huis – en dat hebben we in de crisis gezien – voor twee jaar te koop kan hebben staan.

Dan het belangrijkste natuurlijk, het canonpercentage. Ik hoop dat we met elkaar de norm delen dat iedere Amsterdammer van de wieg tot het graf een dak boven zijn hoofd heeft. Ik zou heel graag van alle partijen een bevestiging daarvan horen. Als dat zo is, dan betekent dat dat ik in 82 jaar iets nuttig gebruik van de grond. Wat heeft het dan voor pas om in vijftien jaar de grond terug te verdienen als gemeente? Dat betekent dat, als we die norm hanteren, de gemeente eigenlijk zegt na vijftien jaar, laten we zeggen, maximaal na dertig jaar, 'vertrekt u maar uit de stad en verkoopt u het maar aan iemand anders'. Dat is niet de fatsoensnorm waar wij voor staan. Dank u wel.

De **VOORZITTER**: Ik kijk even rond naar de commissie. Ik zie geen vragen.

Dan wil ik u danken. Dan gaan we door naar de volgende spreker. Dat is de heer Voigt.

De heer **VOIGT**: Geachte raadsleden, ik doe een beroep op u om deze collegevoorstellen af te wijzen. Het college kiest voor een manier waarvan je kan zeggen 'camelnose tactic'. Eerst nieuwe contracten door de raad, later de bestaande. Alsof voor beide niet dezelfde rekenmethode en dezelfde Grondwaardecommissie gelden. Verdwenen is het uitgangspunt 'redelijk en billijk'. De gemeente stelt zich in deze voorstellen, in mijn ogen, op als een ordinaire vastgoedhandelaar. Deze winstmaximalisatie bedreigt het geluk van meer dan 250.000 Amsterdamse gezinnen. Uit de voorbeelden blijkt dat bewoners, voor een groot deel ouderen met een pensioen en een stevige hypotheek, tonnen moeten gaan betalen. Dit proces moet stoppen. Anders wordt onze stad onbewoonbaar voor gewone mensen, ouderen én jongeren.

De kern van het kwaad, dat kwam al bij eerdere insprekers naar voren, zit in de rekenmethode en de risicoafwenteling op de Amsterdamse gezinnen, jongere en oudere. Fictieve vooronderstellingen over reële rente, risicopercentage en vooral inflatie worden eerst gemaximaliseerd, dan gestapeld tot een canonpercentage. De vele voorbeelden die nu op de site staan, laten schokkende uitkomsten zien van dit risicoafwentelend gedrag.

Raadsleden, laat u niet verleiden tot detaildiscussies over aanvechtbare percentages van deze rekenmodellen. Breng het gesprek terug op het niveau van uitgangspunten en ideologische doelen. Centraal moet staan dat wonen voor gewone mensen in Amsterdam mogelijk blijft en plezierig is. Stuur het college terug naar de tekentafel om voorstellen te ontwikkelingen waarbij de maatschappelijke verantwoordelijkheid en de menselijke betrokkenheid voor gezinnen vooropstaat. Alternatieven zijn er genoeg. Behoud de bestaande canons. Er werd al gerefereerd aan de ideeën van de Marktwaardecommissie door SEBA. Kortom, als u alternatieven wilt, die zijn er. Het gaat erom 'wat willen we met elkaar?' Raadsleden, stel uw maatschappelijke verantwoordelijkheid en menselijke betrokkenheid boven de financiële logica van dit college en de voorstellen. Stop dit proces.

De **VOORZITTER**: Dank u wel. Het was mooi binnen de tijd. Zijn er leden met een vraag voor de heer Voigt? Niet, dan wil ik u hartelijk danken.

Dan gaan we door naar de volgende inspreker en dat is de heer Verbeek.

De heer [redacted (10)(2e)]: De vorige inspreker had het over van de wieg tot het graf. Aan het graf ben ik nog niet toe. De wieg heb ik gehad. Die stond in een huurkamer. Het was de jaren vijftig, woningnood. Mijn ouders woonden in op een kamertje. Daarna, dankzij het erfpachtstelsel, konden ze een huisje kopen in de nieuwbouw van Slotermeer. Ze

kwamen uit de crisis, ze kwamen uit de oorlog en in 1953 konden ze intrekken, nogmaals alléén omdat er een goed erfpachtstelsel was.

Daarna, slechts onderbroken door een paar jaar dat ik zelf op een huurwoninkje heb gezeten, ben ik ook al mijn hele leven lang erfpachter. Naar tevredenheid. Praktisch tevreden en ook principieel tevreden, want het stelsel zoals het nu is, is een gemengd stelsel. Het houdt de waardeontwikkeling van de grond in handen van de gemeente. Het komt ten goede aan de stad. Tegelijkertijd omvat het stelsel een systeem waarbij ook de markt zijn invloed heeft, want een huis op erfpacht kan verkocht worden en het volgt de markt. Maar die correctie, zij het met enige tijdsvertraging, dat de waardeontwikkeling uiteindelijk structureel ten goede van de gemeenschap komt, die zit erin.

Zet dit alstublieft niet bij het grof vuil. Dat dreigt wel met het voorstel zoals het er nu ligt. Wel is er inderdaad – het klopt dat de wethouder en B en W dat aan de orde hebben gesteld – een praktisch probleem. De grote en onvoorspelbare canonsprong aan het eind van een canonperiode. Dat is eenvoudig praktisch op te lossen met behoud van de waarde en de systematiek van het oude stelsel.

Wat nu voorligt schiet door. Dit als hoofdlijn. Wat betreft de inspraak, twee concrete verzoeken. In het inspraakdocument is niet duidelijk dat het nieuwe stelsel voor de bestaande 100.000 erfpachters vrijwillig wordt ingevoerd. Ik heb navraag gedaan bij GNO. Toen heb ik een klip-en-klaar antwoord gekregen, namelijk 'nee, meneer Verbeek, maakt u zich geen zorgen. Het wordt niet verplicht ingevoerd'. Prompt krijg ik een maand later een brief van de wethouder, waarin het niet klip-en-klaar staat. Daarom mijn verzoek, in artikel 1 simpel aan te passen – en maak dat klip-en-klaar, maak het veilig – dat het stelsel uitsluitend zal gelden – en dat is dus een amendement van artikel 1 – voor nieuwe uitgiften – nader te bepalen door B en W, afhankelijk van de ontwikkeling van het project – en voor bestaande erfpachtcontracten indien en voor zover erfpachter en de gemeente dat met elkaar overeenkomen.

Ten slotte – dat had ik ook al ingebracht in de inspraak – is niet beantwoord, evenals een aantal andere punten die niet beantwoord zijn – mijn tweede verzoek is om het college te vragen de nog niet beantwoorde inspraakbijdragen alsnog te beantwoorden. Ik heb nadere details hier in dit stuk.

De **VOORZITTER**: Als u het aan de griffie geeft, dan zullen wij zorgen voor een verspreiding onder de raadsleden. Zijn er raadsleden met een vraag voor de heer Verbeek? Niet het geval

Inhoudelijk behandeling

VOORZITTER: Dan gaan we door naar de inhoudelijke behandeling van het agendapunt. U kunt tijdens deze avondvergadering moties en amendementen indienen. Deze worden dan voorzien van een bestuurlijke reactie. Ook als de wethouder tijdens deze vergadering een reactie geeft, wordt dit ook alsnog schriftelijk afgedaan. De wethouder gaat zijn uiterste best doen aanstaande maandag, 20 juni, in de dagmail de preadviezen te verstrekken. Het kan echter zo zijn dat een enkel preadvies te laat is. Dit zal dan uiterlijk dinsdag, 21 juni, in de dagmail worden gezet.

Het doel van vanavond is dat u dit onderwerp een zodanige behandeling geeft dat u vanavond tevreden naar huis kunt. Ik hoop dat ik dat vanavond op een goede manier ga begeleiden. Pas als elk lid van de commissie het idee heeft dat hij al zijn punten heeft kunnen bespreken, kijken we of er nog tijd op de klok staat en er wellicht nog een agendapunt van de gewone agenda kunnen behandelen. Dan beginnen we met het initiatiefvoorstel van de heer Eenhoorn. Afgesproken.

Ik had de heer Boomsma als eerste het woord beloofd.

De heer **BOOMSMA**: Allereerst dank aan de wethouder voor de beantwoording van mijn technische vragen. Ik zag ze net binnenkomen in de mail. Ik heb nog geen kans gehad om te lezen, maar veel dank dat ze toch zo snel zijn gekomen.

Een historisch besluit. Eeuwigdurende erfpacht, voor het CDA is het duidelijk. Het was nog veel beter geweest als we Amsterdammers nu echt de kans zouden geven om de grond onder hun eigen huis te verwerven en echt te bezitten en dat we daarmee defini-

tief afscheid zouden nemen van dit erfpachtstelsel dat zo veel Amsterdammers dupeert. Maar eeuwigdurende uitgifte is voor het CDA in principe een grote verbetering en ook een belangrijke verbetering op voortdurende erfpacht. Ik zeg 'in principe', want het voorstel dat nu voorligt, schiet, wat het CDA betreft, op een aantal punten nog ernstig tekort. Het CDA is een positieve en constructieve partij en wij gaan altijd voor het beste resultaat. Dat ligt er wat ons betreft nu nog niet. Dan gaat het met name om het canonpercentage.

Maar ik wil eerst beginnen met een aantal specifieke punten, want er staan nog een aantal merkwaardige dingen in de Algemene Bepalingen 2016, die wat ons betreft anders zouden moeten. Dat gaat dan over de opmerkingen over de grondsanering. De gemeente maakt een nulmeting. Het risico dat de grond toch vervuilder blijkt of alsnog raakt, blijft bij de erfpachter liggen. Waarom zou dat zo moeten zijn? Als de gemeente dan zo nodig de grond wil bezitten, dan moet je volgens ons ook verantwoordelijkheid nemen voor de grond en ook dat risico willen dragen.

Ten tweede over de boete. Als je de canon niet betaalt, kun je dus een boete krijgen van maximaal tien keer de canon. Dat is nu ook al zo. Wij begrijpen niet zo goed waarom die boete zo hoog moet zijn. Het is gewoon een privaatrechtelijk contract. Stel je voor dat iemand zijn huur niet betaalt en dat de huurbaas dan zegt dat je opeens tien keer de huur moet betalen. Dat doen we niet, dus waarom hier wel? Dat lijkt ons draconisch. Bovendien zit er nog venijn in de staart. Als iemand het niet eens is met de boete, maar wel de canon wil betalen, dan kan de gemeente besluiten om die canon aan te merken als de boete en vervolgens kan zij na twee jaar het erfpachtrecht van de erfpachter af proberen te pakken en dan zou deze naar de rechter moeten stappen om zijn eigen huis niet kwijt te raken. Dat moet wat ons betreft andersom, zoals elders ook heel gewoon is.

Ten derde wordt er een deur op een kier gezet voor latere colleges om alsnog de erfpachtcanon verder te differentiëren in woonhuizen en huizen met kantoor aan huis. Dat vinden wij onnodig. Dus dat willen we ook graag wijzigen. Dan ten vierde het anti-speculatiebeding, waarover de inspreker ook al repte. Eén jaar is wat ons betreft echt te weinig. Het kan gewoon zijn dat door procedures van de gemeente iemand meer tijd nodig heeft om te transformeren dat het huis langer te koop staat. Dan moet je mensen daar niet bij voorbaat mee kunnen straffen. Het leidt bovendien tot negatieve effecten op de ontwikkeling van de prijzen. Daarmee lijden de goeden dus onder de slechten. Hiermee schiet het dus echt zijn doel voorbij. Wij willen inderdaad die termijn naar drie jaar.

Dan over het canonpercentage. Ten eerste staat in de Algemene Bepalingen daar nu bijna niets over. Voor alle zekerheid wil ik de wethouder vragen of het klopt dat, als de canon eenmaal is vastgesteld in een specifiek contract, het nooit meer kan veranderen bij een individuele erfpachter. Ik zie dat wel in de voordracht staan, maar ik zie dat niet in de Algemene Bepalingen terugkomen. Zou je dat niet voor alle zekerheid toch nog moeten toevoegen, bijvoorbeeld door aan artikel 7 toe te voegen dat de canon alleen nog maar wordt aangepast als gevolg van een verandering zoals in artikel 20 beschreven? Laten we zo veel mogelijk zekerheid bieden. Omdat die canonberekening in de grondprijzenbrief staat, is het dus mogelijk dat daar in het vervolg toch nog aan gesleuteld wordt voor nieuwe uitgiftes. Ook dat lijkt ons niet wenselijk. Je moet echt de Amsterdammers nu laten weten waar ze aan toe zijn. We hebben daarom twee amendementen om in de AB's al meer zekerheid te bieden. Eén is om op te nemen dat de afkoopsom nooit hoger kan zijn dan de grondwaarde en, twee, om in de AB op te nemen dat je het risicopercentage en de reële rente al maximeert, zoals nu in het voorstel, en dat je dat ook opneemt in de AB's.

De heer **VAN OSSELAER**: Uw amendement vraagt vast te leggen dat de afkoopsom nooit hoger kan zijn dan de uitgifteprijs. Dat geldt voor de hele looptijd van het contract? Dus na twintig jaar moet je kunnen zeggen dat je wilt afkopen en dat dan wil doen voor de uitgifteprijs.

De heer **BOOMSMA**: Ja, dat is ook nog een overweging. Het gaat mij er nu om dat dat inderdaad niet meer is dan de grondwaardeprijs op het moment dat je die berekening maakt.

Ik denk dat het goed is om nog meer zekerheid in die AB's op te nemen. Ik ben benieuwd wat de andere partijen daarvan vinden. Ik hoop dat we tot overeenstemming daarover kunnen komen. Dan over de hoogte van die canon. Kort gezegd, die lijkt ons nu

nog gewoon te hoog. Dit leidt tot te hoge woonlasten. We hebben al een aantal keer gevraagd om een goede onderbouwing van dat risicopercentage. Eigenlijk zien we dat nog steeds niet. Ik constateer nog steeds dat het debiteurenrisico, wat ons betreft, nihil is, omdat de gemeente eigenaar blijft van de grond en over enorme verhaalmogelijkheden beschikt. Nu, dat renterisico zie ik ook nog niet helemaal. Volgens mij is dat heel beperkt. Het is ook een keuze van de gemeente om extern te financieren. Dus als je je als gemeente alleen leent voor de productiekosten van de grond valt het allemaal heel erg mee. Ook als je dan in de raadsvoordracht gaat zeggen dat het canonpercentage niet hoog is vergeleken met het huidige stelsel, vinden we dat nogal misleidend, omdat in het huidige stelsel de inflatie -1 erbij wordt opgeteld per jaar. In het nieuwe stelsel is dat de volle inflatie. Dus daar kun je het niet mee vergelijken. Daarom kun je het ook niet vergelijken met hypotheken, want die worden ook niet geïndexeerd. Dan is de vraag of het afromen van de grondwaarde – wat door sommigen wordt aangemerkt als schaamteloos en ook door mij – hiermee doorgaat. Niet voor wie aflost, maar wel voor degene die niet kan aflossen en gewoon een geïndexeerde canon blijft betalen, want die blijf je betalen tot in de eeuwigheid. Dus als je na vijftien, twintig of dertig jaar de volledige grondwaarde aan de gemeente hebt terugbetaald en je blijft doorgaan met het betalen van die canon, dan is dat pure winst voor de gemeente ten koste van de erfpachter. Zolang die canon dan hoger is dan de gemiddelde grondwaardestijging in Amsterdam, dan gaat het afromen ook door.

Ik lees dat de afweging om die geïndexeerde canon hoger te maken is om afkoop aantrekkelijker te maken, zodat meer mensen aflossen, hetgeen de risico's voor de gemeente verkleint. Dat snap ik, maar, nogmaals, de mensen die daar de dupe van zijn, zijn de mensen die niet kunnen aflossen. Dat vinden wij dus niet eerlijk. Daarom hebben we eerder voorgesteld om aflossing in termijn mogelijk te maken.

Die indexcanon druist ook in tegen het rijksbeleid dat zegt dat mensen die een huis hebben, ook moeten aflossen, want in deze vorm is het nog steeds een complex financieel product. Het is vergelijkbaar met huren, maar je draagt zelf nog alle risico's. Dus gezien de wens om de woonlasten van Amsterdammers niet te veel te laten oplopen, zullen wij ervoor pleiten om dat canonpercentage te verlagen. We vragen de wethouder in ieder geval nog een keer beter te onderbouwen waar dat huidige risicopercentage nu op gebaseerd is. Als je dit al doet dan zou je een grootschalige campagne moeten lanceren om mensen te stimuleren om zo veel mogelijk af te kopen.

Tot slot. Wij zijn er nog altijd voor om toch ook een vaste canon te introduceren in het systeem. Ik heb alvast een aantal amendementen, die ik nu zal uitdelen. Tot zover.

De heer **ABID**: Begin februari hebben de fracties van GroenLinks en de PvdA een handreiking gedaan aan de coalitie, waarbij wij de bereidheid hebben uitgesproken om met elkaar te gaan spreken of verkennen of een breed politiek compromis over het erfpachtstelsel haalbaar was, gegeven het feit dat eeuwigdurende erfpacht nu eenmaal een politiek feit geworden is. Dat was uitdrukkelijk geen acceptatie van het collegevoorstel, maar een aanbod aan de coalitiepartijen om – als zij evenals de PvdA de mening toegedaan zouden zijn dat het verstandig is om zo'n majeure stelselwijziging, die alle Amsterdammers gaat raken (ook huurders uiteindelijk) – dit te doen met een zo groot mogelijk politiek draagvlak, ook voor de bestendigheid van dit stelsel.

Het college heeft in februari ook nog wat ruimte gecreëerd door de materiële besluiten die toen in het voorstel zaten even eruit te halen. En we hebben elkaar in de raad een beetje de ruimte gelaten. We zijn in afwachting gebleven van een uitnodiging voor een gesprek, maar die kwam niet.

De **VOORZITTER**: We schorsen de vergadering voor een paar minuten (de wethouder heeft een IBS)

Schorsing

De **VOORZITTER**: Ik heropen de vergadering weer.

De heer **ABID**: In februari heeft het college wat ruimte gecreëerd. We zijn in afwachting gebleven. We hebben nooit een uitnodiging gekregen. Die kwam niet. Het is mij

nooit duidelijk geworden waarom niet. Ik heb daar wel vragen over. Ik wil weten waar dit fout gegaan is.

De **VOORZITTER**: Ik schors de vergadering voor een paar minuten.

Schorsing

De **VOORZITTER:** Ik heropen de vergadering.

De heer **ABID**: Ergens is er in de coalitie of in het college – mijn formele aanspreekpunt is de wethouder, dus die kijk ik ook aan, ik neem ook aan in het college – gesproken over het aanbod van GroenLinks en de PvdA. Is er besloten om dit niet te doen? En is er misschien ook besloten om het maar niet te communiceren of niet terug te koppelen, om het niet netjes te doen? Ik weet het niet. Ik wil het wel graag weten.

Als deze coalitie gevraagd wordt om een verkenning die tot een compromis kan leiden, – als dat er was, en ik ben de eerste om toe te geven dat die standpunten heel ver uit elkaar liggen en dat de kans van slagen niet groot was, maar de bereidheid was er bij mijn fractie wel – is het dan bestuurlijk en politiek verstandig dat deze coalitie dit niet heeft gedaan? Ik hoor straks ook graag van de woordvoerders waarom zij geen gevolg hebben gegeven aan die woorden, die zij in eerste instantie wel hebben uitgesproken. Ergens is er door de coalitie of door het college geen leiderschap getoond. Ergens is besloten om niet te reageren. Of – veel kwalijker – is er inertie geweest en heeft iedereen op elkaar zitten wachten. Als het antwoord was geweest 'krijg het heen en weer maar' en 'we hebben jullie niet nodig; we hebben onze meerderheid', dan is dat prima. Niet verstandig volgens mij, maar we hadden ermee kunnen leven. Nu weten we gewoon nog steeds niet of deze coalitie überhaupt de bereidheid had om te verkennen of er met een deel van de oppositie (zestien zetels) een bestendiger eeuwigdurend erfpachtstelsel bereikbaar was.

De heer **BOOMSMA**: Even voor alle duidelijkheid, want ik het toen inderdaad die oproep van GroenLinks en de PvdA gezien in de media en vervolgens hier ook in de commissie. Hebt u toen zelf later ook de telefoon gepakt en een wethouder of een coalitielid aan gesproken met de vraag om een keer met elkaar te gaan praten? Wat was toen het antwoord?

De heer **ABID**: Er is een formeel en een informeel traject. Informeel is er wel degelijk afgetast hoe het zat. Dit is ook formeel bij het college neergelegd. Van het college hebben wij niets meer gehoord. Van de politiek leiders van de coalitie hebben wij niets meer gehoord. Die vraag stel ik nu aan de orde. Ik vind het ook bestuurlijk onverstandig. Nee, ik wil eigenlijk de vraag aan de wethouder stellen of hij het bestuurlijk verstandig vindt. Mijn oordeel is in ieder geval dat hier ergens gebrekkig politiek leiderschap was vanuit de coalitie, dan wel door het college. Ik hoor graag het antwoord van de wethouder hoe hij het zelf ziet.

Dat betekende voor de PvdA dat we voor een keuze kwamen te staan nu deze voordracht er lag. Want wat kun je doen? Zoals ik net gedaan heb, vooral gewoon je ongenoegen hierover uiten? Deze coalitie vindt verkenning met de oppositie niet interessant. We hebben in de tussentijd natuurlijk niet stilgezeten en nagedacht over 'stel dat wij met u aan tafel komen, wat zijn dan voor ons de contouren van een stelsel waar we ja tegen zouden zeggen?' En we hebben ook nagedacht over wat uw verschillende uitgangspunten en principes zijn en hoe wij elkaar daarin tegemoet zouden kunnen komen. In de volle wetenschap dat u uw eigen deal hebt en ons niet nodig hebt, maar de intentie was er gewoon nog. De keuze waar we nu voor staan, is of we die communiceren, want in die gedachtenvorming zijn wij voor onszelf tot een stelsel gekomen, waarvan wij denken dat het een goed stelsel is. Uiteraard zitten daar PvdA-principes in, maar het is ook een goed stelsel voor de Amsterdammer. Moet ik nu gaan mokken of moet ik, als ik met behulp van allerlei mensen die ons daarbij geholpen hebben, komen tot de contouren van een bepaald stelsel dat een oplossing kan bieden? Moet ik de Amsterdammer dat dan onthouden? Wij kiezen ervoor om toch hier op tafel te leggen wat in onze ogen een beter voorstel zou zijn dan wat het college nu doet. Ook al is er een aan zekerheid grenzende waar-

schijnlijk dat deze coalitie daar maling aan heeft. Wij vinden het onze plicht aan de Amsterdammer om te zeggen wat wij – gegeven het feit dat er een stelselwijziging is – een beter voorstel vinden om te doen.

Hoe zou dat er dan uitzien? Nu, in ieder geval geen afkoop, ook niet voor bedrijven, want voor bedrijven speelt de hele problematiek van de canonherziening niet. Het gaat om de 80.000 contracten voor wonen. Dat is hetgeen wat al jarenlang het probleem vormt en waar al eerder, ook onder Van Poelgeest, een oplossing voor gepoogd is te vinden en nu met deze wijziging. Wel een canon, zoals ongeveer het college voorstelt. We hebben nog wel wat vragen over de risico-opslag. Daar zijn zeker vragen bij te stellen over de vaststelling van de hoogte ervan. En inderdaad met een Eichholtzcomponent, de heer Boomsma refereerde er al aan, in de aanpassingsfactor. In de Eichholtzcomponent vinden we namelijk een voor ons principieel belangrijk punt, namelijk dat die meerwaarde inderdaad terug blijft vloeien naar de gemeenschap. Wij denken dat die ...

Wethouder **VAN DER BURG**: Kan de heer Abid iets meer uitleggen – ik weet niet of hij het op schrift heeft staan – wat hij bedoelt met de 'Eichholtzcomponent'?

De heer **ABID**: Ik begrijp wat de wethouder vraagt. Piet Eichholtz heeft ooit berekend dat de Amsterdamse grondwaarde met 0,25 meer stijgt dan de inflatie. Dus wil je de meerwaarde van de grond voor een deel terug laten vloeien naar de gemeenschap, dan zal je in een aanpassingsfactor, die uitgaat van de inflatie een deel Eichholtz moeten verwerken. Wij noemen dat Eichholtzcomponent. Dat is misschien een techniek waar de mensen thuis niets van snappen, maar ik ging ervan uit dat iedereen hier weet waaraan ik refereerde.

De heer **BOOMSMA**: Ik vind het een heel interessante gedachte om uit te gaan van die Eichholtzcomponent, Bedoelt de heer Abid dat dan in aanvulling op het voorstel van de reële rente tussen 1% en 3% en de risico-opslag? Dat neem ik niet aan. Ik neem aan dat dit in de plaats komt van een van die andere componenten.

De heer **ABID**: Nee, hij zit voor ons in de aanpassingsfactor. Ik ging er niet van uit dat de heer Boomsma het voorstel van de PvdA zou gaan steunen.

Afgezien van hoe een stelsel voor uitgifte eruit zou moeten zien, is natuurlijk het grootste probleem voor u, wethouder, maar ook voor de coalitie, dat is natuurlijk de overstapregeling. Daar zit het grote probleem. U wordt geholpen door Rebel, omdat die zegt dat bij nieuwe vaststelling van de waarde van de grond, de grond ongeveer 70% duurder wordt. Dat geeft een probleem voor de fracties die vooral de erfpachters tegemoet willen komen. Het geeft een ander probleem voor de korting die u zult moeten gaan vaststellen of waar u zich aan gecommitteerd hebt om een korting te gaan geven, waarvan ik weet dat de SP daar heel kritisch over is. Dus daar hebt u een probleem.

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat, als wij een erfpachtcanon bedenken waarvan we zeggen dat die rechtvaardig is, omdat er voor ons inderdaad die componentmeerwaarde, die Eichholtzcomponent, in zit, dan kunnen we met hetzelfde principe de hele opnieuw vaststelling van de grondwaarde overbodig maken als je uitgaat van de laatst vastgestelde grondwaarde van al die contracten die ooit gesloten zijn. Dus voor het vaststellen van de canon bij overstap nemen we de laatst vastgestelde grondwaarde. Daar rekenen we retroactief die canon, sorry het canonpercentage maal de aanpassingsfactor inclusief Eichholtz. Dan bent u ook af van alle nieuwe vaststellingen en de eventuele juridische procedures, die daar ongetwijfeld uit gaan volgen. Betekent dat dat de stad meer gaat verdienen? Betekent dat dat de stad minder gaat verdienen? Dat weet ik niet. Ik heb niet de ambtenaren en de 30.000 euro om Rebel aan het werk te zetten, die de wethouder waarschijnlijk wel heeft. Het is voor ons een denkrichting, gebaseerd op principes. Een canonvaststelling, waarvan wij denken dat die principieel is en vandaar uit een manier om de overstapregeling te regelen.

Ik ken de bezwaren van de wethouder Financiën – ik heb u zonet gezegd dat wij niet voor afkoop zijn – tegen een stelsel waarin niet de canon bepalend zou zijn, omdat de wethouder Financiën dan denkt dat zijn schuld op zal lopen. Nu is de situatie nu al met saldofinanciering dat wij bij God niet weten wat we met extern geld en met die interne

financieringsmiddelen financieren. Ik heb het wel eens aan een trader gevraagd, maar ik kreeg het antwoord niet duidelijk. Die zei dat het gewoon één grote som geld is 'en die financieren we, dagelijks, wekelijks, maandelijks'. Maar er zou via een erfpachtfonds waar een deel van de erfpachtopbrengsten in vloeien een soort markering, laat ik zeggen, een compartimentering in aangebracht kunnen worden, waardoor je in ieder geval veilig stelt dat hetgene wat je moet financieren – omdat je de uitgifte van erfpacht nu eenmaal moet financieren als die canon betalend is –, dat je er in ieder geval voor zorgt dat je dat zo veel mogelijk met eigen financieringsmiddelen doet en daar waar fricties optreden, omdat je tijdelijk misschien extern moet lenen, dat zo snel mogelijk aflost. Nogmaals, dat moet doorgerekend worden, dat is een denkrichting, die meer tegemoetkomt aan o.a. bezwaren van D66 waarom overgegaan zou moeten gaan tot afkoop, omdat daarmee de financieringslasten van de stad afnemen.

Ik ga naar een afronding. Ik heb gepoogd om aan te geven waarom wij toch enigszins ongenoegen hebben over het uitblijven van een reactie over een constructieve opstelling, die in ieder geval GroenLinks en de PvdA in februari hebben getoond. Ik hoop nogmaals de constructieve opstelling hier getoond te hebben. Wij zullen in ieder geval niet instemmen met het voorstel zoals het er nu ligt. Dat zult u begrijpen. Ik ben genegen om inderdaad een soort preadvies te willen hebben op deze heel grove contouren van wat ik geschetst heb en zal dat, denk ik, per brief doen aan het college. Ik denk dat dat de handigste vorm is – het is niet echt een motie – waarbij dan ook een ordevoorstel, dat indien het college dit een interessante denkrichting vindt, dat het het college dan vrijstaat om zijn voordracht tijdelijk aan te houden, zodat wellicht deze coalitie toch nog het belang gaat inzien van hoe je een zo majeure erfpachtstelselwijziging misschien beter met een zo groot mogelijk politiek draagvlak kunt realiseren.

De heer **BOOMSMA**: Voor alle duidelijkheid, ik vind het heel interessant. Kan de heer Abid nog een keer uitleggen wat dan bij nieuwe uitgifte onder zijn voorstel het canonpercentage zou worden.

De heer **ABID**: Ik heb al gezegd dat ik ten aanzien van de risico-opslag enige bedenkingen heb, maar als we uitgaan van dit voorstel … De wijziging die ik voorstel zit niet zo zeer in het canonpercentage, maar meer in de aanpassingsfactor.

De heer **VAN OSSELAER**: Zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid, dat is wat deze nieuwe Algemene Bepalingen zouden moeten brengen. Wij hebben er als D66 vertrouwen in dat dat ook is wat deze Algemene Bepalingen gaan opleveren. Je kunt voor altijd afkopen, zodat je daar zekerheid hebt. Je hoeft dan nooit meer te betalen. Of je kunt kiezen voor een canon, die zich voorspelbaar ontwikkelt. Op deze grondvoorwaarden, daar kun je veilig op wonen. We vinden het ook goed dat afkoop verplicht wordt voor andere bestemmingen dan wonen en sociaalmaatschappelijke bestemmingen. We zijn ook blij dat het college ook daar heeft geluisterd naar de motie die daarvoor is ingediend door D66 en de VVD.

Een aantal punten die ik nog kort wil bespreken. Het canonpercentage. Daar is al veel over gezegd. We hebben het eigenlijk op elke bijeenkomst, waarop we het over erfpacht hadden, over het canonpercentage gehad. We hebben ook al vaak gevraagd om een onderbouwing van die risico-opslag, waarin dus duidelijk de kosten en de risico's worden gekwantificeerd. Die uitleg is er nog niet gekomen. Wel is er door het college nu gekozen voor een risico-opslag aan de onderkant van die welke was geadviseerd door de Grondwaardecommissie. Dat kunnen we zien als een succes, maar wij vinden toch eigenlijk dat die risico-opslag onvoldoende is onderbouwd. Ik denk ook dat we als gemeente de verantwoordelijkheid hebben om onze tarieven beter te onderbouwen.

De heer **VAN DER REE**: Ik zal straks in mijn termijn ook iets zeggen over de risico-opslag. We hebben net de inspreker, de heer [redacted (10)(2e)] gehoord, die met een duidelijke onderbouwing komt op basis waarvan hij tot een lager risicopercentage zal komen. Zou de heer Van Osselaer bereid zijn om met experts – want de heer [redacted (10)(2e)] is niet de eerste die dit zegt – te komen tot een lager risico-percentage, onderbouwd, in samenwerking met het college?

De heer **VAN OSSELAER**: Ik weet niet of het een lager percentage moet zijn. Ik heb daar zelf geen inzicht in. Ik weet alleen dat, zoals het er u ligt, je moeilijk kunt zeggen te begrijpen wat de risico's zijn en de kosten die eraan verbonden kunnen zijn en dat leidt tot een bepaald percentage.

Ik denk dat ik de vraag ga beantwoorden, want ik heb natuurlijk ook gedacht dat dat risicopercentage beter onderbouwd moet worden. Moet ik dit hiervoor nu gaan stoppen? Dan denk ik 'nee', want de vooruitgang ten opzichte van de oude Algemene Bepalingen is zo groot dat ik hier niet wil zeggen dat dit niet door de beugel kan, niet doorkan. We zien ook dat de opslag jaarlijks gemotiveerd moet worden, een jaarlijks project moet worden, Ik wil dan ook een oproep doen om in ieder geval voor de volgende keer weer te werken aan een betere motivatie van die risico-opslag.

Dan kom ik ook een beetje op het punt van de heer Abid, waardoor we zeggen dat het beter onderbouwd zou moeten zijn, maar dat we er toch mee door willen. Kijk, voor D66 is die eeuwigdurende afkoop eigenlijk een garantie dat die canon eerlijk blijft, want er is eigenlijk altijd een alternatief. De erfpachter kan altijd kiezen voor afkoop als hij het idee heeft dat die canon geen waar voor je geld is. Daarom vinden wij het ook zo belangrijk dat die eeuwigdurende afkoop erin zit. Dat is dus zeker niet alleen omdat we ons zorgen maken over de schuldpositie van de stad, maar we vinden dat het alternatief van afkoop een garantie is dat die canon eerlijk blijft.

De heer **ABID**: Ik snap die slotgedachte, alleen bent u het niet met mij eens dat een ander effect daarvan zou kunnen zijn dat voor o.a. financiers het verhaalsobject van een erfpacht, waarvan de canonverplichting is afgekocht veel interessanter is en dat er daarmee vanuit de financiers een druk gaat ontstaan op Amsterdammers om af te kopen en dat daarmee dus de toegankelijkheid en de betaalbaarheid zal afnemen.

De heer **VAN OSSELAER**: Dat er druk zou komen van financiers. Ik zie dat financiers decennia lang erfpacht in zijn huidige vorm hebben gefinancierd en dat onze nieuwe canon veel voorspelbaarder wordt, veel minder sprongen maakt. Dus ik zie niet in waarom financiers dat nu niet zouden doen.

De heer **ABID**: Maar u moet het toch met mij eens zijn dat een erfpachtrecht, waarvan de canonverplichting afgekocht is, het meest koop en bloot eigendom benadert en dat het daarmee voor eventuele financiers, voor mensen die bijvoorbeeld een hypotheekrecht verstrekken, een veel interessanter verhaalsobject is en dat daarmee dus uiteindelijk tegen Amsterdammers die een huis gaan kopen gezegd wordt dat zij hun hypotheek alleen krijgen als zij ook gaan afkopen. Daarmee kan de ene Amsterdammer wel afkopen en de andere niet.

De heer **VAN OSSELAER**: Ik ben het met het eerste deel van uw redenering eens. Dat is een interessante, dat verhaalrecht. Het tweede deel, dat banken dan mensen gaan dwingen om af te kopen, dat zie ik niet zo. Kijk, het is ook zo dat een huis met een afgekochte canon van vijftig jaar ook een interessanter verhaalobject is voor een hypotheek die dertig jaar loopt. Daar heeft die dwang ook nooit plaatsgevonden. Ik zie dat gevaar niet zo. Dus dat op uw interruptie.

Het belang van die afkoop gaat voor ons veel verder dan alleen die schuldpositie van de stad, dat gaat ook om de vraag of er een alternatief is en het dwingt dus ook de gemeente om de canon aantrekkelijk te houden.

Dan is er ook gesproken over het feit dat er niet gekozen is voor een vaste canon. Op zich zagen wij daar wel een aantal voordelen aan, zoals ook door de Grondwaardecommissie geadviseerd, het is transparant o.a. Anderzijds zien wij ook wel dat het tot een serieuze verandering van de canon kan leiden al is het niet in de orde van duizenden procenten, maar meer bijvoorbeeld van een verdubbeling. Al met al begrijpen wij wel het verlangen van het college om het – zeker in het begin – simpel te houden. Voor ons zou het nog wel een optie zijn in de toekomst.

Dan tot slot nog een punt over de anti-speculatie. De heer Boomsma had het daar ook al over. Er worden nu wel heel stringente eisen gehanteerd met betrekking tot leeg-

stand. Na één jaar kan de gemeente het canonpercentage aanpassen, herberekenen. Dat is potentieel een erg grote straf en het komt echt na een heel korte tijd. Als we nu zien dat er 1 miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstaat, dan denk ik dat het heel moeilijk is om vol te houden dat je een kantooreigenaar na een jaar wilt gaan straffen.

De heer **ABID**: U weet dat ik de vorige keer de wethouder gecomplimenteerd heb voor zijn anti-speculatiebeleid, omdat ik er geen gaten meer in kon schieten, hoe goed ik mijn best ook heb gedaan. U stelt nu voor om daar iets van af te wijken. Dat dwingt mij dan weer om dat weer opnieuw te gaan beoordelen. Maar ik hoor wat u zegt. Vindt u dan een hardheidsclausule ter beoordeling aan B en W niet een veel betere oplossing dan om die termijn dan maar te verdrievoudigen, het risico nemend dat er dan weer speculatie kan ontstaan, dat het in ieder geval gemakkelijker wordt gemaakt?

De heer **VAN OSSELAER**: Ik begrijp niet precies wat u bedoelt met een hardheidclausule voor B en W.

De heer **ABID**: Dat iemand na een jaar kan zeggen er echt niets aan te kunnen doen en het college vraagt om coulance. Ik heb dat liever dan dat je gaat toestaan dat iemand pas na drie jaar beoordeeld wordt of het echt speculatie is geweest of niet.

De heer **VAN OSSELAER**: Ik denk dat dat onder andere ertoe kan leiden dat ... je bent dan eigenlijk overgeleverd aan de goede wil van de gemeente. Ik denk dat dat onder andere kan leiden tot lagere grondprijzen, tot minder wil om te ontwikkelen. Ik denk eigenlijk niet dat wij daar als gemeente echt bij gebaat zijn.

Tot zover. Dus al met al een heel goede stap, die er nu gezet is. Echt ook een historische stap. Dit is echt grond waar je veilig op kunt wonen. Het geeft duidelijkheid. De volgende stap is nu om alle Amsterdammers die op bestaande erfpachtgrond wonen, ook duidelijkheid te geven. De wethouder mikt nu op inspraak in oktober en besluiten in Q1 of Q2 2017. We hopen dat er dan eindelijk een redelijk voorstel ligt dat zekerheid brengt aan alle Amsterdamse erfpachters.

De heer **BOOMSMA**: Ik herinner me dat in het verleden de heer Van Osselaer zelf ook heeft aangegeven dat hij hecht aan zekerheid voor erfpachters, ook op de langere termijn. Is hij het met de CDA-fractie eens dat het goed zou zijn om ook nog net wat meer op te nemen in de AB's ten aanzien van het maximaliseren van het te verkrijgen rendement en ten aanzien van het canonpercentage, zodat we ook erfpachters in de toekomst meer zekerheid bieden op grond van de AB 2016?

De heer **VAN OSSELAER**: Ik vind het vooral belangrijk dat een individuele erfpachter, als hij erfpachtgrond afneemt, dan weet waar hij of zij aan toe is. Dat is wat ik belangrijk vind. Wat u nu zegt, dat neemt even een ander perspectief, want dat zegt dat men zeker wil weten dat over tien jaar nog dezelfde canonpercentages worden vastgesteld voor grond die dan wordt uitgegeven. Dus dat zijn verschillende dingen.

De heer **VAN DER REE**: We hadden vanmiddag ook al een deel van deze vergadering. Toen kwamen veel volkstuinders inspreken die al deze mooie bloemen hebben achtergelaten. Wat mij betreft staan deze hier nu niet voor niets, want we hebben wat te vieren. Voor ons is het belangrijk dat er nu een gedegen en goed voorstel ligt om van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht te gaan. Natuurlijk, de VVD had liever die eigen grond gezien, maar dit is voor ons een heel goed compromis. Ik denk dat voor de linkse partijen die hechten aan het erfpachtstelsel eeuwigdurende erfpacht, zoals dat bijvoorbeeld ook in Utrecht, Rotterdam en Den Haag altijd gold, een heel goed alternatief is. Daarom complimenten aan de wethouder en de ambtenaren die hier heel veel werk aan hadden en ook aan alle andere externe stakeholders, die meegekeken hebben, opbouwende kritieken hebben geleverd, zoals de heer (10)(2e) en de heer De Lange, die wij natuurlijk vandaag ook niet voor het eerst zien.

Dan even toch het voorstel dat hier nu ligt. Het laatste punt dat de heer Van Osselaer maakte, dat was het anti-speculatiebeding. Wij vinden dat ene jaar ook erg krap. Kijk

maar naar de crisis. Heel veel huizen stonden al langer te koop. Heel veel kantoren op ongelukkige locaties staan ook langer leeg en reken maar dat beleggers maar één ding willen, namelijk dat die kantoren weer verhuurd worden, want een leegstaand kantoor levert ook geen huur op. Dus wat ons betreft gaat die termijn ook naar drie jaar. Maar we willen ook nadenken over andere oplossingen om in ieder geval van die strakke periode van één jaar af te komen. Ik hoor ook graag de wethouder daarover.

Het kan overigens ook negatief. Ik had het er in de wandelgangen nog even over met de heer Van Osselaer. Het kan ook negatief uitwerken, want een kantoor dat leegstaat en waarbij dan een nieuwe canon moet worden vastgesteld, dat wordt dan een lagere canon, want een leegstaand kantoor is minder waard dan een vol kantoor. Dan schiet de gemeente er bij in. Ik denk niet dat meneer Abid dat zou willen.

Dan de inflatieverwachting van 2%, die is volgens ons nog steeds hoog. Waarom wordt er niet gekozen voor een bandbreedte, net als bij de rente? Dan een puntje over de risico-opslag. Ik ben niet de eerste die hier iets over zegt. Hij is weliswaar verlaagd van 1,75% naar 1,5%. Dat is winst, maar ook die 1,5 % vinden wij nog hoog. Als u mij vraagt hoe hoog het percentage dan moet zijn, dan moet ik u het antwoord schuldig blijven, want ik weet zo ook geen goede onderbouwing. Ik zie wel in de onderbouwing iets waarvan ik me afvraag of dat nou wel zo is. We hebben ook de heer (10)(2e) hier zojuist over gehoord, die heel duidelijk zei dat, als het aan hem gevraagd werd, maar tot 0,5% gekomen zou worden. Dus ik zou het college ook willen vragen met een betere onderbouwing te komen. Geef ook antwoord op de vraag die D66 net stelde, namelijk of wij op basis van een onderbouwing jaarlijks een risicotoeslag kunnen toekennen aan het canonpercentage; zo niet, dan hoor ik ook graag waarom dat niet kan, want zij zijn er nu nog niet gerust op dat dit op een goede manier wordt vastgesteld.

Dan staat er in het stuk ergens iets over dat dit voorstel vrijwel geheel aan de bancaire richtlijn voldoet. Op welke punten dan niet? Is het wenselijk dat de canon kan worden herzien bij uitbreiding van woningen door erfpachters niet-bewoners? Dat is ook iets dat hierin is opgenomen. Ik snap dit voor grote beleggers, maar voor iemand met één pandje waar bijvoorbeeld een familielid woont of met een pied-à-terre, zou die wat ons betreft niet moeten gelden. Graag daar ook antwoord op van het college. Er is geen mogelijkheid meer voor ondererfpacht. Dat is gunstig, maar heeft het college ook nagedacht over de vraag hoe de negatieve gevolgen van particuliere erfpacht op eigen grond voorkomen? Mocht dat al kunnen.

Dan staat er iets op de raadsflap, op bladzijde 29. Net als de erfpachtgrondprijs dient ook het canonpercentage marktconform te zijn. Valt dit onder het verbod op ongeoorloofde staatssteun?

Dan mijn laatste punt, raadsflap, bladzijde 30, daar staat in punt 3 dat de schuldenlast van de gemeente een reden is geweest om te gaan voor een hoger canonpercentage. Dat vind ik toch wel interessant. Kan het college iets uitleggen over hoe het daartoe is gekomen? Ik kan mij herinneren dat het enige wat wij hebben afgesproken in het coalitieakkoord is – en ik citeer letterlijk –: 'we gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn (inmiddels is dat 2019 gebleken) geen financieel nadeel van heeft'. Hoe is dit met elkaar te rijmen?

Dan nog een paar korte opmerkingen naar aanleiding van de reacties van andere partijen. Ik vind het voorstel van het CDA over artikel 7 interessant. Ik hoor daar ook graag de reactie van het college op. Dat punt van geen aanpassing meer, waarom dat een goed idee is of waarom dat – en dan onderbouwd – geen goed idee zou zijn.

Dan richting de PvdA: ik heb zowel tegen de PvdA als ook in de media gezegd dat ik heel graag met de oppositie praat, met de PvdA, met GroenLinks, dat ik geïnteresseerd ben in hun mening, maar dat ik net zo geïnteresseerd ben in de mening van het CDA en van de andere twee kleine partijen, die hier vandaag niet zijn. Dus ik had niet zo veel behoefte om met u en met GroenLinks in een achterkamertje te gaan zitten, maar ik had dat wel gewild met alle oppositiepartijen. Dan zit je met zijn allen en dan kun je net zo goed in het openbaar praten. Dat is in ieder geval de reactie die ik vanuit de VVD heb gegeven aan de PvdA, maar ook aan de media.

Als laatste, dat heb ik al gehad, het voorstel van D66 voor het jaarlijks motiveren van de risico-opslag. Ik hoor ook graag van de wethouder of dat mogelijk is.

De heer **ERNSTING**: Ik voel de behoefte om toch even terug te gaan naar de basis van erfpacht in Amsterdam. Net als in 2014 citeren we daarbij Willem Treub die betrokken was bij de invoering van erfpacht, en die zei: "Naarmate er zich meer mensen op een bepaalde plaats opeen hopen zal de grond in en op die plaats waar dat geschiedt in waarde stijgen en deze grond behoort in handen van de plaatselijke bevolking te zijn, omdat zij aan deze plaatselijke bevolking haar waarde te danken heeft. Het privaat eigendom op zulke terreinen geeft de eigenaar niet het recht om zich ten kosten van de gemeenschap zonder enige arbeid en zonder enige verdienste te verrijken".

Een groot deel van de Amsterdamse grond is nu van alle Amsterdammers. De waardestijging van die grond in de loop der jaren wordt veroorzaakt door alle Amsterdammers, dus ook door de meerderheid van alle Amsterdammers die geen eigen huis bezitten, maar in een huurhuis wonen. Waarom zouden de vruchten van die waardestijging van die grond dan uitsluitend moeten toekomen aan toevallige eigenhuisbezitters? Waarom niet een deel daarvan laten terugvloeien aan alle Amsterdammers? Amsterdam is en blijft toch van iedereen! Dat staat in uw twee coalitieakkoorden.

De heer **VAN OSSELAER**: Is het niet zo dat juist meer mensen in de stad komen dankzij mensen die investeren in het bouwen van woningen?

De heer **ERNSTING**: In het kader van mijn spreektijd ga ik liever door met mijn tekst.

Het is en blijft voor ons in ieder geval een compelling argument, waardevermeerdering komt ook die gemeenschap toe. Zo werkt het ook, want met de erfpachtinkomsten betaalden we bijvoorbeeld onderwijs, zorg, cultuur voor alle Amsterdammers, publieke diensten die deze stad maken tot de waardevolle stad die zij is.

Voor ligt nu de systeemwijziging naar eeuwigdurende erfpacht. Maar de titel van het agendapunt doet toch iets anders vermoeden, want het lijkt slechts te gaan over nieuwe gronduitgiften, maar dat is helemaal niet waar. Een belangrijk beslispunt is te besluiten tot vernieuwing van het stelsel door invoering van eeuwigdurende erfpacht, punt. Het gaat dus om het hele stelsel. Het enige wat later nog hoeft te gebeuren om de wens van CDA, VVD en D66 te vervullen is de overstapregeling voor bestaande erfpachters. This is it. Dit is het besluit voor de gehele stelselwijziging. Dan is er nog maar één moment van waardebepaling en canonbepaling en daarna nooit meer. Daarna kan de woningeigenaar en de woningeigenaar alleen, genieten van de economische waardestijging van de grond onder die woning.

GroenLinks is altijd voorstander geweest van erfpacht en ook een meerderheid van de gemeenteraad, ruim 120 jaar lang en zeker ook de SP bijvoorbeeld. Wel was het stelsel aan vernieuwing toe. Hervorming is voor ons altijd bespreekbaar geweest, want met het aflopen van de tijdvakken van grote cohorten woningen waren er vaak forse schokken in de canonherzieningen, zeg maar de huurverhogingen. Daarom stelde het college in 2014 voor de canonherziening niet meer eens in de vijftig jaar te doen, maar te koppelen aan de verkoop van de betreffende woningen. Dat zou leiden tot zekerheid van de zittende, maar voor de nieuwe bewoner. Dat is u allemaal bekend.

En omdat het dossier er in deze periode maar een beetje door leek te slepen én omdat er vanuit de wethouder werd gesuggereerd dat hij streefde naar breed politiek draagvlak voor deze belangrijke stelselwijzing hebben PvdA en GroenLinks begin dit jaar inderdaad een handreiking gedaan. We boden aan om mee te praten over een stelselwijziging naar eeuwigdurend. En waarom? Omdat wij draagvlak ook belangrijk vinden en omdat wij ruimte maken om binnen een stelsel van eeuwigdurend toch toekomstige waardestijgingen van de grond, misschien nog een deel aan die gemeenschap ten goede te laten komen. De heer Abid noemde daar zonet interessante mogelijkheden voor. We wilden daarover in gesprek. Maar helaas, die uitgestoken hand werd door de coalitie niet aangenomen. De wethouder leek altijd wel bereid dat te doen en stelde zich in contacten om tot dat gesprek te komen ook open op. Maar hoe ziet de wethouder dit nu precies? Nu dit er ligt, is verder overleg over het stelsel als zodanig tamelijk onzinnig. Wat is er nu precies gebeurd? Waarom ligt er nu een deelvoorstel, terwijl we de kwestie eigenlijk integraal moeten bespreken? Ligt dat aan de opstelling van de coalitiepartijen? Wat is er gebeurd? We horen daar toch graag een antwoord op.

Waar staan we dan nu als GroenLinks? Op basis van het voorgaande verhaal kunnen wij nu natuurlijk niet instemmen. Dat moge duidelijk zijn, maar er zijn ook nog twee andere redenen waarom wij niet met déze voordracht in kunnen stemmen. Daarna heb ik nog één vraag.

De procedure om eerst zogenaamd uitsluitend nieuwe gronduitgiften voor te leggen is niet zuiver. Het moet integraal worden voorgelegd aan de raad. SP, u bent uw onderhandelingspositie voor de kortingsregeling straks kwijt. Beseft u dat?

Twee: commercieel vastgoed hoort niet thuis in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Dat moet er echt uit. Het staat niet in het akkoord. SP, u bent er ook niet aan gebonden.

Dan heb ik nog een laatste vraag aan de wethouder. Hoe zit het nu met dat referendum?

De heer **BAKKER**: Erfpacht moest op de schop. Dat was volgens mij iedereen wel duidelijk. Als een soort erfzonde hingen de bezwaren aan het oude erfpachtstelsel: plotselinge stijgingen, onvoorspelbare nieuwe canon, ingewikkelde procedures. Daar heeft het college lang aan gewerkt. Toen kwamen de verkiezingen. Toen veranderden de politieke verhoudingen. Toen is dit college verder gegaan met het herzien van de erfpacht. Het is een stevig staaltje werk dat de wethouder hier heeft gedaan. Het is ongelooflijk ingewikkelde materie en er staan veel belangen op het spel.

Ook de SP was voorstander van het verbeteren van de erfpacht. Het is vaak gezegd door ons, maar nee, van ons hoefde de voortdurende erfpacht niet zo nodig te worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Dat is wel de uitkomst van de coalitieonderhandelingen. Daarin weet iedereen dat je dingen geeft en neemt.

Er is wat de erfpacht betreft een aantal dingen afgesproken, die voor de SP erg belangrijk zijn.

De heer **ABID**: Je geeft wat en je neemt wat. Realiseert u zich dat u potentieel de grootste privatisering in Nederland, met een waarde van 5 miljard euro over een periode van 50 tot misschien 150 jaar (als iedereen afkoopt) gaat realiseren? En hetgeen u daarvoor gekregen heeft, 250 miljoen incidentele armoedemiddelen, realiseert u zich dat? En dat u ook nog eens nu, inderdaad ja gaat zeggen tegen erfpacht op bedrijfsfuncties, terwijl u daar niet eens mee akkoord bent gegaan. Over geven en nemen gesproken.

De heer **BAKKER**: Die rekensom laat ik aan u over. Het zijn uw cijfers. Wat betreft de andere opmerkingen ben ik erg benieuwd wat u daarvan vindt, maar wat ik heel belangrijk vind aan het neem-aspect – en daar hebt u zelf ook uw complimenten over uitgesproken – dat is het speculatiebeleid. Er zijn financiële prikkels op het vertragen van bouwen, op het niet starten van bouwen, dat soort zaken zijn uitermate goed geregeld. Het zal altijd wel zo zijn dat er nog goed gehandhaafd moet worden, dat het in de praktijk goed toegepast moet worden. De grond blijft in eigendom van de gemeente, in tegenstelling tot steden als Den Haag. Wij vinden het ook erg belangrijk, als sommige media schrijven dat erfpacht wordt afgeschaft, om te zeggen dat dat niet zo is. Het wordt hervormd, zoals al meerdere keren is gezegd. Op korte termijn gaat de gemeente er financieel niet op achteruit.

Maar nu ligt er dus een doorwrocht voorstel voor de nieuwe erfpachtbepalingen. Amsterdammers en instanties hebben hun zegje kunnen doen. Ze hebben het voorstel helpen verbeteren en aanscherpen. Het resultaat is een voorstel waardoor veel Amsterdammers straks meer duidelijkheid en openheid krijgen over hun erfpacht. Complimenten aan de wethouder en de ambtenaren voor het voorstel dat zij hebben uitgewerkt. Maar een aantal vragen blijven wel staan.

De eerste vraag heeft de heer Van der Ree al gememoreerd. Er staat een passage op pagina 7 van de flap, "… de AB 2016 voldoen vrijwel geheel aan de bancaire richtlijn". Wat voldoet er dan niet aan die richtlijn?

Tweede vraag: het is de bedoeling dat de canon ongeveer even duur is als de afkoop. Dat lijkt een prima uitgangspunt, zoals pagina 32 laat zien, want enerzijds willen we ook dat mensen met een beperkt eigen vermogen of ruimte om te lenen een huis op erfpacht kunnen kopen. Anderzijds hoeft de gemeente niet alle schuld op haar naam te heb-

ben voor de grond, omdat dat goedkoper is dan de Amsterdammers via de banken lenen. Maar hoe zit het dan precies met de bandbreedte wat betreft de reële rente? Dat er een ondergrens van 1% is, dat begrijp ik, want het is niet de bedoeling dat de gemeente verlies gaat maken op de erfpacht. Maar waarom is er een bovengrens van 3%? Want als de reële rente hoger wordt dan 3%, wat gaan we dan krijgen? Waarom willen we uitsluiten dat dit verwerkt wordt in de canon? Of, anders gesteld, wat gebeurt er in het scenario dat de reële rente boven de 3% uitkomt? Wat ons betreft ook ontbreekt, is de grondprijs voor corporaties. Graag de mening van de wethouder daarover.

Ten slotte is de ICT-paragraaf wat ons betreft nog niet valide, zeker als we de laatste halfjaarrapportages hebben gezien van de afdeling ICT, waarin toch nog blijkt dat een centralisatie van de ICT goed werkt. Dus wij maken ons nog steeds ernstige zorgen over de praktische uitwerking van dit systeem als het gaat om ICT en als het gaat om de consument van dit hele verhaal.

Ten slotte, wij zijn altijd bereid geweest om te praten met de oppositie. Wij vragen ons dan ook af – en dat is ook de vraag aan de wethouder – waar dat dan is mis gegaan.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ik snap de bijdrage van de heer Van der Ree wel. Nog sterker, ik heb het ook zelf gezegd toen dit besluit genomen werd door het college. Toen heb ik er ook een colaatje light op gedronken. Wanneer de raad dit besluit bekrachtigt, zal ik er waarschijnlijk niet alleen een colaatje light op drinken, maar ook nog wat zoute pinda's bij nemen. Ja, ik ga helemaal los, dat zult u begrijpen. Want dan is er inderdaad wel een historisch besluit genomen, want dan vindt er wel een vrij fundamentele wijziging plaats van het erfpachtstelsel. De heer Abid, zijn woorden zou ik bijna als een reclametekst kunnen gebruiken voor de verkoop van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het is namelijk in alle opzichten 'koop' geworden. Zeker als je afgekocht hebt. Alleen zal je notaris dat niet zo vinden, maar de rest van de markt denkt er wel zo over. Dat is dus iets waar ik natuurlijk uitermate blij van word.

Tegelijkertijd, meneer Abid, bij andere onderwerpen zitten VVD'ers en D66'ers misschien wat meer met gefronste wenkbrauwen in te stemmen, omdat het inderdaad een kwestie van geven en nemen is in de coalitie. Dit is duidelijk een punt waar D66 en de VVD een wat groter succes hebben behaald, maar op de woonportefeuille haalt mijn collega Ivens toch heel mooie zaken binnen en bij 'zorg' besteed ik toch ook het nodige geld. Dus volgens mij past dit in het evenwichtige coalitieakkoord dat we met elkaar hebben afgesloten.

Ik ga gewoon de verschillende punten verder langslopen. Meneer Boomsma, ik was een beetje – ik zou bijna zeggen – verrast door uw bijdrage. Niet verrast in de zin dat u – net als ik overigens – liefst eigendom had gewild. Want dat is wat ik heb weggegeven als onderhandelaar van de VVD aan de SP. De SP heeft voorkomen dat het eigendom werd, wat u en ik graag hadden gewild. Maar als je voor eigendom bent, zoals u en ik in onze harten zijn, dan is een bepaalde kritiek van u op het voorstel dat het college doet bijzonder. Want u zegt op een gegeven moment letterlijk dat er een aantal mensen zijn, die helemaal niet af kunnen kopen. Die zullen altijd canon betalend moeten zijn. Maar als u en ik onze zin hadden gekregen, dan hadden die mensen altijd moeten afkopen, want dan had het namelijk hypotheek geheten. Dan hadden die mensen dus óf niet kunnen kopen als je uw redenering volgt, want je had dus blijkbaar het geld niet om erfpacht af te kopen, dan hadden zo ook het geld niet gehad om de hypotheek van die grond te kunnen financieren. Dan hadden ze dus gewoon geen huis kunnen kopen. Dus het is van tweeën één: erfpacht biedt namelijk wel de mogelijkheid – ik bedoel het is mijn systeem niet – maar laten we ook niet raar doen. Ook erfpacht heeft de nodige voordelen. Een van de voordelen is dat je dus de grondwaarde niet mee hoeft te financieren in je hypotheek en via canonbetaling dus daarmee het huis wel kunt kopen dat je in uw voorbeeld niet kunt kopen. Dat is één.

Twee: canonbetaling kan je aftrekken. Dat is bij hypotheekrente gemaximeerd. Ook aan dit systeem, zelfs aan het huidige systeem, waarvan we toch allemaal inmiddels gezegd hebben dat je het niet meer op die manier zou moeten doen, zitten ook nog dat soort voordelen. Dat vond ik een beetje inconsequent, als ik het zo mag zeggen, in uw bijdrage, want als je pleit voor het een, kun je tegenargumenten tegen het ander niet altijd blijven noemen. Verder snap ik uw verhaal helemaal en past dat ook in de consistente lijn

van het CDA. U stelde een concrete vraag over de boete. Die is beantwoord in de technische beantwoording, die ik u – ik geef het toe – vlak voor de commissievergadering heb toegezonden, vraag 8. In de beantwoording daarvan gaan we in op het boeteverhaal. Het canonpercentage – want ik ga zo veel mogelijk niet meer met betogen komen – ligt vast met uitzondering van de inflatie, maar ook dat ligt vast. Dat vroeg u nog expliciet of het vast ligt. Ja, het ligt vast. Wij sluiten met u als individuele erfpachter een contract en daarin staat dan voor u het canonbedrag dat alleen wordt aangepast met de inflatiecorrectie zoals bedoeld in de stukken. U zei ook nog dat na twintig jaar van canonbetaling binnen de postcodeloterij of iets anders, je krijgt een erfenisje, en moet ik alsnog aan de afkoop. Dat gaat dan tegen de actuele grondwaarde. Maar ook dat lijkt mij wenselijk, van beide kanten uit. In ieder geval vanuit de kant van de heer Abid, want anders zou je er ook nog mee kunnen speculeren. U zei ook nog dat de hypotheek niet geïndiceerd wordt. Op zich klopt die stelling. Alleen, je sluit een hypotheek af voor vijf jaar of voor tien jaar of voor één jaar, of voor twintig jaar, weet ik veel, in ieder geval voor een bepaald percentage. Daarna wordt er gewoon een nieuwe hypotheek met u afgesloten. Als die hypotheek nu 2% is en voor tien jaar vast, kan die over tien jaar opeens wel 7% zijn geworden. Bij ons sluit je hem voor – ik noem maar even wat – voor 3% en komt alleen tot in de eeuwigheid de inflatie erbij. Dus u hebt gelijk, maar er zit een nadeel aan een hypotheek nemen ten opzichte van dit vaste percentage.

U zei ook nog 'eigenlijk is dit tegen het rijksbeleid', want het rijksbeleid ziet natuurlijk het liefst 'aflossen'. Maar het is niet helemaal vergelijkbaar, want het aflossen zit hem op de hypotheekschuld, dat zit hem op de totale schuld die de Nederlandse samenleving heeft. In die zin is er bij canonbetaling geen sprake van een schuld, die je hebt. Het is 'land lease', je betaalt gewoon de rest van je leven, ik zeg het maar even, als je het in het Engels zou zeggen 'huur voor de grond'. Dus het is niet een schuldvergelijking die je hebt bij een hypotheek. Los van het feit dat u en ik, volgens mij, heel erg blij zouden zijn als veel mensen niet alleen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar dan ook nog afkopen. Dat hangt dus af van de mogelijkheden die je hebt. Daar komen we straks nog op terug.

Overigens, en dat is kritiek, die je van meerdere kanten hoort, en ook bij u hoorde je die, als mensen het erfpachtcanonpercentage te hoog vinden en erop wijzen dat ze een lagere hypotheek kunnen krijgen, dan kunnen mensen dat ook gewoon doen. Dan koop je namelijk af. Dus jij zegt dat je nu bij mij meer moet betalen, soms wel 30% meer moet betalen, dan wanneer ik een hypotheek neem. Dan neemt u een hypotheek en dan kunt u daarvan afkopen en betaalt u tegen het lagere percentage de hypotheek af. Dan geldt het argument dat ik net tegen u zei. Dan kunt u mij nu tegenwerpen dat sommige mensen dan niet kunnen. Nee, maar als we uw favoriete stelsel hadden gehad, eigendom, dan hadden ze het ook niet gekund. Dus dan krijgen we een soort cirkelredenering.

Dan de PvdA, maar ook GroenLinks. Ja, natuurlijk hebben wij in het college gesproken over het aanbod dat PvdA en GroenLinks hebben gedaan. Ik heb ook meteen als eerste reactie op die woensdag gezegd dat ik het een buitengewoon genereus aanbod vond, dat u daar deed. Hij was, en dat zeg ik met alle respect voor GroenLinks, zelfs nog iets bijzonderder voor de PvdA dan voor GroenLinks, omdat GroenLinks in het conceptcoalitieakkoord dat men gesloten had met D66, al stapjes had gezet.

Het was buitengewoon bijzonder. U hebt daarmee als partijen allebei uw nek uitgestoken naar uw eigen achterban, uw eigen kiezers, maar ook naar ons, zeg ik maar eventjes, 'de anderen' met name natuurlijk ook de SP, want u hebt daarmee ook de SP een wapen gegeven in het debat met u. Dus u hebt daar echt uw net uitgestoken. Zo heb ik er ook naar gekeken als college. Zo heb ik me ook altijd publiekelijk geuit. Wat wij wel als college hebben gezegd is dat het college met de raad als geheel communiceert. Dat zijn dus de acht partijen. Natuurlijk is het zo – laat daar geen enkel misverstand over bestaan – dat ik in een andere rol soms met de coalitiepartijen praat. Dat ontken ik op geen enkele wijze, maar dan doe ik het inderdaad als lid van de coalitie, maar het college praat met de raad als geheel en dat is dus met de acht of niet. Wij kunnen niet zeggen dat wij het CDA uitsluiten. Ik bedoel, de Partij van de Ouderen en de Partij voor de Dieren sluiten zichzelf in deze discussie uit, maar het is een vrijwillige keuze door hier vanavond niet te zijn. Dat is een beetje de redenering van het college. Vandaar dat het college heeft gezegd het als een taak aan de coalitiepartijen te zien om met PvdA en GroenLinks om de

tafel te gaan zitten, want coalitiepartijen kunnen alles. Die kunnen met een van u gaan praten. Die kunnen met twee van u gaan praten. Die kunnen zelfs – dat moet je niet willen als coalitiepartij – zonder een andere coalitiepartij met u gaan praten. Dat zou erg slecht zijn voor de coalitieverhoudingen, maar de drie partijen hebben een vrijheid die ik niet heb. Dat was de redenering van het college.

Dan naar het voorstel van de PvdA en ook daar grote complimenten, maar daarover later meer.

De heer **ABID**: Nog even een korte interruptie daarop. Ik snap wat de wethouder zegt in zijn rol als wethouder. Hij is alleen ook de politiek leider van een van die politieke partijen. In die hoedanigheid heb ik hem ook zonder communicatie vooraf aan de hele raad ook wel eens als politiek leider een presentatie zien doen van een aangepast coalitieakkoord. Dus mijn vraag – ik heb het antwoord van de heer Van der Ree zojuist wel gehoord – is, waar is het dan in de coalitie fout gegaan. Of zegt u dat dat iets is voor bij de borrel.

Wethouder **VAN DER BURG**: Het spijt me. Dat is zelfs niet voor bij de borrel. Wat in de boezem zit van de coalitie, moet in de boezem van de coalitie blijven. Ik spreek hier ook als wethouder van deze mooie stad en in die zin niet als deelnemer aan het coalitieoverleg. Dat deed ik vroeger ook niet toen ik met u met de heer Ernsting fijne coalitieoverleggen mocht hebben. U weet hoe het gaat in coalitiegesprekken. Soms ben je het met elkaar eens. Soms ben je het niet met elkaar eens. Op cruciale punten kom je altijd met een eensluidend verhaal naar buiten. Een beetje ook zoals het in het college kan gaan. Dus daar ga ik niets over zeggen. Het staat natuurlijk VVD, SP en D66 vrij om op uw vragen te antwoorden, maar ik spreek hier niet als VVD'er, maar namens het college. Op zich verbaast dit antwoord u ook natuurlijk ook weer niet.

Maar ik was bezig u nog een ander compliment te maken. Ja sorry, meneer Ernsting, die richt zich even alleen op de PvdA. Dat is het voorstel dat u heeft gedaan. Ik ben nog niet meteen op alle punten dol enthousiast. Laat ook daar geen enkel misverstand over bestaan. Ik loop lang genoeg in de Amsterdamse politiek mee, langer dan sommige leden van deze commissie überhaupt op deze aardkloot rondlopen om te weten dat ook hiermee u uw nek weer uitsteekt. Ik kan naam, adres en telefoonnummer noemen van mensen die zeggen dat zij die Abid nu niet in het donker moeten tegenkomen, want dan ga ik toch eens even stevig met hem praten. Dus ik vind het in die zin ook dapper wat de PvdA-fractie doet om inderdaad het gesprek met ons aan te gaan.

Wat zie ik op dit moment als – en dat is een eerste reactie – hoofdbezwaar in uw verhaal? Dat is dat u de mogelijkheid van – volgens mij (dat moet ik misschien even voorafzeggen), als ik de commissie hoor – en dat zei u eigenlijk al in uw bijdrage – dan hebben we het alleen maar over wonen. Volgens mij verschilt de commissie, ik zou bijna zeggen dat u het unaniem eens bent met over hoe we het doen met bedrijven. Ik moet het anders formuleren. Nee, u bent het niet eens, meneer Ernsting, met wat wij doen met bedrijven, maar dat zit hem op het hoofdprincipe van invoering van eeuwigdurende erfpacht. Maar als het gaat om tegemoetkomingen aan personen – denkt u ook meer aan natuurlijke personen dan aan rechtspersonen. Zo bedoel ik het. We concentreren ons in dit debat ook heel erg op woningen en dus bewoners. Zo bedoel ik het, meneer Ernsting. Meer wilde ik u niet in de mond leggen.

U bent tegen afkoop. Dat is nu juist wel een – D66'ers zouden het waarschijnlijk vroeger 'kroonjuweel' genoemd hebben – een kroonjuweelonderdeel in het coalitieakkoord voor twee van de drie partijen. Het argument daarvoor hebt u zelf aangedragen. Afgekochte eeuwigdurende erfpacht voelt voor heel veel mensen wel gewoon als koop. Nog sterker, economisch gezien is het eigenlijk ook gewoon koop. Dat zegt u buiten de microfoon, maar ik geloof dat ik dit mocht herhalen. Dus dat is natuurlijk ook wel iets waar twintig liberalen in de coalitie wat blijer van worden. Dat is een elementje, waarbij ik denk dat ik niet weet of u daar gejuich mee gaat bereiken.

Het tweede punt is wel gekoppeld aan het eerste, want als u niet kiest voor afkoop dan kiest u voor die 1%. U zegt eigenlijk dat, als het gaat om canonbetaling, dat u het college volgt, alleen u doet daar nog een kwart procent bij. Dat is wat u feitelijk zegt. Dat zit hem natuurlijk op een ander punt wat door sommige partijen in deze raad beloofd is.

Dat heeft namelijk te maken met de vraag of je waardestijging nog afroomt. Ik denk dat er mensen in deze zaal zitten die zouden zeggen dat die extra kwart procent daarvoor bedoeld is. Ik denk zelfs dat die mensen in uw partij en in GroenLinks te vinden zijn. Alleen noemt u het dan een pluspunt en zouden VVD'ers en D66'ers dat wel eens een minpunt kunnen noemen aan uw voorstel. Dus ik weet niet of dat hem gaat worden. Ik heb natuurlijk op één punt wel helemaal gelijk. Dit is het belangrijkste deel van de twee stappen die gezet moeten worden, want als dit besluit volgende week in de gemeenteraad genomen zou worden – daar komen we zo nog even op terug – , dan wordt er vanaf 1 juli aanstaande geen onderhandeling meer gestart op basis van voortdurende erfpacht, maar eeuwigdurende erfpacht. Ik zeg er voor de nuancering bij dat het wel betekent dat er na 1 juli voortdurende-erfpacht-contracten kunnen worden gesloten, omdat nu onderhandeld wordt op basis van het huidige beleid, dus worden op 30 juni nog contracten getekend op basis van voortdurend, maar vanaf 1 juli gaan we alles doen op basis van eeuwigdurend. Het tweede deel is natuurlijk het deel van de overstap. En die overstap is ingewikkeld. Die is ingewikkeld met als hoofdreden dat 44 van de 45 raadsleden (ik ga ervan uit dat het CDA niet van mening is veranderd) zeggen dat iedereen die overstapt nog een keer langs 'start' moet in het oorspronkelijke voorstel. Ik kom zo nog even op uw voorstel terug.

Als je langs 'start' moet, dan moet je dus nog een keer een bedrag betalen. Hoe groot – en of we het nu korting noemen of we geven er een andere naam aan - uiteindelijk gaat het mensen om de vraag wat ze moeten gaan betalen. Mensen zullen datgene wat ze moeten betalen als ze nog een keer langs 'start' moeten altijd vergelijken met datgene wat ze tot nu toe hebben betaald. En of je nu het voorbeeld neemt van de PvdA of het voorstel neemt van het college, in beide gevallen ligt het erg voor de hand – op een enkele uitzondering na – dat mensen dan meer gaan betalen dan ze nu betalen. Als ik dan het argument gebruik – en dit is een fictief voorbeeld –: luister, u zou 100 euro meer gaan betalen en u hoeft nu maar 50 euro meer te gaan betalen, dan zullen mensen nog steeds zeggen dat ze 50 euro meer moeten gaan betalen in plaats van te zeggen 'dank je wel Van der Burg dat je voor mij een korting van 50 euro hebt'. U en ik kunnen dan laten zien dat het in het huidige stelsel 100 euro zou zijn geweest, maar dat komt niet over. En ook in uw verhaal gaan mensen nog een keer langs 'start', alleen bij uw berekeningswijze van het bedrag dat moet worden betaald aan anderen – als ik u goed begrijp, dan zeg je 'stel dat u al dertig jaar heeft betaald, dus nog twintig jaar moest betalen' –, gaan wij terug naar dertig jaar geleden. Pas dan de inflatiecorrectie plus een kwart procent toe. Dat doen we gewoon dertig keer, zeg ik maar eventjes, dan kom je uit bij nu en dan heb je het nieuwe contract. Zo heb ik het goed begrepen. Dat wordt best ook wel een substantieel bedrag. Ik sluit zelfs niet uit – maar dat weten we pas als in oktober ons stuk wordt vrijgegeven – dat uw voorstel voor de individuele erfpachtbetaler wel eens slechter zou kunnen uitpakken dan het voorstel dat het college gaat doen. Ik heb daarom één vraag aan u terug. In de debatten die wij hebben gehad tijdens de verkiezingen, stond ik een keer tegenover de heer Groot Wassink. Ik stond eigenlijk altijd tegenover de heer Groot Wassink, want we werden altijd tegenover elkaar gezet op punten waarop wij het niet eens waren met elkaar. Zo ook rondom erfpacht. Maar er was één punt waarop de heer Groot Wassink en ik elkaar vonden en dat was die mevrouw in Bos en Lommer, die 80 keer meer moest gaan betalen. Meneer Boomsma weet zelfs het beroep nog van die mevrouw. Daarvan zeiden we toen tegen elkaar dat los van dat wij het niet eens zijn over waar we naartoe moeten gaan, we zijn het er wel over eens dat de canonbetaling niet zó vaak over de kop moet gaan. Dat is een vraag die ik in ieder geval aan u heb. Ziet u een maximum van over de kop gaan? Want als je uw verhaal dus doet, 49 jaar inflatie, dat is de meest extreme variant. Ik geef het meteen toe. Dat zijn de eersten namelijk die langskomen. De eersten die langskomen zijn de mensen die 49 jaar geleden hebben afgekocht. Die komen het eerst bij mij langs het loket. Als je dan zegt '49 jaar inflatie plus 49 keer een kwart procent' dan wordt het volgens mij best wel duur. En ik geef toe …. Ik weet niet of het tot een interruptie leidt, maar of u dat doet is natuurlijk aan u.

Ik ga even door. Die 1,5% is onvoldoende onderbouwd. Dat spijt mij zeer, maar een betere onderbouwing dan dit kan ik op dit moment niet leveren. Want er zijn twee elementen die een risicopercentage met zich mee zouden kunnen brengen. Daarvan is er maar één hier van toepassing. Volgens mij zijn wij het allemaal, zelfs van meneer De Lange tot meneer Ernsting, met elkaar eens dat wij geen risico lopen als het gaat om be-

taling, want ons recht is hoger recht dan het belastingrecht. Dus het zit hem niet daar op. Het zit hem puur op het tweede deel en dat is die financiering. Dan zegt de heer Boomsma dat we er zelf voor kiezen om het te financieren, door de manier waarop we het doen. Op zich heeft de heer Boomsma daar gelijk in. Dat neemt niet het herfinancieringsrisico weg. We kunnen het natuurlijk gewoon op een andere manier doen. Die voorstellen heb ik tot nu toe niet van het CDA gezien, want die hebben best wel grote gevolgen voor de lopende begroting, als je het anders gaat doen. Dus het zit met nu puur op het heffingsrisico. En ja, dan is er altijd een, ik zou bijna zeggen, een discutabele factor of het dan die 1,5% moet zijn. Ik dacht dat het de heer Van der Ree was, die terecht zei dat ieder jaar in de grondprijzenbrief het nieuwe canonpercentage wordt vastgesteld. Daar heeft de heer Van der Ree natuurlijk een punt. Dus we zouden dat percentage ieder jaar kunnen aanpassen. Dat kan in de gewenste richting van 0, van de heer De Lange wat hij zit uit te stralen. Het kan ook de andere kant op gaan, meneer De Lange, dat zal u niet verbazen, maar in ieder geval dat stellen wij jaarlijks vast. Dat kunt u dus mede laten afhangen van de ervaringen uit het verleden, zou ik bijna zeggen.

Er is natuurlijk wel één punt. Laat ik daar ook gewoon een winstwaarschuwing voor afgeven. Dat is namelijk dat, als u over tien jaar zegt 'nou, er is tien jaar naar gekeken en we vinden dat die 1,5% – en dan maakt het niet uit of het naar 1,25% of 1,75% gaat – u in beide gevallen natuurlijk het canonbedrag beïnvloedt dat mensen moeten gaan betalen in de toekomst vanaf het moment dat u dat besluit neemt. Als u het besluit volgende week woensdag neemt – ik hoop eigenlijk dat u het besluit volgende week woensdag neemt, dat zal u niet verbazen – dan geldt die 1,5%, tenzij u die 1,5% volgende week corrigeert in ergens tussen 0% en 100%. Ik ga er even van uit dat dat de theoretische range is.

De heer **VAN DER REE**: Met als enige risico het herfinancieringsrisico komt het college dus onderbouwd op die 1,5%.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ik ga het oneens zijn met de VVD en D66. Ik ben het namelijk eens met de heer Abid. Dat gaat namelijk over het anti-speculatieverhaal en het jaar. De VVD noemde het zelfs concreet 'misschien moeten we naar drie jaar gaan'. Ik geloof niet dat u drie hebt genoemd, maar in ieder geval wel verruiming. De heer Boomsma ging daar ook op in. Ik zit om twee redenen op de lijn van de heer Abid. Eén, het is een maatregel in het kader van anti-speculatie, het braak laten liggen en niets doen en dan kijken hoe dingen zich ontwikkelen. Dat is één. En twee, de hardheidsclausule zit er al in. Als u gewoon na een jaar naar mij toe komt – elf maanden, dat zou prettiger zijn – en zegt dat u een goed onderbouwd verhaal hebt waarom u het gewoon in een jaar gered hebt, dan kan ik, c.q. het college – maar ik sluit niet uit dat het college zegt 'doe jij het maar Van der Burg – zeggen dat het oké is en het met een jaar verlengd wordt. Dus ik zou het niet standaard op anderhalf, twee of drie jaar willen leggen. Ik zou als college gebruik willen maken van de mogelijkheid van de hardheidsclausule. Ik begrijp – en dat bedoel ik niet eens als plaagstootje – dat D66 en de VVD dan zeggen deze hardheidsclausule maar wat ruimer toe te passen dan andere hardheidsclausules, maar daar komen we later nog wel een keer over te spreken. Volgens mij doe je dan recht aan de wil van ons allen, ook vastgelegd in het coalitieakkoord, en waarin we nu ook juist de verbinding kunnen maken met GroenLinks en de PvdA en dat uw recht … een uitzondering maken daar waar het nodig is.

De heer **VAN OSSELAER**: U gaf net aan dat het gaat om het braak laten liggen van grond. Dan zou ik het beter begrijpen, maar ik begrijp dat het ook van toepassing is op leegstand, het leeg laten staan van een bestaand gebouw.

Wethouder **VAN DER BURG**: Dat klopt.

De heer **VAN OSSELAER**: Het tweede is natuurlijk dat ik uw pogingen om verbinding te zoeken zeer waardeer, maar ik denk dat dit echt iets is waar we allemaal onder kunnen lijden, namelijk als de grondprijzen dalen, door zo'n risico, bent u het dan met mij eens dat wij daar ook als gemeente gewoon flink bij in kunnen schieten?

Wethouder **VAN DER BURG**: Ja, maar dat is volgens mij in het voordeel van de erfpachtbetaler, want die moet dan minder erfpacht gaan betalen. Ik hoor u een paar keer suggesties doen die in het voordeel uit kunnen werken – als je van 1,5% naar 1% gaat bijvoorbeeld – van de erfpachtbetaler, maar zou het de gemeente dus ook geld kosten, want als je 0,5% minder opslag doet, dan kost het ons ook 0,5%. Dus, ja het kost de gemeente geld, maar dat is in het voordeel van de erfpachtbetaler en niet in zijn nadeel, toch?

De heer **VAN OSSELAER**: We hebben het hier over een situatie waarin we erfpacht zo risicovol en onaantrekkelijk mogelijk maken – door dit beding – waardoor het gewoon voor potentiële erfpachters minder waard is en zij er minder voor zullen betalen. Dus volgens mij kent deze bepaling dan eigenlijk alleen verlies. Bent u dat met mij eens?

Wethouder **VAN DER BURG**: Het zal u niet verbazen dat ik het niet met u eens ben, want als ik een voorstel zou doen waar alleen maar verlies aan zat, dan zou het een beetje gek zijn. Overigens kennen we het nu ook. Ook nu kennen we al vergelijkbare bedingen. Ik vind het gewoon belangrijk dat wij grip houden op datgene wat er gebeurt en dat we dus kunnen sturen. Door inderdaad die mogelijkheid van – laten we zeggen –: na elf maanden kunt u zich bij ons melden en vragen of het nog een jaar mag, bieden wij ook de mogelijkheid aan bedrijven om te zeggen van 'om met een goed verhaal'. We doen dit al – krijg ik net op een papiertje door – sinds 1994. Nou, ik heb niet het idee dat sindsdien de grondprijspolitiek in Amsterdam is ingestort en wij het Delfzijl van de G4 zijn geworden.

De heer **VAN DER REE**: De wethouder sprong heel snel over op het beantwoorden van de vraag over het anti-speculatiebeding, terwijl ik daarvoor in mijn laatste interruptie nog een aanvullende vraag heb gesteld. Die heb ik nog niet beantwoord gekregen. Mijn vraag was of het klopt dat op basis van maar één enkel risico, namelijk het herfinancieringsrisico, het college onderbouwd op die 1,5% is gekomen.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ja.

Ik geloof dat dit ook een vraag was van de heer Van der Ree. Als dat niet zo is dan is die vraag wel door iemand anders gesteld. Anders geef ik toch het antwoord. Een te laag canonpercentage wat als niet marktconform wordt gezien, kan als staatssteun worden gezien. Ik dacht dat de heer Van der Ree daar naar vroeg, maar zo niet, dan heeft hij toch het antwoord.

Bancaire richtlijn: daar zal ik nog een keer schriftelijk op terugkomen, meneer van der Ree, over hoe dat precies zit.

GroenLinks: een referendum. Ja, daar speelt een partij die hier niet aan tafel zit, maar wel in de zaal aanwezig is natuurlijk wel een rolletje in. Er zijn twee momenten – we hebben dus nu te maken met de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Het voorstel dat nu voorligt en waarover u in de raad gaat besluiten, daarvan zou SEBA kunnen zeggen dat een referendum waard te vinden. Ik denk dat SEBA het laat afhangen van het voorstel dat het college doet met betrekking tot de overstap of het daar een referendum over wil. Mijn inschatting is, en dat is ook zoals de heer De Lange het naar mij toe heeft gecommuniceerd, is dat hij geen referendum hoeft als hij tevreden is met het voorstel van het college. Als hij niet tevreden is met dat voorstel over overstap, dan gaat hij gebruikmaken van de mogelijkheid van een referendum. Ik hoop dat het niet komt, maar als het komt dan komt het na maart 2017, want dan neemt u – als het goed is – het besluit over de overstapregeling. Dan hoop ik dat de heer De Lange mij een taart, een bos bloemen en een knuffel geeft. Zo niet, dan overhandigt hij mij de brief van de burgemeester, waarin hij het referendum inroept.

ICT: daarbij liggen we volledig op schema….

De heer **ERNSTING**: Mijn punt is bijna van de orde, want ik wil namelijk weten wat het referendabele besluitpunt is en welk moment dat is.

De **VOORZITTER**: Volgens mij is dit geen ordevoorstel. U krijgt straks helemaal op het eind de gelegenheid om die vraag te stellen.
Wethouder, gaat u verder met de beantwoording.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ja, afsluitend over het referendum. Daar heeft het college u een brief over gestuurd in februari. Uit die brief in februari kunt u zien datgene wat de heer De Lange al buiten de microfoon om zei, dat dit niet het referendabele moment is. Dat gaat komen bij de overstap. Of er bij de overstap een referendum door SEBA wordt ingeroepen ligt in de toekomst besloten en wordt gestimuleerd of afgeremd door het voorstel dat het college doet.
Met betrekking tot ICT liggen we op schema als het gaat om invoering voor nieuwe gevallen en zitten we ook al in de testfase. Dus daar maak ik mij minder zorg over dan de SP.
U hebt natuurlijk een terechte vraag gesteld over 'ja, maar als nu de reële rente boven de 3% komt?' Dat heeft te maken met het zekerheid willen bieden aan erfpachters, want als we dat open laten, dan bieden we niet de zekerheid die wij graag zouden willen geven.
Wat voldoet er niet aan de bancaire richtlijn? Ik heb geantwoord richting de heer Van der Ree dat ik dat even op papier ga zetten voor u. Dat krijgt u dan uiteraard voor volgende week woensdag, zodat u dat in uw besluitvorming mee kunt laten wegen.
Tot zo ver.

De heer **VAN DER REE**: Er zijn nog vier vragen van mij niet beantwoord.

Wethouder **VAN DER BURG**: De hoogte van de inflatie, daar hebt u nog een vraag over gesteld. Die kunnen wij ook jaarlijks vaststellen. Echter, als je gaat kijken naar het canonpercentage dan berekenen wij die door de discontovoet min inflatie te delen door de discontovoet plus één. Dus als je de inflatie verlaagt, trek je van de discontovoet aan de bovenkant minder af, waardoor de deelsom hoger uitkomt. Dus dat is ongunstig voor erfpachters om inflatie te verlagen, want als je in plaats van 3% 2% aftrekt van de discontovoet (aan de bovenkant), dan leidt dat uiteindelijk tot een hoger resultaat.

De heer **VAN DER REE**: Maar de vraag was waarom er niet gekozen is voor een bandbreedte.

Wethouder **VAN DER BURG**: Wij kijken daarbij naar de inflatie, zoals die door de ECB wordt weergegeven en die zoeken wij jaarlijks op en die stelt jaarlijks opnieuw het canonpercentage vast.
De bancaire richtlijn heb ik volgens mij wel beantwoord. Ondererfpacht, dat is hierbij uitgesloten. Dat zien wij volgens mij allebei als een pluspunt. Dan mis ik even wat ik nog mis.

De heer **VAN DER REE**: Of het college al gekeken heeft naar een oplossing voor de particuliere erfpacht op eigen grond.

Wethouder **VAN DER BURG**: Kijk, wat we dus doen bij particuliere erfpacht op eigen grond … Die wordt met enige regelmaat aan ons aangeboden, omdat de particuliere erfpachtverstrekker merkt dat de erfpachters de woning gewoon niet meer verkocht krijgen, omdat de eventuele kopers het gewoon niet gefinancierd krijgen. Praktisch gezien kunnen ze nu alleen nog maar een woning kopen op particuliere erfpacht als je dat zonder hypotheek doet. Nu wordt daar wel door banken naar gekeken, maar dat levert een belemmering op. Dus wij kopen particuliere erfpachtgrond op, als ik het zo mag zeggen, en geven het dan in gemeentelijke erfpachtgrond uit. Dat kan alleen maar op basis van vrijwilligheid van de grondeigenaar. Wat we niet doen, is het onteigenen. Ik ken dus een voorbeeld, u kent het ook, van iemand die daardoor als 2,5 jaar zijn woning niet verkocht krijgt, maar daar zegt de eigenaar van de grond 'I am happy, want jullie moeten gewoon betalen'. Maar ik ken ook voorbeelden waar men het niet verkocht krijgt en dus leegstand dreigt. Dan biedt men het aan ons aan. Dat is wat we kunnen bieden, omdat het moet

gaan op basis van vrijwilligheid van de grondeigenaar. In ieder geval maken we ondererfpacht onmogelijk. We vinden het alle twee misschien een minder geschikt instrument, maar we zijn het er allemaal over eens dat, als je dit systeem hebt, dan moet het wel door ons gebeuren en niet door een particulier, die het in ondererfpacht gaat uitgeven.

De heer **VAN DER REE**: Dan was er nog één vraag die niet beantwoord is. Dat ging over het verschil tussen eigenaar-bewoners en beleggers bij herziening, bij uitbreiding van de woning. Dan is mijn vraag of mensen die bijvoorbeeld een pied-à-terre hebben of die een of twee etages hebben voor bijvoorbeeld studerende kinderen, gezien worden als beleggers. Wat mij betreft worden die gezien als reguliere woningeigenaren. Volgens de letter in de bepaling zouden zij gezien worden als beleggers.

Wethouder **VAN DER BURG**: Laat ik beginnen met te zeggen dat ik het met u eens ben. Het is volgens mij niet de bedoeling van in ieder geval de meerderheid in de gemeenteraad – laat ik gezien de blikken van GroenLinks het even voorzichtig formuleren – om te zeggen dat als iemand niet een, maar twee woningen bezit, omdat je hier studerende kinderen in een woning hebt ondergebracht, omdat het goedkoper was dan te huren – want er waren immers te weinig goedkope huurwoningen voor je kind – , om die te behandelen als een institutionele belegger, die er duizend heeft. In de verdere uitwerking kunnen we dat regelen. Die vrijheid hebben we. Dan zijn we het volgens mij eens over wat de bedoeling is. Het luistert natuurlijk wel nauw, want de volgende stap is 'ja maar, ik heb twee kinderen'. Dan zijn het drie woningen. En ik heb ook nog een nicht. Ergens komt natuurlijk de grens dat het gewoon semi-commercieel tot commercieel wordt. Dus dat gaan we verder uitwerken. Maar we zijn het met de VVD eens als het gaat om ouders met kinderen.

De heer **VAN DER REE**: Als het gaat om een pied-à-terre?

Wethouder **VAN DER BURG**: Een pied-à-terre valt in dezelfde categorie, los van de vraag wat de hoofdwoning is. Dat zijn niet de grote dingen.

De **VOORZITTER**: Dan kijk ik even rond in de commissie. Is er behoefte aan een tweede termijn. Dan begin ik met de heer Van der Ree.

Tweede termijn

De heer **VAN DER REE**: Ik heb één vraag naar aanleiding van de reactie van de wethouder in eerste termijn. Het was mij nog niet helemaal duidelijk. Stel je kiest voor die canonbetaling, maar je wilt na, zeg, twintig jaar alsnog afkopen. Op basis van welke grondwaarde gebeurt dat dan? Is dat dan op basis van de grondwaarde T=0 of de grondwaarde T=20 op basis van de dan geldende grondprijzenbrief. Of op basis van de grondwaarde T=0 met daar overheen een index voor twintig jaar. Dat was mij nog niet helemaal duidelijk.

De heer **BOOMSMA**: Ik verbaasde me enigszins over de reactie van de wethouder, want natuurlijk is het mooi als mensen in staat worden gesteld om via erfpacht toch een huis te kopen. Wij zijn a) altijd geweest voor keuzevrijheid, dus we zijn voor eigen grond, maar mensen de keuze geven om die grond te verwerven, en b) als je mensen dan inderdaad die keuze geeft om een canon te betalen, een geïndexeerde canon, ja, maak hem dan ook zo dat die dan ook daadwerkelijk aantrekkelijk is voor die mensen, want nu is die zo hoog dat mensen op langere termijn echt veel duurder uit zijn. Daar zit nu juist mijn bezwaar. Op die manier is het namelijk nu een complex financieel product waarvoor mensen op de langere termijn veel meer gaan betalen. Dan zegt de wethouder dat je het niet kunt vergelijken met een hypotheek, omdat die voor een kortere termijn is. Nee, maar bij een hypotheek los je op een gegeven moment ook daadwerkelijk af. Dat is een nog belangrijker verschil.

Hij daagde het CDA een beetje uit en zei dat wij nog nooit hebben voorgesteld om het op een andere boekhoudkundige manier te regelen en zo die financiering anders te

organiseren. Maar ik denk, en ik hoor de PvdA daar ook over, dat het misschien wel interessant is om dat nader uit te zoeken. Maar dan is mij niet helemaal duidelijk hoeveel … stel nu dat je ook de canon betalende erfpachtcontracten af gaat lossen, dat je dus de canonbetaling gebruikt om de schuld die de gemeente heeft daarover af te gaan lossen, want dan betaal je ook uiteindelijk minder rente. Kan de wethouder aangeven wat het zou betekenen als wij daartoe een voorstel zouden doen? Hoe zouden wij dat dan kunnen verwerken in de begroting?

Ten aanzien van de hardheidsclausule meen ik toch dat dat een enigszins onwenselijke willekeur in de hand kan werken. Het is toch beter om mensen gewoon de zekerheid te geven dat zij, als zij om welke reden dan ook niet genoeg hebben aan die termijn van één jaar, niet op hun knietjes naar de gemeente hoeven om te smeken om uitstel. Dat lijkt ons geen goede volgorde.

Dan over die risico-opslag. Ik heb de VVD en D66 heel duidelijk gehoord. Die hebben gevraagd eindelijk met een betere onderbouwing daarvan te komen. De wethouder heeft duidelijk gezegd dat het niet een betere onderbouwing dan dit wordt. Mijn vraag is dan aan die partijen wat we nu dan gaan doen. Steunen zij dan het CDA-voorstel? Het CDA vindt het op deze manier in ieder geval te hoog. U kunt dan wel zeggen dat we dan volgend jaar wel verder zien, maar een betere onderbouwing komt er dus niet! Dus laten we dan nu met zijn allen besluiten dat dit te hoog is, puur voor het financieringsrisico en dat we die dus gaan verlagen.

De heer **VAN OSSELAER**: Korte reactie op de heer Boomsma: ik weet niet wat het wel moet zijn.

De **VOORZITTER**: Meneer Ernsting, u hebt eigenlijk geen spreektijd, maar ik wil u toestaan om een vraag te stellen.

De heer **ERNSTING**: Ik ben u zeer erkentelijk, voorzitter. Dank u wel.

Het collectieve referendumaanvragen van SEBA ging over de concept-Algemene Bepalingen van het vorige college. Dat is het punt waarop het referendum is aangevraagd en waarover de handtekeningen zijn ingezameld. Nu ligt voor de Algemene Bepalingen, niet strakjes de korting, maar dat is maar een heel klein deelonderwerp van de hele stelselwijziging. Gegeven het feit dat het college of de burgemeester, ik weet eigenlijk niet wie, straks zal moeten bepalen of die handtekeningen dan nog geldig zijn voor een eventueel referendum, zou dat dus eigenlijk nu moeten plaatsvinden over dit besluit en niet over het besluit betreffende een kortingspercentage.

Wethouder **VAN DER BURG**: De afkoopsom, meneer Van der Ree, is het actuele canonbedrag op dat moment gedeeld door het actuele canonpercentage op dat moment.

De heer **VAN DER REE**: Dus op basis van de dán geldende grondprijzenbrief?

Wethouder **VAN DER BURG**: Ja.

Nee, meneer Boomsma u bent helemaal niet voor keuzevrijheid. Overigens, de VVD ook niet. Want ik hoor namelijk het CDA en de VVD zeggen dat zij het liefst eigendom zouden willen. Op het moment dat er sprake is van eigendom, is er geen keuzevrijheid, want op het moment dat je dan een woning koopt, moet je de woning én de grond financieren. Dat is een beperking van de keuzevrijheid. Overigens, ik ben het met u eens als privépersoon. Laat daar geen misverstand over bestaan. Dus het is niet als verwijt aan u bedoeld. Je moet soms ook gewoon de consequentie ervaren van je gedrag. Op het moment dat je dus zegt dat je een woning wilt die op eigen grond staat, ja, dan moet je die eigengrond meebetalen. Dat is dus geen keuzevrijheid bieden. In uw en mijn ideale wereld koop je een woning met de grond en betaal je voor alle twee en moet je bij de bank lenen. Dat is geen keuzevrijheid. Dat is het dictaat over wat je moet betalen. Dit voorstel overigens, dat ik u voorleg, biedt de nodige vormen van keuzevrijheid. U kunt niet alleen kiezen tussen afkoop en canonbetaling, daarin ga ik dus verder dan de PvdA, want die kiest alleen voor canonbetaling. Dus mijn voorstel biedt meer keuzevrijheid dan de PvdA biedt, maar mijn voorstel biedt ook meer vrijheid dan het CDA het liefst zou willen.

Maar ik doe ook nog iets anders. Ik bied nog een vorm van keuzevrijheid, want je kunt eigenlijk kiezen voor vier dingen. Je kunt namelijk kiezen voor voortdurende erfpacht in canonbetaling. Voortdurende erfpacht in afkoop. Eeuwigdurende erfpacht in canonbetaling en eeuwigdurende erfpacht in afkoop. Dus vergeleken met uw (en mijn) droomwereld of het voorstel van de PvdA bied ik de meeste keuzevrijheid aan, namelijk veel meer voorbeelden.

Die 1,5% naar beneden. De raad beslist, daar geen misverstand over. Maar als de raad zegt het voorstel van de wethouder onvoldoende onderbouwd te vinden en daardoor een besluit neemt dat net zo onvoldoende onderbouwd is, is dat wel bijzonder, want uw 1,25% die u in uw motie gaat proberen voor te stellen – verwacht ik zo maar aankomende woensdag – kent net zo min een onderbouwing of een net zo zwakke onderbouwing of een net zo sterke onderbouwing – net zoals u het wilt noemen - als mijn voorstel. Dus dat is wel een kritiekpuntje. Maar uiteindelijk, laat daar geen misverstand over bestaan, als de raad er 1,75% van maakt of 1,25% dan gooit het college het voorstel niet in de prullenbak.

Eén jaar. Ja, meneer Boomsma, daar zit ik wat stelliger in. Ik besef dat, als VVD, D66 en het CDA het met elkaar eens zijn, ze dan nog maar twee zetels verwijderd zijn van een meerderheid. Ik denk dat je met één jaar plus hardheidsclausule een goed voorstel hebt, waarmee je speculatie voorkomt. Dus ik handhaaf mijn voorstel en ik zie de voorstellen van uw zijde tegemoet.

Dan het referendum. Los van het feit dat het formele antwoord is, meneer Ernsting, dat u niet bij mij moet zijn, maar bij de burgemeester. Dat is soms een flauw antwoord, want als u het aan mij vraagt of aan Ivens, dan moet u hetzelfde antwoord krijgen. Maar u weet, de burgemeester heeft waar het gaat om een referendum een wat aparte positie. We hebben hier in februari een brief over gestuurd aan de gemeenteraad en we hebben er in de tijd ook over gesproken. Ik denk dat ik namens het college kan zeggen het niet met u eens te zijn, want wij vinden dat het overstaprecht – wat overigens meer is dan een kortingspercentage – wel referendabel zou kunnen zijn. Daar verschillen we over van mening met GroenLinks. Uiteindelijk is er maar één orgaan dat daarover beslist, namelijk de gemeenteraad. Ik buig voor het besluit dat u genomen hebt, want u bepaalt uiteindelijk of SEBA überhaupt een referendum kan houden. U bepaalt ook of de handtekeningen van de vorige keer nog geldig zijn. Ik sluit niet uit dat, mocht u bepalen bij het overgangsrecht dat u die handtekening niet geldig verklaart, ik er een goede fles cola light en een fles jus d'orange om verwed dat de heer De Lange dan naar de rechter gaat om te bekijken of het al dan niet klopt. Maar dat is aan de heer De Lange en aan u. Daar ga ik niet over.

De heer **ERNSTING**: We hebben een verordening op die referenda en we zijn daar in zekere zin van afgeweken door als college en als raad te bepalen dat we, gezien het intrekken van het voornemen van het vorige college van die Algemene Bepalingen, die handtekeningen nog geldig laten tot het volgende besluitmoment voor de nieuwe Algemene Bepalingen. Bent u het dan niet toch niet met mij eens, wethouder, dat dat moment nú is? Die Algemene Bepalingen liggen nu voor. Of heb ik het mis?

Wethouder **VAN DER BURG**: Ik wil hier graag de heer Vink citeren, die vanmiddag zei – en ik citeer hem een beetje vrij –: een besluit van de gemeenteraad geldt tot er een nieuw besluit genomen is door de gemeenteraad. Dat hebt u gedemonstreerd als gemeenteraad juist bij dit punt, want daar gold een termijn van een jaar. Toen hebt u gezegd als gemeenteraad dat u zich in dit specifieke geval niets aantrekt van dat jaar. Dus kunt u ook in dit specifieke geval als gemeenteraad besluiten dat de heer De Lange op basis van de overstapregeling een referendum houdt met de handtekeningen die hij eerder heeft verzameld. Dat bepaalt u. Ik proef dat u daar niet voor zou gaan stemmen, maar de gemeenteraad is hierin bepalend en u bepaalt wanneer u het beleid volgt, uitzonderingen erop maakt of het beleid anders vaststelt.

De heer **ERNSTING**: Ik wil alleen nog aankondigen dat ik hierover dan morgen schriftelijke vragen zal stellen aan de burgemeester, want we hebben natuurlijk ook een verordening op het referendum. Dus we zijn niet zo maar vrij om te kiezen 'plannetje hier,

plannetje daar en gemeenteraad besluit maar'. We hebben een verordening of het referendum. Die regels moeten wij volgen, vind ik.

Wethouder **VAN DER BURG**: Ik ben het op dit punt in één ding met u oneens. Dat demonstreert de voorzitter letterlijk in deze vergadering zelfs nog. De regels die wij hebben, daar kunnen mensen zich op beroepen, maar het staat u altijd vrij om de regels soepeler toe te passen dan u hebt neergelegd. Zo hebben we een spreektijdregeling in deze commissie en kunt u zich daar op beroepen door te zeggen recht te hebben op uw achttien minuten. Als de voorzitter dan zegt dat u er maar vier krijgt, omdat uw hoofd de voorzitter niet aanstaat, dan grijpt u in. Zo geldt dat ook hier, want dat hebt u gedaan. U hebt namelijk gezegd dat de verordening stelt dat de handtekeningen maximaal een jaar geldig zijn. Toen heeft de raad gezegd op dat punt de verordening buiten werking te stellen om door de jaargrens heen te kunnen. Dat hebt u als gemeenteraad besloten. Dus u vond dat de verordening gold, alleen op dit specifieke punt behoorde u tot de rekkelijken. Dat kunt u nog een keer zijn.

De **VOORZITTER**: Mag ik hiermee concluderen dat dit agendapunt hiermee voldoende is behandeld? Ik zie geknik. Ik verwacht niet dat het gehamerd kan worden. Het gaat lang behandeld worden.