COMMISSIE RO 15 juni aantekeningen

Insprekers

Wesseling

vaste canon. risico-opslag
insprekers kiezen voor een vaste canon. Die biedt meer zekerheid en transparantie en vastigheid. indexcanon is niet voorspelbaar.
Bij indexcanon stijgt de canon na 100 jaar 9000 euro duurder. Melkkoe voor de gemeente
Risico-opslag kan naar 0,5%. In NL 1% meer dan omringende landen. Kartelafspraak. Niet slaafs banken en vastgoedsector volgen.
Abid: reden waarom NL 1% hoger?
W: NMA: NL zijn ongeveer overheidsbanken ivm concurrentie
Van Osselaer: 1% lager, hoe te onderbouwen?
W: inspraak rondgestuurd. (10)(2e) heeft dat aangetoond.
Van Osselaer: risico hypoth 30 jaar. Risico gemeente: eeuwigdurend.
Van Der Ree: risico-opslag. Ging toen om herfinancieringsrisico.
Wesseling: gaat nu ook om wanbetaling staat in de stukken

De Lange:

historisch besluit ligt voor. Felicitaties.
Consument transparant en duidelijk en veili? Nu nog niet consumentvriendelijk genoeg.
MWC-reactie mbt canon% is in de inspraak niet behandeld. Zie niets in de Nota van Beantw. Nu geen uitgangspunten rendementseis.
Art 4 en 5 zijn nu overbodig geworden ivm ontwikkelafspraken.
Art 9, 2a. Termijn 1 jaar ongebruikt. Is onrealistisch kort. Moet 3 jaar worden.
Canon%: ieder moet een dak boven z'n hoofd hebben. Nu niet fatsoenlijk

Voigt:

Wijs deze voorstellen af.
Redelijk en billijk? Gemeente is zo een ordinaire vastgoedhandelaar. Bedreigend voor gezinnen. Stad onbewoonbaar voor gewone mensen.
% en opslagen worden gemaximaliseerd.
Spreek opnieuw over uitgangspunten. Voor gewone mensen moet het betaalbaar blijven. Stuur het college terug.

Verbeek:

Dankzij erfpacht konden ouders in de jaren 50 huisje kopen.
Ben al lang tevreden erfpachter, praktisch en principieel. Waardeontw komt ten goede aan de stad, terwijl de markt invloed houdt.
Grote onvoorspelbare canonsprong is eenvoudig op te lossen.
Wat nu voorligt schiet door.
In inspraakdoc is niet duidelijk dat nieuwe stelsel voor bestaande erfpachters niet verplicht staat. Staat niet klip en klaar in de AB. Amendement art 1: stelsel alleen gelden voor nieuwe uitgiften en voor bestaande erfpacht bij overeenstemming erfpachter en gemeente.
2e verzoek: nog niet beantwoorde inspraakbijdragen alsnog beantwoorden.

Commissiebehandeling

(10)(2e) 20 juni, uiterlijk 21 juni preadvies

Boomsma:

Historisch moment. Eigen grond nog beter. eeuwigdurend wel verbetering in principe.
Er ligt nog niet een beste resultaat.

Grondsanering: risico vervuiling blijft bij de erfpachter. Raar, gemeente heeft toch de grond.
Boete 10x de canon: waarom zo hoog, geldt bij huur niet betalen ook niet.
Verdere differentiatie kantoor aan huis.
1 jaar leegstand: veel te kort voor bv transformatie en verkooptermijn. Moet 3 jaar worden.
Canon%: kan canon in contract nooit meer veranderen. In art 7 toevoegen: canon alleen aanpassen zoals in art 20 beschreven.
Amendement: afkoopsom nooit hoger dan de grondwaarde. Risico% maximeren. Beide opnemen in AB. Meer zekerheid.
Van Osselaer: afkoopsom nooit hoger dan de uitgifteprijs. Wat als je na 20 jaar wil afkopen?
Boomsma: nooit hoger dan de grondprijs van dat moment.
Canonhoogte: nu te hoog. Onderbouwing risico% overtuigt niet. Debiteurenrisico is heel beperkt, renterisico ook.
Als je na 20 jaar volledige grondwaarde hebt terugbetaald, is dat voordeel voor de gemeente.
Indexcanon hoger, dan afkoopaandeel groter. Kan alleen voor mensen met geld, niet eerlijk.
Indexcanon druist in tegen rijksbeleid dat mensen zoveel mogelijk moeten aflossen. Dus: canon% verlagen. Risico-opslag beter onderbouwen.
Zijn voor vaste canon.

Abid:
Handreiking PvdA en GL voor compromis. Aanbod aan coalitie. Zo groot mogelijk politiek draagvlak.
We hebben nooit een uitnodiging voor een gesprek gekregen. Waarom is dat nooit gebeurd. Heeft het college besloten dat niet te doen? Niet netjes.
Is het verstandig dat deze coalitie dat niet heeft gedaan. Ergens is geen leiderschap getoond, is besloten niet te reageren of zitten slapen.
Was coalitie bereid te verkennen of met de oppositie te verkennen voor zoveel mogelijk draagvlak?
Boomsma: geen eigen initiatief genomen?
Abid: wel afgetast. Van college en politiek leiders niks gehoord. Vindt wethouder dit bestuurlijk verstandig?
Wat nu met deze voordracht. Nagedacht over contouren waar we ja tegen zouden willen zeggen. Intentie was er.
Vraag is of we dat nu communiceren. Ons voorstel is beter ook al heeft de coalitie er maling aan.
In ieder geval: geen afkoop, ook niet voor bedrijven. Wel een canon zoals het college ongeveer voorstelt. Wel vragen over hoogte risico-opslag.
Eichholtzcomponent?
Meerwaarde moet terug blijven vloeien naar de gemeenschap. Dan zal je dus met een aanpassingsfactor een deel Eichholtz moeten verwerken.
In de overstapregeling zit het grote probleem. + de kortingsfactor.
Conclusie: rechtvaardige canon: canon bij overstap uitgaan van laatst vastgestelde grondwaarde + aanpassingsfactor Eichholtz. Of de stad meer of minder gaat verdienen weet ik niet. Maar dit is principiële vaststelling.
Een erfpachtfonds incl. compartimentering zodat je uitgifte veilig kunt financieren met eigen financieringsmiddelen, lenen zoveel mogelijk aflossen. Beter dan afkoopverplichting.
Ongenoegen.
We stemmen niet in met deze voorstellen.
Geneigd een preadvies te willen op mijn voorstel inclusief ordevoorstel voordracht tijdelijk aan te houden. Zal een brief sturen aan het college.
Boomsma: wat wordt dan canon% bij nieuwe uitgifte?
Abid: wijziging zit meer in aanpassingsfactor dan in canon%
Van Osselaer
Transparantie, duurzamheid en zekerheid: hebben we vertrouwen in.

Voor altijd afkopen of voorspelbare canon. Eens met verplichte afkoop voor andere bestemmingen.
Canon%: onderbouwing risicoopslag incl kwantificering. Die uitleg hebben we nog niet. college heeft wel gekozen voor de GWC-ondergrens. Risico-% onvoldoende onderbouwd.
Vd Ree: Van Osselaer bereid tot lager % i.o.m. college?
Van Osselaer: weet niet of het lager moet zijn. Maar kan kwantificering niet zien.
Maar dit is geen reden nu aan te houden, vooruitgang t.o.v. voortdurend is erg groot. Bovendien zal de opslag jaarlijks gemotiveerd worden, dus oproep dat volgende keer beter te onderbouwen.
Abid: ik snap de niet-stopgedachte. Financiers zullen dwingen tot afkoop.
Van Osselaer: ik zie de dwang niet zo. Belang afkoop gaat verder dan belang schuldpositie.
Van Osselaer: vaste canon. Heeft wel voordelen, maar zien ook wel effecten op omvang. En snappen drang naar simpelheid. Nog wel een optie in de toekomst.
Anti-speculatie: eis leegstand na 1 jaar canon opnieuw berekenen. Is wel forse straf gezien deze korte tijd.
Abid: hardheidsclausule niet een betrere oplossing dan zomaar 3x zo lang?
Van Osselaer: dan ben je overgeleverd aan de goede wil van de gemeente. Zijn we niet bij gebaat.
Al met al hele goede historische stap. Volgende stap is duidelijke overstap.
Boomsma: nog iets meer zekerheid opnemen in de AB?
Van Osselaer: vind vooral belangrijk dat erfpachter bij uitgifte weet waar hij aan toe is.

Vd Ree:
We hebben wat te vieren. Goed voorstel. Heel goed compromis. Complimenten.
1 jaar is inderdaad erg krap. Bv kantoren op ongelukkige locaties. Termijn naar 3 jaar of nadenken over andere oplossingen voor die krappe 1 jaar.
Waarom geen bandbreedte voor inflatie.
Risico% blijft hoog. Zie geen goede onderbouwing. Kom met betere onderbouwing. Geef antwoord voor jaarlijkse onderbouwing risico-%. Nu nog niet gerust.
Voldoet vrijwel geheel aan bancaire: op welke punten niet?
Kunnen we negatieve gevolgen particuliere erfpacht voorkomen?
Canon% marktconform: valt dit onde rongeoorloofde staatssteun?
Is schuldenlast gemeente aanleiding voor hoger canon%? Op korte termijn geen financieel nadeel toch?
Voorstel art 7 van CDA interessant. Reactie wethouder?
Richting PvdA: heb gezegd dat ik geïnteresseerd ben. Dus niet behoefte met alleen PvdA en GL maar met alle partijen dus kun je beter openbaar doen.
Hoor graag of jaarlijkse onderbouwing risico-% mogelijk is.

Ernsting:
Waarom waardestijging alleen naar huizenbezitters?
Waardevermeerdring komt ook aan de gemeenschap toe.
Lijkt nu alleen te gaan om nieuwe uitgiften. Maar gaat om het hele stelsel. Dan nog maar één moment van waardebepaling.
Hervorming is voor ons altijd bespreekbaar geweest. daarom voorstellen in vorige periode.
Optie Abid is interessant.
Onze uitgestoken hand is niet aangenomen. Verder overleg is onzinnig. Waarom nu een deelvoorstel i.p.v. integraal. We kunnen dus niet instemmen. Reden: nu deelvoorstel is niet zuiver, moet integraal. Commercieel hoort niet in eeuwigdurend stelsel.
Hoe zit het met het referendum?

Bakker:
Eeuwigdurend is uitkomst coalitieonderhandelingen.

Abid: geven en nemen. Dit is de grootste privatisering in NL 5 miljard. Ipv 52 mio armoedegeld. Plus akkoord met commercieel meenemen.
Bakker: Belangrijk is speculatiemaatregelen. Grond blijft in eigendom gemeente.
Vragen nog:
1 passage over pag. 7, vrijwel geheel voldoen aan bancaire richtlijn
pag. 32 canon even duur als afkoop. Ondergrens rente is te begrijpen (geen verlies) maar waarom bovengrens van 3%?
Grondprijs corporaties ontbreekt.
ICT-paragraaf nog onvoldoende. Zorgen over praktische uitwerking.
Waar is het gesprek met de oppositie misgegaan?

Vd Burg:
Geven en nemen. Dit past in evenwichtig coalitieakkoord.
Richting Boomsma: ben beetje verrast. Als je bent voor eigendom, is bepaalde kritiek van u bijzonder. Bv sommigen kunnen niet afkopen. Maar bij eigendom hadden de mensen die niet kunnen afkopen ook geen huis kunnen kopen. Erfpacht heeft wel dat voordeel: je hoeft de grondwaarde niet mee te financieren in hypotheek; canon kun je aftrekken, bij hypotheek is dat gemaximeerd.
Vraag boete: zie technische beantwoording vraag 8.
Canon-%: ligt vast m.u.v. inflatie. Canonbedrag wordt alleen aangepast met inflatiecorrectie.
Na 20 jaar afkopen: gaat tegen de actuele grondwaarde. Lijkt mij wenselijk voor beide kanten.
Hypotheek wordt niet geïndexeerd. Op zich klopt dat maar je sluit 'm af voor een bepaalde periode en dan komt gewoon een nieuwe. Over 10 jaar kan de rente veel hoger zijn. Bij ons sluit u af voor 3 % en komt in de eeuwigheid alleen de inflatie erbij.
Strijdig met rijksbeleid aflossen: niet helemaal vergelijkbaar, want betreft totale hypotheekschuld. Dit is canonbetaling eeuwigdurend.
Canon% te hoog: dan heb je alternatief want je kunt afkopen gefinancierd door een hypotheekrente met lager%.

PvdA en GL: we hebben in college gesproken over het aanbod. Vond het zeer genereus. GL had eerder al stapjes met D66 gezet.
College heeft gezegd: we communiceren met de raad als geheel. We zien het als taak aan de coalitiepartijen om met PvdA en GL om de tafel te gaan zitten. Ze hebben een vrijheid die ik niet heb. Ik spreek hier als weth.
Voorstel PvdA: complimenten. Maar ben niet op alle punten dolenthousiast. U steekt opnieuw uw nek uit. Dapper dus.
Hoofdbezwaren:
- U bent tegen afkoop. Dit is en kroonjuweel in het coalitieakkoord. Argument: afkoop voelt heel veel als koop.
- Bij canon: we volgen het college maar doen er nog een kwart% bij. Vraag is: room je waardestijging nog af.
- Dit is het belangrijkste deel van de 2 stappen: hiermee wordt vanaf 1 juli geen onderhandeling meer gestart o.b.v. voortdurend. Na 1 juli kunnen nog wel contracten o.b.v. voortdurend afgesloten. 2e deel: de overstap. Die is ingewikkeld. Hoofdreden: 44 van de 45 raadsleden zeggen: iedereen die overstapt moet nog een keer langs Start. Dus dan moet je nog een keer een bedrag betalen. Het ligt erg voor de hand dat mensen dan meer gaan betalen dan ze nu betalen. Ik sluit niet uit dat voorstel voor de individuele erfpachtbetaler slechter uitvalt dan PVDA-voorstel. 30 jaar + kwart% leidt wel tot stevige canon.
Eens met Groot Wassink dat canon niet 80 keer over de kop moet gaan.
Betere onderbouwing risico% kan ik niet geven. Iedereen is het eens dat we geen risico lopen op betaling (we hebben hoger recht dan belastingrecht). Zit 'm puur op financiering, vooral herfinancieringsrisico. Dan zit er altijd een wat discutabele factor in, die 1,5. Punt van Van

Osselaer: we stellen toch ieder jaar % vast. We zouden dus ieder jaar het % kunnen vaststellen. Waarschuwing: het canonbedrag wat mensen moeten betalen vanaf jaarlijks moment wordt dan wel steeds anders, als u woensdag niet instemt met 1,5%.
Vd Ree: dus die 1,5% betreft alleen herfinancieringsrisico?

Vd Burg: oneens met VVD en D66 over die 1 versus 3 jaar. Eens met Abid: het is anti-speculatiemaatregel. hardheidsclausule zit er al in! Goed onderbouwd kan het college bv een jaar verlengen.
Van Osselaer: braak laten liggen snap ik. Maar ook van toepassing op leeg laten staan gebouw? Vd Burg: klopt.
Van Osselaer: als de grondprijzen dalen door zo'n risico, nadeel voor de gemeente? Vd Burg: ja maar is dan voordeel voor erfpachter.
Van Osselaer: zo'n beding kent alleen maar verliezers. Erfpacht dan onaantrekkelijk. Vd Burg: belangrijk grip te houden en te kunnen sturen. Door die hardheidsclausule bieden we aan: kom met een goed verhaal. Doen we al sinds 1994. Het Delfzijl van de financiering.

Vd Ree: antispeculatie. Klopt het dat o.b.v. 1 risico die 1,5% wordt onderbouwd? Vd Burg: ja.

Vd Burg: een te laag canon% wat niet marktconform is kan als staatssteun kan worden gezien.

Voorstel wat nu voorligt: SEBA zou kunnen zeggen dat het een referendum waard is. Ik denk dat SEBA laat afhangen van overstapvoorstel van college wat referendum doet. Als hij komt, komt hij na maart 2017.
Ernsting wat is het referendabele besluitpunt en -moment?
Vd Burg: brief college febr. In die brief kunt u zien dat dit niet het referendabele moment is maar dat komt bij de overstap.

Vd Burg: ICT ligt op schema voor de invoering van nieuwe gevallen.
Reële rente boven de 3%: dat gaat om zekerheid voor erfpachters.
Bancaire richtlijn: komt op papier voorafgaand aan de raad.

Vd Burg: inflatie kunnen we jaarlijks ook vaststellen, maar bij verlaging inflatie trekt je van de discontovet minder af. Dus ongunstig voor erfpachters om inflatie% te verlagen.
Vd Ree: waarom geen bandbreedte?
Vd Burg: we kijken naar de ECB en u stelt jaarlijks het % vast.
Oplossing particuliere erfpacht op eigen grond? Vd Burg: wordt regelmatig aan ons aangeboden, omdat de erfpachters die woningen niet meer verkocht krijgen (vanwege belemmering bij banken). Kan alleen maar o.b.v. vrijwilligheid grondeigenaar.
Vraag: verschil eigenaar-bewoners en beleggers bij uitbreiding woning. Bv eigenaren huizen waar kinderen wonen? Vd Burg: ben het met u eens dat het niet de bedoeling om 2e woning te hebben om kinderen onder te brengen om die te behandelen als institutionele belegger. Kunnen we verder uitwerken. Ergens ligt wel een grens. Vd Ree: ook bij piedaterre?

2e termijn

Vd Ree:
stel keuze canon en na 20 jaar afkoop: obv welke grondwaarde is dat dan?

Boomsma:
Keuzevrijheid. Keuze voor canon: maak 'm dan aantrekkelijk dat mensen op de langere termijn niet veel duurder uit zijn. Bij een hypotheek los je uiteindelijk wel af!
Canonbetaling gebruiken om gemeenteschuld af te lossen. Hoe kan dat worden verwerkt in de begroting?

Hardheidsclausule is toch wel willekeurig. Beter 3 jaar.
Onderbouwing risico%: kom met beter, maar die is er niet. Wat vinden VVD en D66 hiervan? Laten we dan nu besluiten dat dit % te hoog is.
Van Osselaer: ik weet niet wat risico% wel moet zijn.
Ernsting: referendumaanvraag ging over AB vorig college. Nu ligt voor de nieuwe AB. Referendum zou over dit besluit plaats moeten vinden.

Vd Burg: afkoopsom is actuele canonbedrag gedeeld door het actuele canon% obv dan geldende grondprijsbeleid.
Vd Burg: je kunt kiezen voor 4 dingen: voortdurend danwel eeuwigdurend allebei keus tussen canon en afkoop. Meeste keuzevrijheid.
De 1,5%: als de raad zegt we nemen ander besluit dat net zo onvoldoende is onderbouwd: dat is raar. Kritiekpuntje. Maar bij kwart% meer of minder gooit het college het voorstel niet in de prullenbak.
1 jaar + hardheidsclausule is goed voorstel: ik handhaaf dat. Ik zie voorstellen raad tegemoet.
Referendum: de BM gaat hierover. Zie brief aan de raad febr. Ik ben niet met Ernsting eens. Overstapregeling is veel meer dan alleen korting. Alleen de raad besluit of er een referendum komt en of die handtekeningen nog geldig zijn.

Ernsting: referendumverordening. Handtekeningen zouden nog geldig zijn tot volgend besluitmoment?
Vd Burg: een raadsbesluit geldt tot het volgende raadsbesluit. Er gold een termijn van een jaar. Dus de raad kan bepalen af te wijken.
Ernsting: ik zal morgen schriftelijke vragen stellen aan de BM. we moeten de regels van de verordening volgen.
Vd Burg: op regels kan men zich beroepen, maar men kan de regels altijd soepeler toepassen. De raad heeft al besloten de jaargrens op te rekken.

(10)(2e) voldoende behandeld voor de raad. Niet hameren. Lange behandeling.

1 jaar + hardheidsclausule
1,25%
Ernsting: ik zal morgen schriftelijke vragen stellen aan de BM