Gemeente Amsterdam

Het reces is voorbij, waar staat de vernieuwing…

Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (5.1.2e 5.1.2e)

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van Stand van zaken vernieuwing
2. Akkoord te gaan met het hanteren van de voorgestelde planning waarbij duidelijk is dat deze afhankelijk is van:
    a. De uitkomsten van de analyses en berekeningen als uitwerking van advies GWC
    b. De tijd die bestuurlijk nodig is voor de bespreking van de standpuntbepaling

Korte toelichting/samenvatting

Op 9 juli heeft het BT ingestemd met het aanpassen van de planning die had moeten leiden tot een standpunt van het college op 1 september. De reden hiervoor waren:

1. Beantwoording van de 140 vragen door de grondwaardecommissie.
2. Gesprek tussen Raadscommissie RO en de GWC op 27 augustus
3. Het kost tijd om duidelijkheid te krijgen over de toepasbaarheid van het advies GWC:
    a. Er zijn door de GWC geen rekenvoorbeelden gegeven, die moeten worden gemaakt
    b. Gegevens van dienst belastingen koppelen met erfpachtgegevens en vervolgens analyseren van de uitkomsten
    c. Voor commercieel vastgoed ontbreekt verouderingsfactor en is WOZ waarde mogelijk onvoldoende bruikbaar
    d. Op basis van uitkomsten de wijze van toepassing GWC advies bepalen (WOZ waarde individueel of korrelgrootte per buurt)

In deze notitie wordt inzicht gegeven in de stand van zaken en een voorstel gedaan voor de vervolgaanpak en planning.

Toetsing van de methodiek GWC

Bij de presentatie van de GWC en in de gesprekken die daarna in het BT hebben plaatsgevonden werd duidelijk dat de methode van GWC op zich toepasbaar is maar dat alvorens dat definitief te kunnen concluderen de systematiek moet worden getoetst. De GWC heeft er voor gekozen geen voorbeeldberekeningen te presenteren, berekeningen die nodig zijn om grip te krijgen op de bruikbaarheid.

Wat hebben we de afgelopen weken gedaan en in gang gezet:

- WOZ bestand dienst belastingen
  Met de dienst belastingen is in de afgelopen weken nauw samengewerkt om het WOZ bestand te kunnen koppelen aan de benodigde erfpachtdata. Logischerwijs blijken er veel

bewerkingen nodig te zijn om vanuit het WOZ bestand de juiste analyses te kunnen maken. Om een indruk te geven: het bestand bestaat uit meer dan 700.000 Excel regels en alleen dat gegeven kost veel (bewerkings)tijd. Inmiddels werken we samen met O&S die ons helpt met de koppelingen en het bevragen van de dataset.

- Bouwkosten
  De methode GWC vraagt om bouwkosten die aansluiten bij de WOZ typeringen. We hebben hiervoor een bureau dat we vaker inzetten om de bouwkosten voor het grondprijsbeleid op te stellen gevraagd. De bouwkosten zijn 13 augustus binnen gekomen en worden nu besproken om ze vervolgens als uitgangspunt te kunnen vaststellen.
- Commercieel vastgoed
  Voor commercieel vastgoed spelen 2 dingen die een snelle bruikbaarheid van de methode GWC in de weg staan. De verouderingsfactor is niet door de GWC gegeven, met de expertsessie vastgoedadviseurs commercieel wordt onderzocht op welke wijze de verouderingsfactor kan worden opgesteld. Deze makelaars waren gedurende de vakantieperiode niet beschikbaar, de komende weken moet duidelijk worden op welke wijze en in welk tempo die gegevens beschikbaar kunnen komen.
  De WOZ bij commercieel vastgoed gaat uit van de fictie leegstand terwijl de marktwaarde tussen een verhuurd of leegstaand pand zeer veel verschilt. Deze problematiek moet nog verder worden uitgewerkt, dat is in de vakantieperiode nog niet gelukt.
- Dwarskijksessie
  Op 31 augustus vindt een 2e dwarskijksessie plaats (de eerste is uitgevoerd over het startdocument) waarbij wordt gereflecteerd op het GWC advies, de resultaten van de consultatieronde en de bruikbaarheid van de methodiek.

Het is belangrijk dat de volgende stappen worden gezet alvorens een definitief standpunt in te nemen over de bruikbaarheid van de methode GWC:

1. Het WOZ bestand moet worden gekoppeld met de erfpachtgegevens (vrijwel gereed)
2. De grondwaardes moeten worden berekend
3. En vervolgens moeten deze resultaten worden geanalyseerd
   a. Zijn de uitkomsten logisch of zijn ze dat niet
   b. Waardoor komt dat en wat betekent dat

Noot voor 5.1.2e *en* 5.1.2e*:*
Er wordt gewerkt aan een financiële tussenrapportage maar die is waarschijnlijk pas volgende week gereed en dan wel bij de BT stukken zal worden gevoegd.

De tijd die hiermee gemoeid is laat zich lastig voorspellen. Dit hangt af van de mate waarin de analyses bijzondere uitkomsten laten zien. Dit iteratieve traject moeten we doorlopen om goed te snappen wat de effecten van de methodiek zijn.

Consultatieronde advies GWC

De consultatieronde over het advies GWC is afgerond, in de bijlage zijn de verschillende reacties en bijdragen opgenomen. De reacties zijn wisselend maar een generiek beeld is dat het gebrek aan rekenvoorbeelden een tekortkoming is. In de standpuntbepaling zullen we dit gemis oplossen door voorbeeldberekeningen toe te voegen zodat de methodiek helder is.
Een belangrijk punt dat door erfpachters en SEBA (en onlangs ook in buurtbijeenkomst Buitenveldert) wordt ingebracht is dat de al betaalde canon zou moeten worden afgetrokken van de nieuw te betalen canon. Op dit punt is de GWC helder en tot nu toe is ook de lijn van het BT dat al betaalde canon geen verlaging van de nieuwe aanbieding tot gevolg heeft. Dat betekent dat op dit punt geen tevredenheid bij de erfpachters zal ontstaan.

Een ander punt is dat verschillende partijen (bijvoorbeeld banken, erfpachters) het risicopercentage van 1,5% in het canonpercentage te hoog vinden. Banken onderbouwen dat door aan te geven dat de gemeente relatief weinig risico loopt en banken circa 0,5% risico opnemen. Ook wordt voorzien (en dat herkennen we) dat de methodiek tot onlogische verschillen van grondwaardes tussen gelijksoortige objecten kan leiden. In het BT hopen we hier het beeld van te kunnen schetsen. Een vraag die vervolgens voor zal liggen is in hoeverre we vasthouden aan de transparante object georiënteerde toepassing van de methodiek of een meer generieke die een logischer beeld van grondwaarden geeft maar individueel minder transparant.

Algemene Bepalingen

De Algemene Bepalingen bevinden zich in een afrondende fase. In september zullen de Algemene Bepalingen worden voorgelegd voor een consistentie check bij de gemeenteadvocaat, en de expertsessies (banken, notarissen en makelaars). Dat betekent dat vanaf dat moment de vrijgave van de AB's vanaf oktober mogelijk zal zijn. In oktober zullen de AB's en het voorstel voor de wijze van inspraak aan het BT ter vaststelling worden voorgelegd.

Fiscaal advies

Er is een fiscaal advies ingewonnen over de concept Algemene Bepalingen en het advies van de GWC. Op 8 september wordt dit advies besproken bij de rijksbelastingdienst. De belastingdienst zal dan geen standpunt innemen over de juistheid van het advies (dat doet zij op het moment dat de definitieve Algemene Bepalingen worden voorgelegd) maar het geeft vanzelfsprekend wel inzicht in omissies of aandachtspunten. De kern van het fiscale advies is:
HIER samenvatting fiscaal advies: 5.1.2e

Planning

Met de raadscommissie RO is afgesproken dat er niet eerder besluitvorming over het nieuwe stelsel plaatsvindt dan wanneer:

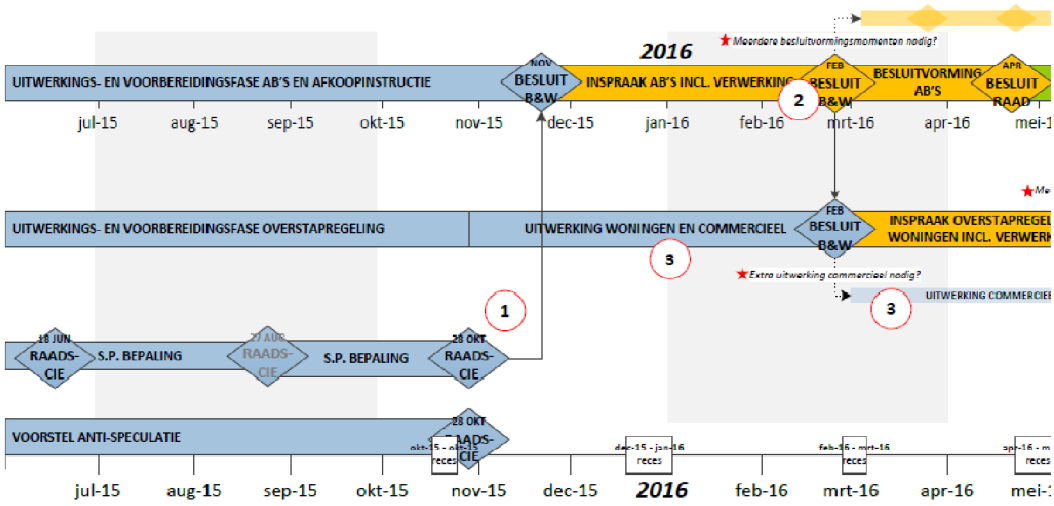
- De standpuntbepaling onderwerp van gesprek is geweest
- Het anti speculatiebeleid is besproken in de gemeenteraad

Dat betekent dat beide onderwerpen een GoNoGo moment in het proces zijn. Overigens betreft het hier wel een afhankelijkheid die het gevolg is van een keuze omdat het college bevoegd is om het erfpachtstelsel vrij te geven voor inspraak.

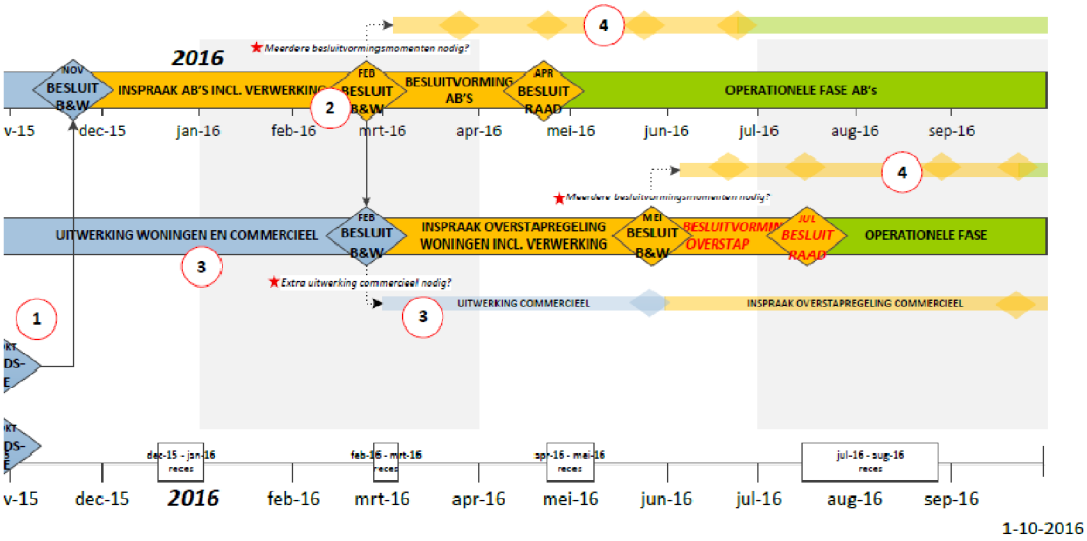
Voor dit moment betekent dit dus dat de planning gebaat is bij een zo snel mogelijk standpunt over de GWC en een besluit over het erfpachtstelsel. In technische zin (wat is er feitelijk nodig om de AB's te kunnen afronden) kan die standpuntbepaling best globaal zijn. De politieke omgeving vraagt in mijn beeld echter om verdere uitwerking dan dat en (misschien wel belangrijker nog) om een debat. Het probleem van dit debat is dat daarin onderwerpen aan de orde komen die we nog niet kunnen uitwerken. Zo kunnen we niet eerder iets zinnigs zeggen over de hoogte van de korting als we de overgangsregeling (waarin nog verschillende keuzes te maken zijn) hebben afgerond.
Een tweede aspect is dat duidelijk is dat de toepasbaarheid van de methode voor wonen 'makkelijker' is dan die voor commercieel. Als dat zou betekenen dat de overstapregeling vertraagd moeten we overwegen om de overstap van wonen hier niet op te laten wachten.

Het lastige van deze fase is dat nog niet goed te voorspellen is hoe de analyses van de voorbeeldberekeningen op macro niveau uitpakken en hoeveel iteratie hiervoor nodig is (analyse, aanpassing parameters, analyse, etc).

Het streven is om begin oktober een standpunt in het college te kunne bespreken en zo eind oktober deze standpuntbepaling in de raadscommissie onderwerp van gesprek te kunnen laten zijn. Dat zou tot onderstaande planning leiden



1-6-2015



1-10-2016

De volgende aandachtspunten zijn van belang (nummers corresponderen met schema)

1. De standpuntbepaling wordt afgerond eind oktober, zodanig, dat de AB kunnen worden vrijgegeven voor inspraak.
   - Indien blijkt dat er meer tijd nodig is voor de standpuntbepaling en indien daarmee de AB niet de inspraak in kunnen, wordt de vrijgave voor inspraak en besluitvorming evenredig uitgesteld.
2. De overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak als de AB ter besluitvorming heeft voorgelegen bij B&W.
   - Indien blijkt dat meer tijd nodig is om te komen tot een B&W besluit op de AB, dan wordt de inspraak en besluitvorming op de overstap uitgesteld tot er wel een B&W op de AB akkoord ligt.
3. Aanname is dat de uitwerking van de overstapregeling in 3 maanden klaar kan zijn. Het vroegste moment voor de vrijgave van de overstapregeling is direct na de besluitvorming in B&W over de AB. Momenteel worden berekeningen gemaakt. Als deze rekenuitkomsten eind

augustus klaar zijn kan een betere planning worden gemaakt van de verdere uitwerking voor woningen en commercieel vastgoed. Hierin wordt het volgende meegenomen:

- Als de rekenuitkomsten grillig zijn is er meer tijd nodig voor uitwerking dan wanneer ze logisch zijn. Besluitvorming omtrent overstap schuift daarmee direct over het zomerreces heen.
- Inschatting is dat de uitwerking voor commercieel vastgoed lastiger is dan voor woningen. De planning voor inspraak en besluitvorming van woningen is daarmee feitelijk afhankelijk van de planning van commercieel. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om deze twee trajecten los van elkaar in te zetten, waarmee de planning voor woningen zo snel mogelijk volgt op de vaststelling van de AB. Als laatste en derde inspraaktraject en besluit volgt dan commercieel vastgoed.
- De implementatiemogelijkheid is nog een derde onzekere factor. Er zal goed bestudeerd moeten worden of en hoe de overstapregeling geïmplementeerd kan worden. Inzicht hierin is noodzakelijk voordat de inspraak start.

4. Het besluitvormingstraject gaat uit van de snelst mogelijke doorlooptijd, van B&W tot en met de Gemeenteraad.
   - Niet uit te sluiten is dat ofwel B&W ofwel de Raads-cie meer tijd vragen voor discussie in de definitieve besluitvorming. Het zomerreces zal hiermee extra vertragend effect geven.

Samenvattend zou de snelst mogelijke planning de volgende zijn:

Consultatieronde	juli/augustus 2015
Bespreking vragenronde in Raads-cie	27 augustus 2015
Standpuntbepaling t/m Raads-cie	28 oktober 2015
AB Vrijgave voor inspraak door B&W	Medio november 2015
Overstapregeling vrijgave voor inspraak	Eind Februari 2016
Raadsbesluit AB	April 2016
Raadsbesluit overstap	Juli 2016 / september 2016

Tot nu toe is in de communicatie aangegeven dat de standpuntbepaling begin september zou plaatsvinden en de AB's eind september zouden worden vrijgegeven voor inspraak. Nu dit niet meer haalbaar is zal hierover moeten worden gecommuniceerd. Voorgesteld wordt om de gewijzigde planning op 27 augustus in de bespreking GWC en Commissie RO te melden en vervolgens ook op internet aan te passen.

De invoering van het stelsel in 2016 is nog goed mogelijk maar staat of valt ook wel bij de manier waarop het maatschappelijk en bestuurlijk debat een plek krijgen. Het BT wordt gevraagd aan te geven waar haar voorkeur of gedachtes liggen:

- Ee