Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

2 april 2014

Jaar	**2014**
Afdeling	**1**
Nummer	**346**
Publicatiedatum	**28 maart 2014**
Agendapunt	**5**
Datum besluit B&W	**25 maart 2014**

Onderwerp

Kennisnemen van de uitwerking van de varianten en moties inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel, terugkomen op het raadsbesluit d.d. 3 juli 2013, nr. 145/536 van 2013, over de uitgangspunten voor nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht en intrekken van de raadsbesluiten van 19 december 2013 inzake het referendum van 22 mei 2014, nr. 260/1157 van 2013

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. kennis te nemen van:
   1.1. de brief dd. 27 maart 2014 van de burgemeester en de wethouder Grondzaken aan de gemeenteraad, waarmee de raad het interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling en de rapportage over de uitwerking van de vernieuwing, incl. doorrekening van de varianten voor canonbepaling, wordt aangeboden. In de afgelopen maanden is gewerkt aan een uitwerking van de op 3 juli 2013 door de raad vastgestelde uitgangspunten voor de vernieuwing en de daarbij aangenomen moties 582, 583, 585 en 587. Deze uitwerking heeft geleid tot verschillende varianten voor berekening van de grondwaarde en daarmee de canon. Gelet op de inmiddels demissionaire status is het college van burgemeester en wethouders van mening nu niet in de positie te zijn een voorkeur uit te spreken voor een variant. Om die reden wordt de raad voorgesteld haar besluit van 3 juli 2013 over de uitgangspunten voor vernieuwing van het stelsel in te trekken. Verbetering van het erfpachtstelsel op een aantal punten blijft nodig, echter het voortzetten van de vernieuwing en de wijze waarop is aan het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad. Het college heeft met de hierbij aangeboden uitwerking uitvoering gegeven aan de door de raad op 3 juli 2013 vastgestelde opdracht aan het college voor uitwerking van de uitgangspunten voor de vernieuwing en van de moties 582, 583, 585 en 587.
   Het college heeft de Referendumcommissie gevraagd te adviseren over de bevoegdheid tot het intrekken van het raadsbesluit en de gevolgen hiervan voor het referendum en de initiatiefnemer. Naar aanleiding van dit advies wordt de raad voorgesteld om, bij intrekking van haar besluiten van 3 juli 2013, ook haar besluit van 19 december 2013 tot het houden van een

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 346
Datum 28 maart 2014

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 2 april 2014

R

referendum in te trekken;

1.2. het rapport "Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden" dd. 21 maart 2014, waarin mogelijkheden voor vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn uitgewerkt en toegelicht. Op hoofdlijnen betreft dit:
   - drie varianten voor bepaling van de canon bij herziening op het moment van iedere woningoverdracht: op basis van een rekenmethode, op basis van een grondquote per gebied en op basis van grondprijs per gebied;
   - een investeringsaftrek, mogelijkheden voor halfaarlijkse of maandelijkse betaling of vooruitbetaling van de canon, een conversieregeling bij overstap naar nieuwe erfpachtvoorwaarden en verruiming van de ingroeiperiode voor de nieuwe canon.

   In de uitwerking is de wijze waarop uitvoering kan worden gegeven aan de moties 582, 583, 585 en 587 betrokken. Het college beschouwt hiermee deze moties als afgedaan. Over de mogelijkheid voor uitvoering van motie 586 is separaat een ambtelijk voorstel aan het nieuwe college in voorbereiding;

1.3. de rapporten "Financiële effecten voorstel vernieuwing erfpachtstelsel" en "Varianten" van Rebel dd. 17 januari 2014, waarin de financiële effecten van de varianten voor de canonbepaling bij woningoverdracht op de erfpachtopbrengsten zijn doorgerekend, in vergelijking met de opbrengsten van het huidige stelsel.

1.4. het interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling dd. 23 maart 2014. De conclusies uit het interim-advies zijn:
   - het huidige model van canonherziening voldoet niet, met name door de willekeur die de inschakeling van externe taxateurs met zich mee brengt;
   - de voorspelbaarheid en zekerheid voor de erfpachter zijn belangrijke uitgangspunten voor een nieuw systeem;
   - de commissie heeft een voorkeur voor een systeem waarbij de canon wordt gebaseerd op een residuele grondwaarde per buurt. Deze residuele grondwaarde wordt vastgesteld door een gezaghebbend onafhankelijke instantie op basis van recent gerealiseerde transacties;
   - de canon wordt in de voorstellen van de gemeente herzien bij verkoop/aankoop van de woning. De commissie vraagt aandacht voor de initiële effecten van de wijze van vaststelling van de nieuwe canon op de liquiditeit van de markt. Zij doet een voorstel om dit probleem op te lossen;

2. terug te komen op het besluit onder punt 4. van het raadsbesluit 'Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht' (afd. 3A, nr. 145/536) van 3 juli 2013, waarin de raad het college van burgemeester en wethouders de opdracht geeft nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) op te stellen en daarbij uit te gaan van een aantal uitgangspunten, en deze opdracht in te trekken;

3. in te trekken de raadsbesluiten van 19 december 2013 (afd. 3A, nr. 260/1157) die betrekking hebben op het referendum van 22 mei 2014.

Wettelijke grondslag

Art 160 Gemeentewet

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 346
Datum 28 maart 2014

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 2 april 2014

R

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad met haar besluit "Vaststelling van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht" (Gemeenteblad, afd. 3A, nr. 145/536) het College opdracht gegeven nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht op te stellen en daarbij uit te gaan van:

a. de wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financieel voor- of nadeel op;
b. herziening van de canon voor particuliere woningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen op het moment van transactie;
c. de canon wordt door middel van een rekenmethode afgeleid van de transactieprijs;
d. een rekenmethode te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast;
e. het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen;
f. de mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid;
g. het vaststellen van een canonpercentage in de nieuwe Algemene Bepalingen dat in relatie staat met de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering.

Daarbij heeft de raad de volgende moties aangenomen:

- Motie 582 van het raadslid Visser (alternatief model erfpacht op basis van grondquotes);
- Motie 583 van het raadslid Visser (overgangsregeling: eigenaren eerlijk compenseren);
- Motie 585 van de raadsleden Van der Ree en Visser (vooruitbetaling van de canon);
- Motie 586 van de raadsleden Mulder, Van Doorninck, Alberts en Evans-Knaup (aankoop bloot eigendom van eigenaar-bewoners);
- Motie 587 van de raadsleden Mulder, Van Doorninck en Alberts (ingroeiregeling).

Doelstelling is met de nieuwe Algemene Bepalingen een transparant en voorspelbaar erfpachtstelsel tot stand te brengen.

Ook heeft de raad op 3 juli 2013 (Gemeenteblad afd. 3A, nr. 144/570) besloten niet akkoord te gaan met de alternatieve voorstellen in de aankondiging van het referendumverzoek van de heer De Lange (SEBA) 'Referendum Erfpacht Amsterdam'. Consequentie hiervan is dat de raad de uitvoering of inwerkingtreding van zijn hierboven genoemde besluiten dd. 3 juli heeft geschorst. Op 19 december 2013 heeft de raad vastgesteld dat het referendum zal plaatsvinden op 22 mei 2014 (Gemeenteblad afd. 3A, nr. 260/1157).

Over de tussenstand van de uitwerking van de vernieuwing is de gemeenteraad geïnformeerd door middel van de brief namens het College d.d. 11 november 2013. In deze brief is aangegeven dat de volledige rapportage met de nadere uitwerking, inclusief financiële doorrekeningen op macro- en microniveau en inclusief doorrekening van de varianten naar aanleiding van motie 582, begin december 2013

aan de raad wordt aangeboden. Deze brief is op 4 december 2013 besproken in de raadscommissie BWK, waarbij de wethouder Grondzaken heeft meegedeeld dat de rapportage in verband met de vereiste zorgvuldigheid later aan de raad zou worden voorgelegd.

Op 4 februari 2014 heeft het College ingestemd met de opdracht voor advies aan het College door een commissie van experts over grondwaardebepaling voor woningen op bestaande erfpacht (nr. BD2014-001289). In de beantwoording van schriftelijke vragen van het raadslid mevr. Visser inzake het uitblijven van de uitwerking van alternatieve erfpachtsystemen (behandeld in het College van 18 februari j.l., nr. BD2014-002159, en gepubliceerd in het Gemeenteblad op 19 februari j.l.), is melding gemaakt van deze opdracht. De wethouder Grondzaken heeft daarnaast de raadscommissie BWK op 19 februari j.l. mondeling hierover geïnformeerd.
Het interim-advies van deze commissie, de zgn. commissie Grondwaardebepaling, bestaande uit prof.dr. Frijns, prof.dr. Korthals Altes en prof.dr. Teulings, wordt hierbij voorgelegd.

Onderbouwing besluit

Ad 1.1 Brief aan de gemeenteraad
In de brief aan de raad wordt aangegeven dat gelet op de demissionaire status het College van mening is nu niet in de positie te zijn een voorkeur uit te spreken voor één van de in de afgelopen maanden uitgewerkte varianten voor bepaling van de grondwaarde en daarmee van de canon bij herziening op het moment van woningoverdracht. Om die reden wordt de raad voorgesteld haar besluit van 3 juli 2013 over de uitgangspunten voor vernieuwing van het stelsel in te trekken (punt 4 van het raadsbesluit). Verbetering van het huidige erfpachtstelsel op een aantal punten blijft nodig om de Amsterdamse huiseigenaar meer zekerheid en bescherming te bieden, echter het voortzetten van de vernieuwing en de wijze waarop is aan het nieuwe College en de nieuwe gemeenteraad. Om de onderhandelingen voor een nieuw College en Programakkoord te faciliteren wordt de raad de rapportage over de uitwerking van de vernieuwing incl. doorrekening van de varianten voor canonbepaling en het interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling aangeboden. Het College heeft met de hierbij aangeboden uitwerking uitvoering gegeven aan de door de raad op 3 juli 2013 vastgestelde opdracht aan het College voor uitwerking van de uitgangspunten voor de vernieuwing en van de moties 582, 583, 585 en 587.
Het College heeft de Referendumcommissie gevraagd te adviseren over de bevoegdheid tot het intrekken van het raadsbesluit en de gevolgen hiervan voor het referendum en de initiatiefnemer. Naar aanleiding van dit advies wordt de raad voorgesteld om, bij het terugkomen op haar besluiten van 3 juli 2013, ook haar besluit van 19 december 2013 tot het houden van een referendum in te trekken.

De voorstellen voor het intrekken van punt 4 van het raadsbesluit over de uitgangspunten voor vernieuwing van het stelsel en van het raadsbesluit inzake het referendum zijn nader toegelicht in de onderbouwing van beslispunten 2 en 3 van deze raadsvoordracht.

Ad 1.2. OGA-Rapport "Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden"
Voor de canonbepaling bij iedere woningoverdracht (dus niet meer eens in de 50

jaar) worden in het rapport drie varianten uitgewerkt:
- De canon wordt herzien op basis van een rekenmethode.
- De canon wordt herzien op basis van een grondquote per gebied.
- De canon wordt herzien op basis van een grondprijs per m² per gebied.

Met de 2e en 3e variant is uitwerking gegeven aan motie 582.

Daarnaast zijn de volgende elementen voor de vernieuwing opgenomen, analoog aan de brief dd. 11 november 2013 aan de raad over de tussenstand van de vernieuwing:
- Een investeringspremie, waarmee (in de eerstgenoemde variant) de transactieprijs die in de rekenmethode wordt gebruikt, wordt gecorrigeerd voor investeringen die gedurende de laatste tien jaar zijn gedaan in de kwaliteit van de woning.
- De erfpachter kan voor de canonbetaling kiezen uit periodieke betaling (maandelijks of halfjaarlijks) of vooruitbetaling voor een periode van 30 jaar. Na 30 jaar kan de erfpachter voor nog eens 20 jaar vooruit betalen of overstappen op periodieke betaling. Hiermee is motie 585 uitgewerkt, waarin de raad heeft gevraagd te onderzoeken hoe vooruitbetaling onderdeel kan worden van nieuwe erfpachtvoorwaarden.
- Met een conversieregeling wordt het voor woningeigenaren aantrekkelijk gemaakt om over te stappen naar de nieuwe erfpachtvoorwaarden. In deze regeling is compensatie van de erfpachter bij vrijwillige overstap in tijd of in geld uitgewerkt, Hiermee is invulling gegeven aan het gevraagde in motie 583.
- Met motie 587 heeft de raad gevraagd de ingroeiregeling bij canonherziening ruimhartiger op te stellen, te verlengen tot bij voorkeur minimaal 6 jaar en te onderzoeken hoe de ingroeiregeling de overstap naar nieuwe erfpachtvoorwaarden kan versnellen. In het rapport is een ingroeiregeling uitgewerkt, waarmee de erfpachter de volledige nieuwe canon niet in het 3e jaar, maar in het 5e jaar na canonherziening betaalt. De regeling geldt ook bij conversie, waarmee de mogelijke versnelling van overstap, waar in motie 587 om wordt gevraagd, wordt ingevuld.

In deze uitwerking zijn zoals hiervoor aangegeven de op 3 juli 2013 door de raad aangenomen moties 582, 583, 585 en 587 betrokken. Het College beschouwt daarmee deze moties als afgedaan.

Een beleid voor het aankopen van grond van eigenaar-bewoners die het bloot-eigendom willen verkopen tegen een marktconforme prijs, waar in motie 586 om wordt gevraagd, maakt geen onderdeel uit van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarom wordt separaat, zoals reeds vemeld in de brief van 11 november 2013 aan de raad over de tussenstand van de vernieuwing, een beleid voorbereid. Een ambtelijk voorstel hiervoor zal aan het nieuwe College worden voorgelegd.

Ad 1.3 Rebelrapporten
In de rapportages van Rebel zijn de financiële effecten van de varianten voor de vernieuwing op de erfpachtopbrengsten voor particuliere koopwoningen doorgerekend, in vergelijking met de opbrengsten van het huidige stelsel.
Uitkomst van de berekening bij de variant voor herziening van de canon bij iedere woningoverdracht op basis van een rekenmethode is dat de netto canonopbrengsten over een periode van 100 jaar in deze variant, voor wat betreft particuliere koopwoningen, 11% tot 20% lager worden ingeschat dan in het bestaande stelsel.

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 346
Datum 28 maart 2014

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 2 april 2014

R

Met de kanttekening dat deze uitkomst zeer gevoelig is voor een aantal aannames, zeker over een periode van 100 jaar, concludeert Rebel dat de kans dat het nieuwe voorstel leidt tot lagere inkomsten dan het huidige stelsel, aanzienlijk groter is dan andersom.
Ook de beide andere varianten voor berekening van de canon, nl. berekening op basis van grondquote per gebied en op basis van grondprijs per gebied, zijn doorgerekend. Concluderend stelt Rebel dat de erfpachtopbrengsten van deze varianten op macroniveau naar verwachting niet veel anders zijn dan bij de opbrengsten van de variant op basis van een rekenmethode.

Ad 1.4 Interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling
Belangrijk onderdeel van vernieuwing is de wijze waarop de canongrondslag wordt bepaald. Omwille van de zorgvuldigheid is de commissie van experts gevraagd een advies uit te brengen over de methode van grondwaardebepaling bij bestaande erfpachtrechten voor woningen.

De commissie heeft 3 modellen bekeken:
- *Model 1:* Huidige systematiek van canonherziening door middel van een gemeentelijke aanbieding of vaststelling van de grondwaarde en canon door onafhankelijke externen.
- *Model 2:* De gemeentelijke variant waarbij de canon wordt vastgesteld op het moment van overdracht, op basis van de transactieprijs en met een vooraf in de Algemene Bepalingen vastgelegde formule.
- *Model 3:* Een model waarbij op basis van de residuele methode voor verschillende gebieden grondprijzen worden vastgesteld. De grondprijzen zouden moeten worden vastgesteld door een extern en gezaghebbend instituut.

De commissie kiest in haar interim-advies voor een residuele methode van grondwaardebepaling. De commissie is van mening dat de balans tussen de voor- en nadelen gunstiger uitpakken voor het derde model. De commissie ziet de charme van de eenvoud van de variant van de gemeente om middels een eenduidige formule uit transactieprijs de canongrondslag te bepalen (model 2). Er kleven alleen risico's aan. Deze risico's worden in het derde model ondervangen. De commissie concludeert met betrekking tot de grondquote dat om een juiste grondquote te bepalen eerst de residuele grondwaarde bepaald moet worden en geeft de voorkeur aan een residuele prijs per m². Voorwaarde voor het derde model is wel dat onafhankelijke derde volledig mandaat krijgt en dat verwerping van de bepaalde grondwaarde door de gemeente en/of erfpachters niet mogelijk is. In deze zin heeft de onafhankelijke derde dezelfde positie als de commissie van taxateurs nu. Echter, anders dan bij de ad-hoc commissies in de huidige systematiek bij canonherziening einde tijdvak, zal deze derde vooraf buurtgewijs uitspraken doen, waardoor meer continuïteit en zekerheid ontstaan over de vast te stellen waarden.
Zowel model 2 als model 3 doen naar het oordeel van de Commissie recht aan de grondwaarde. Op basis van deze grondwaarde kan middels een vaste afslag de canongrondslag worden bepaald. Deze afslag wordt eenmalig bepaald.

Ad 2. Intrekken van het besluit onder punt 4. van het raadsbesluit 'Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht'
Naar het oordeel van het College is het huidige demissionaire College, mede vanwege het interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling, niet in de

positie een voorkeur voor een variant voor bepaling van de grondwaarde en daarmee van de canon uit te spreken. Om de onderhandelingen voor vorming van een nieuw College te faciliteren vraagt het College de raad kennis te nemen van het rapport van de Rebel Group over de financiële effecten van de verschillende varianten op de gemeentelijke canonopbrengsten voor particuliere koopwoningen, het door OGA opgestelde rapport “Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” en het interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling.

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen het huidige stelstel en de voorstellen is het van groot belang dat een voorkeur wordt uitgesproken over de variant van de gemeente van berekening van de grondwaarde en daarmee van de canon. Alleen dan is het voor de Amsterdamse erfpachters na te gaan wat de stelselherziening voor hen betekent. Gezien de huidige demissionaire status is het huidige College daar niet toe in positie. In het belang van helderheid voor alle Amsterdamse erfpachters stelt het College daarom voor punt 4 van het raadsbesluit ‘Vaststelling uitgangspunten voor de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht’ in te trekken.

Ad 3. In te trekken de raadsbesluiten van 19 december 2013 die betrekking hebben op het referendum van 22 mei 2014
Het College heeft de Initiatief- en referendumcommissie (hierna: de Referendumcommissie) gevraagd te adviseren over de bevoegdheid tot het intrekken van het raadsbesluit en de gevolgen hiervan voor het referendum en de initiatiefnemer.

De Referendumcommissie geeft in haar advies aan dat de raad altijd kan terugkomen op een genomen besluit. Wel is van belang of dit besluit al werking heeft gehad tegenover derden. Dat is in dit geval niet aan de orde.

De Referendumcommissie vindt het ondenkbaar dat een referendum plaatsvindt over een raadsbesluit dat door intrekking niet meer bestaat. De initiatiefnemers tot het referendum hebben geen belang meer, zij willen immers dat de kiezers het raadsbesluit afwijzen. Door terug te komen op het raadsbesluit wordt daaraan tegemoet gekomen.
De Referendumcommissie adviseert de raad – indien gewenst – twee besluiten te nemen: 1) een besluit waarbij wordt teruggekomen op het besluit van 3 juli 2013 en vervolgens 2) een besluit tot intrekking van de besluiten van 19 december 2013 tot het houden van het referendum.

De Referendumcommissie geeft tenslotte nog aan dat de ingezamelde 27.000 geldige handtekeningen alleen betrekking hebben op dít referendum. Indien in de toekomst een nieuw besluit wordt genomen met betrekking tot het erfpachtstelsel, zal een nieuw referendumverzoek (met nieuwe handtekeningen) moeten worden ingediend. Dit komt de commissie onbillijk voor. Daarom adviseert de commissie het college een oplossing te bieden die er in voorziet dat de initiatiefnemer niet opnieuw handtekeningen hoeft in te zamelen indien het gemeentebestuur een soortgelijk besluit neemt. Dit kan door een regeling in de Verordening hiervoor op te nemen of door uit eigen beweging een volksraadpleging uit te schrijven.

	Financiële paragraaf		

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 346
Datum 28 maart 2014

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 2 april 2014

Toelichting
n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Brief dd. 27 maart 2014 van de burgemeester en de wethouder Grondzaken aan de gemeenteraad.

Bijlagen bij de brief aan de gemeenteraad:

2. Rapport "Drie varianten voor de vernieuwing van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden" van het Ontwikkelingsbedrijf dd. 21 maart 2014 (incl. bijlagen 1. advies Francke & Frijns over het canonpercentage en 2. de aangenomen moties dd. 3 juli 2013).
3. Rapport "Financiële effecten van voorstel vernieuwing erfpachtstelsel" van Rebel dd. 17 januari 2014.
4. Rapport "Varianten" van Rebel dd. 17 januari 2014.
5. Interim-advies van de commissie Grondwaardebepaling dd. 23 maart 2014

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e 5.1 5.1.2e 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1.2e 5.1.2e, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester