Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

De leden van de raadscommissie RO

Datum 20 maart 2015
Ons kenmerk 2015-2328
Behandeld door (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl

Onderwerp Beantwoording vragen van dhr. Boomsma (CDA),lid van de raadscommissie RO, bij het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Geachte leden van de raadscommissie,

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht was geagendeerd voor uw vergadering van 4 maart j.l. In deze vergadering heb ik toegezegd het college een besluit voor te leggen over openbaarmaking van de Risicoanalyse bij het Startdocument en is besloten bespreking van het Startdocument aan te houden tot uw vergadering van 25 maart a.s. Om die reden was dhr. Boomsma niet in de gelegenheid zijn vragen bij het Startdocument in te brengen in de vergadering van 4 maart en heb ik dhr. Boomsma verzocht zijn vragen aan mij te mailen. Onderstaand treft u de vragen van dhr. Boomsma dd. 9 maart j.l. aan, voorzien van beantwoording.

Vraag 1
"Kan de wethouder bij de nadere uitwerking van het nieuwe Erfpachtstelsel aangeven wat volgens het College het rendement zou moeten zijn dat de gemeente in het nieuwe erfpachtstelsel haalt op de uitgifte van grond (rekening houdend met het gegeven dat de gemeente de grondprijzen nu differentieert naar gebruiksfunctie en locatie)?"
Antwoord:
De gemeente heeft geen rendementseisen ten aanzien van gronduitgiftes. Voor gronduitgiftes hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen, de gemeente is daartoe ook gehouden.

Vraag 2
"De commissie Grondwaardebepaling wordt gevraagd om haar advies binnen een aantal kaders uit te werken. Een van die kaders is als volgt geformuleerd:
"Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten in de stad zoals ook nu in het Grondprijsbeleid." "
Antwoord:
Dit is juist. Zie het antwoord op vraag 3.

Vraag 3

"Om dat als het kader op te nemen waarbinnen de commissie moet werken, lijkt het CDA niet verstandig – want daarmee wordt al voorgesorteerd op de huidige residuele methode. Daarom vindt het CDA dat dit kader beter kan worden geschrapt uit de opdrachtformulering."

Antwoord:

Het is belangrijk voor de methode dat de grondwaardecommissie onderscheid maakt naar de verschillende buurten in de stad omdat de waarde van vastgoed in de diverse buurten verschillen, de waarde van vastgoed is onder andere afhankelijk van de locatie. Om die reden zou dat tot uitdrukking moeten komen in het advies van de grondwaardecommissie. Er wordt met dit kader niet voorgesorteerd op de residuele methode, maar enkel geanticipeerd op waardeverschillen die er verspreid over de stad zijn. De opdrachtformulering wordt op dit punt niet aangepast.

Vraag 4

"In december heeft het CDA de wethouder verzocht om in de verdere uitwerking ook de mogelijkheid mee te nemen om uit te gaan van de bestaande canon, wat wel het 'kapstok – over' principe wordt genoemd. In december bleek tijdens de commissievergadering dat het overgrote deel van de contracten valt onder de Algemene Bepalingen van 2000, 1994, en ook 1966, waarbij de canon al wordt geïndexeerd. Als een manier kan worden uitgewerkt om die als basis te nemen voor de transitie naar eeuwigdurende erfpacht zou dat de gemeente heel veel tijd, geld en moeite kunnen besparen, vergeleken met het opnieuw moeten vaststellen van de waarde van de grond voor elk erfpachtcontract. De wethouder zei in december ook dat het hem een goed idee leek en dat hij het zou opnemen. Vraag is dan ook om deze mogelijkheid toe te voegen aan de opdracht aan de Commissie Grondwaardebepaling, opdat die ook deze mogelijkheid onderzoekt en daarover adviseert."

Antwoord:

De grondwaardecommissie is gevraagd om aan te geven op welke wijze vanuit de huidige voortdurende contracten kan worden verrekend bij overstap naar eeuwigdurend. Daartoe brengt de grondwaardecommissie in beeld op welke wijze de waarde van de huidige voortdurende erfpachtrechten kan worden bepaald en op welke wijze de waarde van dat erfpachtrecht bij eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Vervolgens adviseert de commissie over de wijze waarop bij een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend die waarden met elkaar kunnen worden verrekend.

Vraag 5

"Inzake het referendum: op pagina 34 van de Startnotitie staat dat alleen raadsbesluiten over de Vernieuwing referendabel zijn. Het proces van Vernieuwing wordt echter in twee of meerdere delen opgeknipt waarbij verschillende raadsbesluiten komen over de nieuwe algemene bepalingen en de overstapregeling. Gezien de voorgeschiedenis, zou het voor alle duidelijkheid goed zijn als het College bevestigt dat de oorspronkelijke initiatiefnemer van het referendum over *elk* raadsbesluit rondom de Vernieuwing van het erfpachtstelsel een referendum kan houden (Waarbij we uiteraard hopen dat een referendum überhaupt niet nodig zal zijn)."

Antwoord:
Op ieder raadsbesluit kan in beginsel een referendumverzoek worden ingediend. Vervolgens beoordeelt de referendumcommissie of het raadsbesluit referendabel is en of aan de overige indieningsvereisten is voldaan. De referendumcommissie zal, gegeven de afspraken over het eerdere referendum met betrekking tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel, ook nagaan of er sprake is van een gelijksoortig besluit. Vervolgens brengt de referendumcommissie advies uit aan het college. Pas nadat de referendumcommissie haar advies heeft uitgebracht en het college hierover een standpunt heeft ingenomen zal duidelijk zijn of de aankondiging van het referendumverzoek in procedure zal worden genomen.

Met vriendelijke groet,
Mede namens de wethouders Ivens en Kock,

[redacted]
(10)(2e)

Wethouder Grondzaken