01136

[redacted]

From: [redacted]
Sent: Wed 9/7/2016 12:35:17 PM
Subject: FW: even voor de zekerheid..
Received: Wed 9/7/2016 12:35:18 PM

Ter info

Van: Rossum, [redacted] van
Verzonden: woensdag 7 september 2016 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: even voor de zekerheid..

Perfect

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 september 2016 12:30
Aan: Rossum, [redacted] van
Onderwerp: even voor de zekerheid..

[redacted],

Ik heb de volgende tekst opgenomen in één van de BT oplegnotities. Kun jij je er in vinden?

Ad 1. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de Overstapregeling en de verwachtingen ten aanzien van de collegevoordracht vrijgave inspraak

Het laatste BT voor het reces (juli) is niet doorgegaan. Voor dit BT waren de volgende stukken geagendeerd:

∀**Grondwaardebepaling op basis van de buurtstraatquote** (notitie met beslispunten)

∀**De Overstapregeling prototype I**(notities met beslispunten)

Meegezonden:

a.Oplegnotitie bij de Overstapregeling prototype I

b.De Overstapregeling prototype I

c.Bestuurlijke en financiële toelichting (inhoudsopgave) op de Overstapregeling prototype I

d.Publieksversie van de Overstapregeling prototype I

e.Rekentool prototype I.

∀**Nadere informatie aanvullend beleid** (notitie met beslispunten)

De vraag waar we voor stonden is hoe we de voorbereiding van het BT van 13 september zouden vormgeven aangezien het BT niet heeft plaats gevonden en de gevraagde besluiten niet zijn genomen. We hebben er voor gekozen om de verdere uitwerking te doen in het directe verlengde van de stukken van 14 juli. Dat betekent derhalve dat als het BT op 14 juli had willen bijsturen op de voorgestelde richting dat nu op 13 september zal moeten gebeuren.
We hebben voor deze werkwijze gekozen om geen tijd te verliezen en in de VES organisatie de duidelijkheid te kunnen geven om tijdens het reces uitwerking te kunnen geven aan:

∀Buurtstraatquotes
∀Overstapregeling Prototype 2
∀Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
∀Financiële analyse door Rebel op de effecten van de Overstapregeling

Een belangrijke vraag voor nu (naast alle inhoud) is of de Overstapregeling op schema ligt voor vrijgave inspraak in het college van 25 oktober. De conclusie is dat we nog niet zo ver zijn als we hadden gewild maar dat het ook nog te vroeg is om te concluderen dat vrijgave inspraak op 25 oktober niet mogelijk is. Het gaat daarbij om de volgende punten:

∀De uitwerking van de Buurtstraatquotes heeft nog de hele recesperiode gevergd (6 september gereed). Dit was nodig om een goede systematiek te vinden waarbij onderlinge verschillen tussen BSQ's methodes verklaarbaar en vervolgens ook goed uitlegbaar waren. Het analyseren van deze verschillen en het vervolgens bedenken van goede rekenregels heeft meer tijd gekost dan gehoopt. We hebben een bureau gevraagd om deze rekenregels te toetsen op consistentie en uitlegbaarh474067 (vanuit het advies van de GWC). Deze toets zal er begin oktober zijn. Idealiter ondersteunt deze toets de rekenregels maar het zou ook zo kunnen zijn dat de toets moet leiden tot aanpassingen.

∀Het doorrekenen van de financiële effecten door [redacted] half september gereed. Deze doorlooptijd kon niet korter maar

bepaald in belangrijke mate de aard van de Overstapregeling. In de eerste plaats de omvang van de Overstappremie (korting) maar ook de beeldvorming en daarmee de boodschap tijdens de inspraak. Zo weten we pas de komende week hoe de grondwaardes eeuwigdurende erfpacht zich verhouden tot de grondwaardes voortdurende erfpacht. Een complicerende factor bij deze vergelijking is dat er nog een keuze moet worden gemaakt waar we bij het voortdurende erfpachtstelsel vanuit gaan. Gaan we bij de vergelijking uit van het huidige grondprijsbeleid of van de situatie dat voor alle bestaande erfpachtrechten het zelfde grondprijsbeleid geldt. Een andere variabele is dat het college mogelijk gaat besluiten een (nog te bepalen) bodem in het canonpercentage bij CHET'ste leggen. Ook dit is van invloed op de gemeentelijke inkomsten uit voortdurende erfpacht en daarmee op de mogelijke korting. Deze variabelen maken het lastig om keuzes te maken en kosten natuurlijk tijd.

Als 5.1.2e haar berekeningen heeft afgerond is er 2 weken om die informatie te verwerken in de collegevoordracht "vrijgave inspraak Overstapregeling" en de daarbij horende stukken. Dit kan als het rapport van 5.1.2e aansluit bij onze ingeslagen weg maar wordt kwetsbaar als er tijd moet worden genomen voor aanpassingen of discussie.

- Voor "niet wonen" vastgoed is in het BT besloten om de overstap te faseren. Het wordt niet voor alle erfpachters mogelijk om in 2017 een aanbod van de gemeente te krijgen. Uitgangspunt is dat "niet wonen" erfpachters in een CHET altijd de mogelijkheid krijgen om over te stappen. Daarnaast wordt de Overstapregeling open gezet voor een groep "niet wonen" erfpachters die zo begrenst is dat G&O die ook daadwerkelijk van maatwerk kan voorzien en tevens juridisch goed is te definiëren (bijvoorbeeld in relatie tot het einde tijdvak). We hebben onze analyse over de omvang van die groep nog niet afgerond en nog niet gelegd naast de beschikbare capaciteit.
- Advies Marktwaardecommissie. Het is de bedoeling om bij de vrijgave inspraak door de gemeente aan te geven hoe de gemeente met het advies van de Marktwaardecommissie is omgegaan. De gedachte was om deze reactie tijdens het zomerreces op te stellen maar de Buurtstraatquote en 5.1.2e berekeningen hebben deze tijd opgesoupeerd.

We werken gefocust door aan de Overstapregeling maar moeten er voor zorgen dat we goed zicht blijven houden op de juridische juistheid, de uitlegbaarheid en de uitvoerbaarheid. We moeten daar geen stappen in over slaan omdat we van een hiaat in de Overstapregeling veel last kunnen hebben.

Voorgesteld wordt om in het BT van 10 oktober de balans op te maken en dan te bepalen of we met vertrouwen de inspraak in kunnen of dat er nog tijd nodig is om ten aanzien van de juistheid, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid meer zekerheden in te kunnen bouwen

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e