Nummer BD2017-007126
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 31 mei 2017

Portefeuille **32**
Agendapunt **11**
Datum besluit B&W **9 mei 2017**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

1. De beantwoording door het college van schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 17 januari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   1.1. het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling dat zal gelden voor aanbiedingen in zowel het voortdurende als het eeuwigdurende erfpachtstelsel (vraag 1);
   1.2. het financiële effect van de Overstapregeling (vragen 2 en 3);
   1.3. de wijze waarop de erfpachters worden geïnformeerd bij besluitvorming over de Overstapregeling (vraag 4);
   1.4. technische vragen inzake afkoopsom en erfpachtgrondwaarde (vraag 5);
   1.5. notariskosten bij overstap (vraag 6);
   1.6. waarde-ontwikkeling van huizen op erfpacht, verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en de nieuwe methode grondwaardebepaling, waaronder de buurtstraatquote voor huurwoningen en depreciatie (vragen 7 t/m 12);
   1.7. vraag naar inspraak over het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling (vraag 13) en advisering door een onafhankelijke instantie over de grondprijsbepaling (vraag 14).

2. De beantwoording door het college van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Moorman (PvdA) d.d. 1 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   2.1. grondwaardebepaling bij voortzetting van de voortdurende erfpachtovereenkomst (vragen 1 t/m 5);
   2.2. buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek (vragen 6 t/m 11);
   2.3. in appartementsrechten gesplitste rechten (vragen 12 t/m 18);
   2.4. korting voor overstappers in 2017 (vragen 19 en 20);
   2.5. vestiging van erfpachtrechten (vragen 21 t/m 23);
   2.6. fiscaliteit (vragen 24 t/m 27);
   2.7. erfpachtrechten met een huurbestemming (vragen 28 t/m 31);
   2.8. ondererfpacht en speculatiemogelijkheden (vragen 32 t/m 34);
   2.9. analyse financiële effecten (vraag 35);
   2.10. inspraak (vragen 36 t/m 39);
   2.11. activeren en financieren van in erfpacht uitgegeven grond (vragen 40 t/m 46).

3. De beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Dijk (VVD) d.d. 27 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   3.1. vergelijking tussen opbrengsten uit het voortdurende en uit het eeuwigdurende stelsel en de buurtstraatquote (vragen 1 en 2);
   3.2. technische vragen over inflatie en depreciatie (vragen 3 en 4);
   3.3. vergelijking van de Overstrapregeling met stelselwijzigingen in Rotterdam en Den Haag (vraag 5);
   3.4. rol van deskundigen in het nieuwe stelsel (vraag 6);
   3.5. financiële effecten bij tussentijds overstappen (vraag 7); het hanteren van de WOZ-systematiek (vraag 8);
   3.6. rol van professionele partijen bij de uitwerking van het eeuwigdurende stelsel (vraag 9);
   3.7. grondwaardebepaling van eengezinswoningen (vraag 10) en aftrekbaarheid van afkoop (vraag 11);
   3.8. rapporten van RIGO en de Rekenkamer (vragen 12 en 13), taxatie grondwaarde Irenebuurt (vraag 14);
   3.9. grondwaardebepaling voor monumenten en garageboxen (vragen 15 en 16) en WOZ bij gesplitste appartementen (vraag 17).

4. De beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 28 februari 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   4.1. berekening opstalwaarde en buurtstraatquotes (vragen 1 en 2);
   4.2. deskundigenoordelen bij canonvaststelling en financiële effecten voor inkomsten gemeente (vraag 3);
   4.3. financiële impact collegevoorstellen voor verschillende groepen erfpachters (vraag 4);
   4.4. marktconformiteit en validatie canonpercentage (vraag 5).

5. De beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer (D66) d.d. 15 maart 2017 inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. De onderwerpen hebben betrekking op:
   5.1. praktijk vaststelling erfpachtgrondwaarde door deskundigen en rekenwijze in de Rebelrapportage (vragen 1 en 2);
   5.2. WOZ-waarde en leegwaarderatio (vraag 3).

Wettelijke grondslag

Artikel 155, eerste lid Gemeentewet en artikel 169 Gemeentewet:
Een lid van de raad kan het college of de burgemeester mondeling of schriftelijk vragen stellen op grond van artikel 155 lid 1 Gemeentewet. Beantwoording vindt plaats in het kader van de informatieplicht van het college.
Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde

bestuur (art. 169 lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (art. 169 lid 2). Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang (art. 169 lid 3). Op grond van artikel 169 Gemeentewet worden door raadsleden gestelde vragen beantwoord.

Bestuurlijke achtergrond

Op 20 december 2016 heeft het college in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel besloten de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (ZD2016-009442) vrij te geven voor inspraak van 9 januari t/m 19 februari 2017. Gelijktijdig heeft het college besloten in te stemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (ZD2016-009445) en deze besluiten gelijktijdig met de vrijgave voor inspraak te publiceren als achtergrondinformatie bij de inspraak over de Overstapregeling.
Deze besluiten zijn gepubliceerd op 5 januari 2017.

Naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling en het openbaar maken van de overige stukken zijn de volgende (aanvullende) schriftelijke vragen gesteld:

- Raadslid Van Osselaer (D66) op 17 januari, 28 februari en 15 maart 2017.
- Raadslid Moorman (PvdA) op 1 februari 2017.
- Raadslid Dijk (VVD) op 27 februari 2017.

Deze vragen hebben betrekking op de stukken zoals die waren vrijgegeven voor inspraak. Omdat de vragen betrekking hebben op de inhoud van de collegevoorstellen en het college zijn voorstellen heeft aangepast, heeft het college waar relevant aangegeven hoe de voorstellen zijn gewijzigd ten opzichte van de voorstellen zoals die ter inspraak voorlagen.

Reden bespreking

Voor de commissievergadering van 24 mei 2017 zijn geagendeerd de volgende raadsvoordrachten in het kader van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid:

- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017";
- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017";
- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten."

Vanwege de samenhang met deze voordrachten is de beantwoording van de schriftelijke vragen ter bespreking en kennisneming voor de commissievergadering van 24 mei geagendeerd.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt 11

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 31 mei 2017

RO

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Beantwoording schriftelijke vragen raadslid Van Osselaer d.d. op 17 januari 2017.
2. Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen raadslid mevr. Moorman d.d. 1 februari 2017.
3. Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen raadslid Dijk d.d. 27 februari 2017.

4a. Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen raadslid Van Osselaer d.d. 28 februari 2017.

4b. Bijlage bij Beantwoording vragen raadslid Van Osselaer d.d. 28 februari 2017 Overzicht BSQ's met hoogste en laagste BSQ.

5. Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen raadslid Van Osselaer d.d. 15 maart 2017.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl, 5.1.2e