Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Kernteam vernieuwing erfpachtstelsel
Van	Werkgroepen aanpalen beleid
Kopie aan	-
Datum	16 september 2014
Kenmerk	2014-10292
Onderwerp	Input tbv pva

Hieronder is de verdere uitwerking weergegeven van het deelproject aanpalend beleid.

Doel
Naast algemene bepalingen (AB's) is er ook geldend ander erfpachtbeleid. Het betreft ongeveer een twintigtal beleidsstukken, zoals: uitgiftebeleid, beleid inzake canonherziening, beleid inzake splitsing of samenvoeging van erfpachtrechten, beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Afhankelijk van de keuzen die worden gemaakt, kan worden bepaald welke beleidsstukken nodig zijn onder de nieuwe AB's. Doel is om het beleid zoveel mogelijk samen te voegen en te vereenvoudigen waar dit mogelijk is.

Naast het beleid bij de nieuwe AB's zal ook het beleid dat bij de oude AB's hoort moeten blijven bestaan. Ook dat kan/moet worden geactualiseerd en zoveel mogelijk worden samengevoegd met het beleid voor de AB 2016.
Tot nu toe is het gebruikelijk dat er één beleidsstuk is voor een bepaalde erfpachthandeling (bestemmingswijziging, vooruitbetaling enz.) en dat eventuele afwijkingen per AB (bijv. verlengde afkoop onder AB1994) in een apart punt in het beleidsstuk worden uitgewerkt.

Keuze: actualiseren we heb beleid behorende bij de oudere AB's tegelijkertijd of in een later stadium?

Uitgangspunten
Alle erfpachters krijgen de mogelijkheid om over te gaan naar eeuwigdurende erfpacht (m.u.v. de Haven; en voor corporatierechten wordt een apart traject gevolgd, parallel aan Wonen in de Stad)

- De algemene bepalingen worden zo simpel mogelijk gehouden, zoveel mogelijk wordt in aanpalend beleid geregeld
- Ook het aanpalend beleid bij de nieuwe AB's wordt zoveel mogelijk samengevoegd en waar mogelijk vereenvoudigd
- Bij alle beleidsstukken komt een memorie van toelichting, waarin het beleid in begrijpelijke taal wordt beschreven.

Kaders

- Minder is meer (eenvoudige en zo min mogelijk beleidsstukken; bijv. samenvoegen beleid van tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding)
- Contouren AB's zijn helder, voordat er een start wordt gemaakt met het schrijven van de beleidsstukken
- de mate van globaliteit vs. gedetailleerdheid van de AB2016
- antwoord op de vraag in hoeverre in het nieuwe stelsel nog bijbetaald moet worden voor bebouwings- en bestemmingswijziging
- antwoord op de vraag of evt. versoepelingen in de AB2016 ook voor bestaande AB's gaan gelden
- antwoord op de vraag of erfpachters bij CHET verplicht moeten overstappen, of niet
- antwoord op de vraag of erfpachters bij bijv. splitsing verplicht moeten overstappen, of niet
- Nieuwe stelsel operationeel op 1 juli 2016

Bijkomende vraag ten aanzien van transformatie
Er zijn nu verschillende regelingen voor vervroegde tijdvakherziening (Algehele herziening, vervroegde herziening, vervroegde wijziging, experimentenregeling). Op zich kunnen deze regelingen alle vervallen, wanneer het overgangsbeleid naar de AB2016 in werking treedt.
Er is dan echter geen expliciet erfpachtbeleid meer voor transformatie, terwijl dat (beleidsmatig) wellicht wel gewenst is. Daarom moet er nagedacht worden over de vraag, in hoeverre er nog transformatiestimulerend erfpachtbeleid nodig is na ingang van het nieuwe stelsel.
Voorstel: een werkgroepje (bijv. 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e*) gaat hierover nadenken.*

Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten
- Opstellen beleid (+toelichting)
    - Opstellen conceptbeleid (start april 2015)
    - Afstemming met werkgroep AB's
    - Conceptbeleid naar BT (september 2015)
    - Opstellen definitief beleid (sept/ oktober 2015)
    - Inspraak (samen met AB's of apart? Wel nodig?) In beginsel moet elk voornemen tot het vaststellen van beleid (dus ook wijzigingen van beleid) in de inspraak te worden gebracht. Dit hoeft echter niet indien:
        - het een wijziging van beleid of van een besluit van algemene strekking betreft die van ondergeschikte betekenis is dan wel uitsluitend of hoofdzakelijk om juridisch-technische dan wel redactionele redenen plaatsvindt; of
        - het een besluit van algemene strekking betreft dat rechtstreeks voortvloeit uit een beleidsvoornemen waarover inspraak heeft plaatsgevonden.
    - Vaststelling door het college van B&W. Niet al het erfpachtbeleid hoeft door de Raad te worden vastgesteld. Een deel van het beleid betreft een

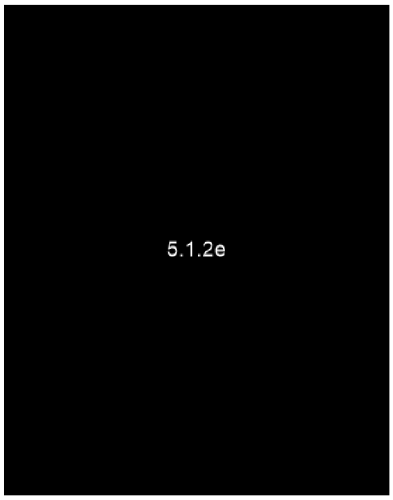
vastlegging van een bepaalde werkwijze en dit kan in veel gevallen door B&W worden vastgesteld.

- Input voor andere deelprojecten
  - Implementatie: ICT eisen, input voor training medewerkers (sep 2015, o.b.v. definitief beleid)
  - Communicatie: Jip & Janneke verhaal, input voor helpdesk (januari 2016, o.b.v. definitief beleid)

- Bestuurlijke besluitvorming
  - Gelijktijdig met de Algemene Bepalingen (juli 2015 t/m januari 2016)

Werkwijze
Er worden een vijftal werkgroepen gestart om alle beleidsstukken te wijzigen. Het betreft de werkgroepen: uitgiftebeleid, CHET, Splitsen en samenvoegen, Bestemmings- en bebouwingswijzigingen en financieel beleid.
Per werkgroep wordt er een trekker en een schrijver benoemd. Afstemming tussen de werkgroepen onderling en met de werkgroep AB's is van groot belang.
Daarnaast moet er worden bepaalt wie er beslissingsbevoegd is. Niet alle juridische beslissingen zullen door het BT worden genomen. De beslissingsbevoegdheid ligt in eerste instantie bij 5.1.2e, met de mogelijkheid te escaleren naar 5.1.2e.

Betrokkenen:



Input van de volgende deelprojecten is nodig tijdens het proces:
- Algemene Bepalingen (t.b.v. basis beleid). Het is van groot belang dat de contouren van het de nieuwe AB's gereed zijn.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Kosten
De kosten bestaan uit:
- De inzet/uren van de betrokken medewerkers (*exclusief besluitvormingstraject)

Verwacht eindresultaat
Aangepast beleid voor:
- gronduitgifte
- bebouwingswijziging
- bestemmingswijziging
- verticale splitsing
- horizontale splitsing
- samenvoeging
- perceels- en tuinuitbreiding
- CHET
- conversie van tijdelijk naar voortdurend
- vooruitbetaling van de canon
- canonindexering
- uitsluiten canonindexering (alleen AB1966 en 1994)
- eventueel nog een nieuw transformatie-stimulerend beleid

De huidige beleidsstukken voor eerdere tijdvakherziening verdwijnen i.v.m. het nieuwe conversiebeleid (andere werkgroep)