Vernieuwing Erfpacht – één of twee besluitvormingstrajecten?

Werkgroep Juridische Aspecten
November 2014

Gevraagd is, om de voor- en nadelen te inventariseren van het voorstel om de besluitvorming van de Vernieuwing te splitsen in twee sporen:

1. De nieuwe AB's voor eeuwigdurende erfpacht
2. Het overstapbeleid voor bestaande rechten naar het nieuwe stelsel

Tot nu toe was de ambtelijke insteek, om beide trajecten integraal te laten besluiten.
Redenen hiervoor zijn:

- dan kan het gemeentebestuur integraal beslissen over de Vernieuwing
- bij gescheiden besluitvorming loop je het risico, dat je in fase 1 iets besluit, waar je in fase 2 last van hebt
- bij gescheiden besluitvorming moet je bepaalde stappen (zoals inspraak) twee keer doen
- wanneer je al wel nieuwe AB's hebt, maar nog geen overstapbeleid, zit je met een lacune voor handelingen waarbij je normaliter de meest recente AB's aanzegt, zodat je hiervoor tijdelijk aanvullend beleid moet maken. Dit betreft bijvoorbeeld:
    - CHET's die tussen vaststelling van fase 1 en 2 worden aangezegd
    - splitsingen e.d. die tussen vaststelling van fase 1 en 2 worden aangevraagd
- wanneer je fase 1 hebt vastgesteld, verlies je mogelijk de politieke urgentie om ook fase 2 snel uit te werken en erover te besluiten

Argumenten om wel eerst de AB's (voor nieuwe uitgifte) vast te stellen, en pas later het overstapbeleid zijn:

- het College en een aantal politieke partijen willen graag zo snel mogelijk eeuwigdurende AB's hebben vastgesteld
- verwacht wordt dat de AB's sneller klaar kunnen zijn, en politiek minder gevoelig liggen, dan het overstapbeleid
- dan kun je een deel van de Vernieuwing (de AB's voor nieuwe uitgifte) al eerder afronden ("snel oogsten van politiek succes")
- op het overstapbeleid is het risico van een referendumaanvraag groter; wanneer je je AB's dan al hebt, lopen die geen vertraging op
- loskoppeling betekent, dat vertraging in het ene traject, niet leidt tot vertraging voor het andere traject
- dan ben je sneller af van uitgifte onder de AB2000, met alle nadelen die dat met zich meebrengt (10- en 25-jr vaste canon, fluctuerend canonpercentage, ingewikkelde projectontwikkelaarsregeling, rechtszaak ZBE, enz.)
- dan geef je sneller duidelijkheid aan de markt m.b.t. toekomstige gronduitgiften (wanneer nieuwe AB's lang in de pijplijn zitten, loop je het risico dat marktpartijen toekomstige uitgiften gaan uitstellen)
- gescheiden besluitvorming maakt de inspraak en de besluitvorming (die je nu over twee fasen verdeelt) eenvoudiger, omdat die minder breed zijn; waarschijnlijk wordt de inspraak op de nieuwe AB's dan vrij makkelijk

Argumenten om de beide trajecten juist wel geïntegreerd te houden, zijn:

- door de ingangsdatum van de nieuwe AB's af te laten hangen van de besluitvorming over het overstapbeleid, dwing je de politiek om ook over het overstapbeleid snel te besluiten
- door integratie wordt een referendumaanvraag door de SEBA lastiger (referendum betekent dan een jaar uitstel van de nieuwe AB's)

- wanneer je al wel nieuwe AB's hebt, maar nog geen overstapbeleid, zit je met een lacune voor handelingen waarbij je normaliter de meest recente AB's aanzegt, zodat je hiervoor tijdelijk aanvullend beleid moet maken. Dit betreft bijvoorbeeld:
    - CHET's die tussen vaststelling van fase 1 en 2 worden aangezegd
    - splitsingen e.d. die tussen vaststelling van fase 1 en 2 worden aangevraagd
- Zodra je AB2015-uitgiften hebt, moet je aanvullend beleid hebben voor bijv. splitsen van AB2015-rechten, terwijl je het aangepaste aanvullend beleid pas in fase 2 wilt laten vaststellen
- het roept mogelijk onbegrip op van erfpachters, wanneer je al wel nieuwe AB's hebt, maar er nog niet naar kunt overstappen
- zodra je kunt uitgeven onder de AB2015 (wanneer die al vóór het overstapbeleid zijn ingegaan), wordt er voor lopende heruitgiften heronderhandeld. Hieruit volgt een, op de praktijk gebaseerd, prijsverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Dit prijsverschil kan afwijken van het verschil dat de grondwaardecommissie vaststelt. Hierdoor krijg je, tussen besluitvorming over fase 1 en 2, al (politieke) discussie over het advies van de grondwaardecommissie, hetgeen de besluitvorming van het overstapbeleid kan compliceren