Plan van aanpak (her)schrijven beleid i.v.m. de AB 2015

Beleid bij AB's 2015
Naast het schrijven van de nieuwe Algemene Bepalingen moet ook het aanpalende erfpachtbeleid worden herzien. De overstapregeling en de AB's zijn uit elkaar getrokken en worden niet gelijktijdig vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Om te voorkomen dat er van alle beleidsstukken twee versies geschreven moeten worden (1 op het moment van vrijgave AB's en 1 op het moment van vrijgave overstap) is er geïnventariseerd welke beleidsstukken gezamenlijk met de AB's gereed moeten zijn. Dit zijn:

- uitgiftebeleid
- afkoopbeleid

Voor de overige beleidsstukken geldt dat er een notitie moet komen vanuit iedere werkgroep, hoe we in de tussenliggende periode (de periode tussen vrijgave AB's en vrijgave overstapregeling, inclusief alle beleidsstukken) omgaan met de verschillende onderwerpen (bv. splitsing, bestemmingswijzigingen etc). Sluiten we dan aan bij het huidige beleid voor voortdurende erfpacht? Of zijn er nog andere mogelijkheden?

Planning
De AB's moeten volgens de huidige planning uiterlijk begin juni gereed zijn omdat ze eind augustus door B&W moeten worden vrijgegeven voor inspraak. Doel is om de AB's uiterlijk eind 2015 door de Raad te hebben laten vastgesteld, zodat de eerste uitgiften in januari 2016 gerealiseerd kunnen worden.

In het Opdrachtgeversoverleg is nu besloten dat wordt uitgegaan van een advies van de GW-cie per eind april (ongewijzigd). Dat betekent dat ook de AB's eind april klaar moeten zijn en uiterlijk op 21 mei in definitieve concept vorm bij het BT moeten liggen. 2 juni worden ze door B&W vrijgegeven voor inspraak.
Mocht blijken dat advies van de grondwaarde commissie niet haalbaar is per eind april, maar per eind mei, dan wordt bekeken of het mogelijk is dat de commissie de voor de AB's benodigde onderdelen kan faseren.

Inspraak
Verder moet rekening worden gehouden met de Inspraakverordening 2003. 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.

Als eerste gaat dus de inspraak in: de nieuwe algemene bepalingen en de afkoopinstructie.
In tweede instantie de overstapregeling en het beleid zoals hierna aangegeven per werkgroep.

Het (her)schrijven van de diverse beleidsstukken gebeurt door 5 werkgroepen. De werkgroepen zijn:

- werkgroep Uitgifte
- Werkgroep CHET, vervroegde wijziging, vervroegde herziening
- werkgroep splitsingsbeleid, samenvoegingsbeleid en uitbreiding
- werkgroep bestemmings-/ en bebouwingswijzigingsbeleid en erfpachtcontrole
- werkgroep financieel beleid

Herzien beleid behorende bij oude AB's
Naast het beleid bij de nieuwe AB's zal ook het beleid dat bij de oude AB's hoort moeten blijven bestaan. Dat moet ook worden geactualiseerd en zoveel mogelijk worden samengevoegd met het beleid voor de AB 2015

Resultaat: op dit moment hebben we ruim 20 verschillende beleidsstukken. Zeker voor de nieuwe AB's moet dat minder en simpeler. Opdracht voor elke werkgroep is om het beleid zoveel mogelijk samen te voegen en te vereenvoudigen waar dit mogelijk is.
Daarnaast moet er het beleid zo simpel mogelijk worden geschreven (Jip en Janneke) en er moet een memorie van toelichting worden geschreven.

Werkgroep Uitgiftebeleid

Trekker: 5.1.2e 5.1.2e

Overig leden: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Beleidsstukken die moeten worden geschreven/herzien:

- selectie marktpartijen
- waarborgsommen
- GREX

Aandachtspunten:

1. problematiek rondom appartementsrechten. Hoe gaan we hiermee om in het nieuwe uitgiftebeleid?
2. Welke vragen zie je graag snel beantwoord? (door de wethouder of door de werkgroep AB's)

Planning: gezamenlijk met AB's
Inspraak: Nee, betreft uitvoeringsbeleid/werkinstructies

Werkgroep CHET en CHBO beleid

Trekker: 5.1.2e 5.1.2e

Overige leden: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Beleidsstukken die moeten worden geschreven/herzien:

- Beleid inzake canonherziening einde tijdvak (waaronder aanwijzing deskundigen en ingroeiregeling), 31 oktober 2000
- Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990, 2 november 2004
- Beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, 12 januari 2001
- Besluit vervroegde herziening erfpachttijdvakken, 1 oktober 2008
- Vervroegde wijziging erfpacht, 4 februari 1998
- Beleid inzake conversie van **vicarie-erfpachtrechten (nieuw)**

Aandachtspunten werkgroep:

1. Mogelijk tussenbeleid voordat overstapregeling is gerealiseerd creëren -> Hoe gaan we om met CHET na invoering AB's en zonder overstapregeling?
2. Kan er beleid worden geschrapt i.v.m de overstapregeling?
3. Kan beleid worden samengevoegd?
4. Welke vragen zie je graag snel beantwoord? (door de wethouder of door de werkgroep AB's)

Planning: Gezamenlijk met overstapregeling
Inspraak: ??

Werkgroep splitsings- en samenvoegingsbeleid

Trekker: 5.1.2e 5.1.2e

Overige leden: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Beleidsstukken die moeten worden geschreven/herzien:

- Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, 29 juni 2010
- Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, 12 januari 2000
- Beleid inzake splitsing van erfpachtrechten in appartementsrechten
- Beleid inzake tuinuitbreidingen, 1 augustus 2005
- Beleid inzake perceelsuitbreidingen

Aandachtspunten werkgroep:

1. Mogelijk tussenbeleid voordat overstapregeling is gerealiseerd creëren -> Hoe gaan we om met splitsingen e.d. na invoering AB's en zonder overstapregeling en uitgeschreven beleid?
2. Kan er beleid worden geschrapt i.v.m de overstapregeling?
3. Kan beleid worden samengevoegd?
4. Welke vragen zie je graag snel beantwoord? (door de wethouder of door de werkgroep AB's)

Planning: Gezamenlijk met overstapregeling
Inspraak: Ja!

Werkgroep Perceels-/bestemmings-/bebouwingswijzigingsbeleid

Trekker:

Overige leden:

Beleidsstukken die moeten worden geschreven/herzien:

- Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, 29 juni 2010
- Besluit inzake Tijdelijke Bestemmingswijziging, 29 juni 2010
- Erfpachtcontrolebeleid, 31 maart 1998
- Beleid inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing, 12 januari 2001

Aandachtspunten werkgroep:

1. Mogelijk tussenbeleid voordat overstapregeling is gerealiseerd creëren -> Hoe gaan we om met bestemmingswijzigingen e.d. na invoering AB's en zonder overstapregeling en uitgeschreven nieuw beleid?
2. Kan er beleid worden geschrapt?
3. Kan beleid worden samengevoegd?
4. Welke vragen zie je graag snel beantwoord? (door de wethouder of door de werkgroep AB's)

Planning: Gezamenlijk met overstapregeling
Inspraak: Ja (met uitzondering van erfpachtcontrole, dat beleid wijzigt niet!

Werkgroep financieel beleid

Trekker: 5.1.2e 5.1.2e

Overige leden: 5.1.2e 5.1.2e (schrijver), 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Beleidsstukken die moeten worden geschreven/herzien:

- Beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering, 12 januari 2001
- Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen, 16 oktober 2012
- Besluit tot vaststelling van het canonpercentage, per kwartaal
- Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten, 29 juni 2010
- Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling i.v.m. de verhoging van erfpacht, 20 februari 2000
- Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde, toeslagpercentages en reductiefactoren voor 2007, 3 november 2006

Aandachtspunten werkgroep:

1. Welke vragen zie je graag snel beantwoord? (door de wethouder of door de werkgroep AB's)

Planning: Gezamenlijk met overstapregeling
Inspraak: Alleen de afkoopinstructie voor het eeuwigdurende stelsel (gelijktijdig met de AB's)

Overige beleidsstukken: voorlopig zo laten, niet urgent??

Aankoopbeleid inzake bloot eigendom van particuliere erfpacht, 25 maart 2011