De voor- en nadelen voor het opsplitsen van de besluitvorming bij Vernieuwing

Inleiding
In het nieuwe stelsel zijn er 3 momenten waarbij de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) voor eeuwigdurende erfpacht worden overeengekomen tussen de (nieuwe) erfpachters en de gemeente.

1. Nieuwe uitgiften
Op het moment dat de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht zijn vastgesteld door het gemeentebestuur, wordt bij een nieuwe uitgifte deze nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht op het erfpachtrecht van toepassing verklaard.

Wat is hiervoor nodig:
- nieuwe AB
- uitgiftebeleid

2. Vrijwilliger overstap
De erfpachter en de gemeente hebben al een contract met elkaar, gebaseerd op de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. De erfpachtvoorwaarden kunnen echter worden gewijzigd as beide partijen hiermee instemmen. Zo kunnen de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing worden verklaard op een bestaand erfpachtcontract.

De gemeente is gehouden aan het gelijkheidsbeginsel; gelijke gevallen moeten gelijk behandeld worden. Om dit te bereiken zal de gemeente beleid moeten opstellen voor erfpachters die willen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Dit is het overstapbeleid. Daarin zijn regels opgenomen hoe erfpachters kunnen overstappen en wat de financiële consequenties daarvan zijn. Ook kunnen er momenten bepaald worden waarop kan worden overgestapt, bijvoorbeeld alleen bij de overdracht.

Wat is hiervoor nodig:
- nieuwe AB
- overstapbeleid

3. CHET
Uitzoekpunt: kan de gemeente aan het einde van het huidige tijdvak bij voortdurende erfpacht de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht en de daarbij behorende canon opleggen?

Wat is hiervoor nodig:
- nieuwe AB
- CHET beleid?
- overstapbeleid?

Aanvullend beleid
Om het nieuwe stelsel goed te laten functioneren en erfpachters gelijk te behandelen is er aanvullend beleid nodig. Naast het uitgiftebeleid, het overstapbeleid moet er aanvullend beleid komen, voor bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen.

Wat is hier voor nodig:
- Nieuwe AB
- Overstapbeleid
- CHET-beleid

- al het overige beleid:
    - Vervroegde wijziging
    - Vervroegde herziening
    - Splitsing
    - Samenvoeging
    - Uitbreiding
    - Bestemmingswijziging
    - Bebouwingswijziging
    - Financieel beleid

Het opsplitsen van de besluitvorming bij Vernieuwing
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
3. daarnaast zou een derde spoor mogelijk zijn, namelijk dat de besluitvorming van ad 1 en 2 gereed is, maar het aanvullend beleid nog moet worden vastgesteld.

Alle scenario's kennen voordelen en risico's. Aangezien ad 2 en ad 3 dezelfde voordelen en risico's kennen zullen deze scenario's gezamenlijk behandeld worden.

Vaststellen nieuwe AB en uitgiftebeleid: de gemeente kan nieuwe gronden uitgeven onder de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht.
Argumenten om de besluitvorming bij beide trajecten op te splitsen zijn:

- het 'slechts' vaststellen van nieuwe AB en uitgiftebeleid zal minder tijd in beslag nemen;
- wellicht liggen de nieuwe AB politiek gezien minder gevoelig dan het overstapbeleid;
- een deel van de Vernieuwing (de AB voor nieuwe uitgifte) kan eerder worden afgerond ("snel oogsten van politiek succes")'
- loskoppeling betekent, dat vertraging in het ene traject, niet leidt tot vertraging voor het andere traject
- de nadelen bij de uitgifte onder de huidige AB 2000 (10- en 25-jaar vaste canon, fluctuerend canonpercentage etc.) wordt sneller ondervangen;
- een referendumaanvraag voor het overstap- en overig beleid levert geen vertraging op voor de AB
- sneller duidelijkheid voor de markt met betrekking tot toekomstige gronduitgiften. Wanneer nieuwe AB's lang in de pijplijn zitten, heeft dat als het risico dat marktpartijen toekomstige uitgiften kunnen gaan uitstellen.
- gescheiden besluitvorming maakt de inspraak en de besluitvorming (die nu worden verdeeld over twee of drie fasen) eenvoudiger, omdat die minder breed zijn.

Risico's

- wanneer de gemeente wel nieuwe AB vastgesteld heeft, maar nog geen overstapbeleid en aanvullend beleid komt er een lacune voor handelingen waarbij je normaliter de meest recente AB aanzegt. Hiervoor zal tijdelijk aanvullend beleid gemaakt voor moet worden. Dit betreft bijvoorbeeld:
    - CHET's die tussen vaststelling van fase 1 en 2/3 worden aangezegd
    - splitsingen e.d. die tussen vaststelling van fase 1 en 2/3 worden aangevraagd
- wanneer je fase 1 hebt vastgesteld, verlies je mogelijk de politieke urgentie om ook fase 2 en 3 snel uit te werken en erover te besluiten
- de gemeente en de erfpachters kunnen in een vacuüm komen: aan de ene kant zijn er nieuwe AB maar deze kunnen nog niet worden toegepast.

De gehele besluitvorming in één keer behandelen
Argumenten om de beide trajecten juist wel geïntegreerd te houden, zijn:

- het gemeentebestuur kan integraal beslissen over de Vernieuwing
- goede afstemming op verschillende producten: gescheiden besluitvorming kent het risico, dat in fase 1 iets besloten wordt, wat in fase 2 (of 3) niet houdbaar blijkt te zijn.
- Alle stappen, zoals bijvoorbeeld inspraak hoeven maar één keer doorlopen te worden, bij gescheiden besluitvorming twee of drie keer;
- door de ingangsdatum van de nieuwe AB af te laten hangen van de besluitvorming over het overstapbeleid, wordt de gemeente gedwongen om ook over het overstapbeleid snel te besluiten
- er is geen tijdelijk aanvullend beleid nodig voor bijvoorbeeld de CHET
- geen erfpachters die in een lacune zitten doordat ze bijvoorbeeld wel al de nieuwe AB hebben, maar nog geen beleid voor splitsing
- het roept mogelijk onbegrip op bij erfpachters, wanneer de gemeemte wel al nieuwe AB heeft, maar erfpachters nog niet kunnen overstappen
- zodra je kunt uitgeven onder de AB voor eeuwigdurende erfpacht (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 2/3, al (politieke) discussie over het advies van de grondwaardecommissie, hetgeen de besluitvorming van het overstapbeleid kan compliceren

risico's

- het duurt langer voordat uitgegeven kan worden onder de AB voor eeuwigdurende erfpacht
- vertraging in de ene fase loopt ook vertraging op in de andere fase(s)
- langere tijd onduidelijkheid op de markt

Advies OGA
@moeten we het met elkaar over hebben@

@Hierin nog het referendum verweven?@