VERNIEUWING ERFPACHTSTELSEL

UITGANGSPUNTEN / MINIMALE EISEN BIJ INSPRAAK
Concept 10 april

Twee inspraaktrajecten[1]:

I. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en bijbehorend uitgiftebeleid (start inspraak op z'n vroegst 2e helft september 2015)
II. Overstapregeling voor erfpachters met voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht en bijbehorend aanvullend beleid (start inspraak op z'n vroegst 4e kwartaal 2015).

Bron:
Inspraakverordening 2003 (geldig van 1-2-2006).
NB. Een nieuwe inspraakverordening is in de maak:

Vragen:

1. *Wanneer komt een nieuwe Verordening?*
   Zo spoedig mogelijk. Maar het is een traject dat niet heel hard loopt, i.v.m. de geringe politiek-bestuurlijke urgentie.
2. *Is de verwachting dat de nieuwe Verordening (min of meer ingrijpende) consequenties kan hebben voor de inspraakprocedures rond eeuwigdurende erfpacht?*
   Voor zover ik nu kan overzien niet. Doel is harmonisatie van de bestaande verordeningen van centrale stad en stadsdelen, niet het invoeren van een ander systeem van inspraak. De onderlinge verschillen tussen de diverse verordeningen zijn bovendien klein. Zeker vergeleken met andere verordeningen die moeten worden geharmoniseerd tussen c.s. en stadsdelen.

Art. 1 Begripsomschrijvingen

a. College geeft vrij voor inspraak.
b. Beleidsvoornemen: het voornemen tot het vaststellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en tot het vaststellen van een overstapregeling voor erfpachters met voortdurende rechten naar eeuwigdurend.

Vragen:

3. *Is "besluiten van algemene strekking" niet van toepassing?*
   Inspraak is van toepassing o.a. op voornemens tot vaststelling van beleid, besluiten van algemene strekking daaronder begrepen. Daar valt ook het erfpachtbeleid onder.

Art. 3 Inspraakgerechtigden

a. Het beleidsvoornemen heeft gevolgen / is van belang voor de gehele gemeente. Daarmee zijn tot inspraak gerechtigd ingezetenen en natuurlijke of rechtspersonen die belanghebbende zijn.

Vragen:

4. *Klopt het dat alle ingezetenen inspraakgerechtigd zijn, ook al zijn ze niet (direct) belanghebbend?*
   Dat is inderdaad de standaardoptie waar de wetgever vanuit gaat. (Inspraakverordening is een verordening die 'in opdracht van' Den Haag is gemaakt). Beperking is wel mogelijk. Daarbij is gedacht aan *territioriale* beperking, overigens.

[1] Onder voorbehoud. Afhankelijk van besluitvormingsproces op basis van advies grondwaardecommissie, zou alsnog besloten kunnen worden beide trajecten samen te voegen.

Is het jullie wens de kring van inspraakgerechtigden te beperken?

5. *Moet "natuurlijke of rechtspersonen belanghebbend" zo ruim mogelijk worden geïnterpreteerd? (Zie ook hieronder pt. d).*
   Ga inderdaad uit van een ruime uitleg uit.
6. *Moet gecontroleerd worden of inspreekgerechtigden daadwerkelijk ingezetene zijn? B.v. via Basisinformatie?*
   Niet doen. Tenzij zeer uitzonderlijke omstandigheden: er is echt geen verband, traject is met een specifieke inspreker echt niet werkbaar.
7. *Zou strikt genomen inspraak over de overstapregeling beperkt kunnen worden tot huidige erfpachters en natuurlijke of rechtspersonen die belanghebbende zijn?*
   Dat lijkt me niet. Als je dat overweegt, wil ik er nog wel wat dieper in gaan spitten.

b. Organisaties die blijkens hun statuten belangen behartigen die door het beleidsvoornemen kunnen worden getroffen zijn inspraakgerechtigd.
   Vragen:
8. *Kunnen ook organisaties die niet belangenbehartiging van erfpachters in hun statuten hebben, worden gezien als belanghebbende? B.v. huurdersvereniging, vereniging van institutionele beleggers.*
   Ja. Bij een organisatie is 'bepalend of de rechtspersoon krachtens zijn statutaire doelstelling en blijkens zijn feitelijke werkzaamheden een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken algemeen of collectief belang in het bijzonder behartigt'. Vertaald in normaal Nederlands, naar jouw voorbeelden, betekent dat:
   - huurdersvereniging: als beleid consequenties voor hen kan hebben, behartiging van die belangen in hun statuten staat, en de vereniging meer doet dan alleen procederen: ja, belanghebbende.
     N.b. ik zie bij de huurdersvereniging 2 opties: 1) de vereniging treedt op voor een ideeel doel. Zoals ook goede doelen dat doen bijv. Dan geldt bovenstaande. 2) de huurdersvereniging behartigt de belangen van haar leden. Op de keper beschouwd doet de vereniging dan wat een rechtsbijstandsverzekeraar of een advocaat ook zou kunnendoen. Dan is simpelweg de vraag of 1 of meer van de leden als belanghebbende zijn aan te merken. Zo ja, dan is de vereniging belanghebbende.
   - institutionele belegger: treedt waarschijnlijk op als eigenaar van een of meer panden. Dan op dezelfde voet belanghebbende als particuliere eigenaar. Belegger die zich meldt als potentiële geïnteresseerde in koop van Amsterdams vastgoed zie ik niet zo snel als belanghebbende.
9. *Bestuurscommissies?*
   Bestuurscommissies neem je mee in het bestuurlijk traject. Mocht een van de bestuurscommissies zich desondanks formeel-jur. op gaan stellen en willen inspreken enz., dan is dat eerder iets waar de bestuurscommissie politiek-bestuurlijk op aangesproken zal worden dan formeel-juridisch.

c. Van een eventuele beperking van de kring van inspraakgerechtigden wordt melding gemaakt.
d. Ingeval onduidelijkheid bestaat over de vraag wie kunnen inspreken, moet het college de grenzen aangeven; in geval van twijfel worden deze grenzen ruim getrokken.

Art. 4 Vorm van inspraak

a. Inspraakgerechtigden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren te brengen.
   Vraag:
10. *Klopt het dat de gemeente altijd de nogelijkheid <u>moet</u> bieden voor mondelinge inspraak en ook schriftelijke zienswijzen accepteert (mits voldaan wordt aan art. 3)?*
    Ja. Zie tekst en toelichting van de verordening; zie ook de uitzondering in art. 4, 4e lid.

b. Indien het mondeling naar voren brengen van zienswijzen mogelijk wordt gemaakt, worden degenen die schriftelijk hebben gereageerd voor de betreffende bijeenkomst uitgenodigd.
Vraag:
11. *Degenen die tot welk moment schriftelijk hebben gereageerd? (Immers schriftelijke zienswijzen kunnen ook binnenkomen ná een inspraakbijeenkomst).*

Inderdaad.

c. Het college geeft aan of in een bijeenkomst gelegenheid wordt gegeven tot een gedachtenwisseling met inspraakgerechtigden.
Vragen:
12. *Wat wordt verstaan onder gedachtenwisseling? In hoeverre is dat anders dan het inbrengen van een mondelinge zienswijze?*

Als je 'zienswijze' beperkt uitlegt, dan gaat het alleen om het aanhoren van meningen. Een gedachtenwisseling heeft uiteraard meer de vorm van een gesprek.

13. *Met wie hebben inspraakgerechtigden een gedachtenwisseling? Met ambtenaren?*

Juridisch gezien met 'het bestuursorgaan'. Het bestuursorgaan wordt vertegenwoordigd door bestuurders, ambtenaren, derden (bijv. een externe bijeenkomst- of projectleider die is ingehuurd)

Uitgangspunt voor inspraak is het in de gelegenheid stellen mondelinge zienswijzen in te dienen. Wie dat echter schriftelijk wil doen, wordt niets in de weg gelegd. Een uitzondering wordt gemaakt voor een besluit van algemene strekking. Deze lenen zich in het algemeen niet voor mondelinge zienswijzen. In art. 4, vierde lid, is voorzien in de situatie dat het bestuursorgaan – naar aanleiding van de ingediende zienswijzen – aanleiding ziet een bijeenkomst te beleggen waarop insprekers mondeling hun standpunt kunnen uiteenzetten.

Art. 5 Bekendmaking en termijn

a. Het bestuursorgaan maakt, naast de in art. 3:12, 1e lid van de AWB voorziene wijze van bekendmaking, door middel van een eigen website bekend dat inspraak wordt geboden. Art. Art. 3.12, 1e lid van de AWB houdt in: "Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud."
14. *In art. 3.12, 3e lid, wordt gerefereerd aan art. 3.18 , 2e lid. Zou dat relevant kunnen zijn voor de inspraak rond de erfpachtvernieuwing?*

Als de erfpachtvernieuwing 'zeer ingewikkeld of omstreden onderwerp' is, inderdaad.

15. *Wordt met "eigen website" bedoeld www.amsterdam.nl?*

Ja.

b. In de kennisgeving wordt tenminste gemeld:
- gedurende welke termijn inspraak wordt verleend
- in geval van mondelinge inspraak, waar en wanneer in verband daarmee een bijeenkomst wordt gehouden en voorts of daarbij de mogelijkheid van gedachtenwisseling (zie onder Art. 4) wordt geboden.

Vraag:
16. *Is dit standaard één bijeenkomst of kunnen dat ook meerdere zijn? B.v. één per stadsdeelgebied.*

Het kunnen er ook meerdere zijn.

c. De inspraaktermijn bedraagt 6 weken. Indien gelegenheid wordt gegeven voor mondelinge inspraak, dan is dit uitsluitend mogelijk op de hiervoor genoemde bijeenkomst, tenzij anders is vermeld in de kennisgeving.

d. De onder c. bedoelde bijeenkomst wordt gehouden tussen 2 en 4 weken na de kennisgeving.

e. Tegelijk met de kennisgeving worden de relevante stukken en gegevens ter inzage gelegd.
Vragen:
17. *Waar worden deze gegevens en stukken ter inzage gelegd?*
Bij de Stadsloketten.
18. *Moeten deze gegevens en stukken ook op de website (www.amsterdam.nl) worden gepubliceerd?*
Zeker doen. (En juridisch ook min of meer verplicht).

f. Voorzover gedurende de termijn stukken of gegevens verschijnen die van belang zijn worden die toegevoegd aan de ter inzage gelegde stukken.

Art. 6 Verslag

a. Van een inspraakbijeenkomst wordt binnen 3 weken een verslag opgemaakt dat wordt toegezonden aan degenen die op de bijeenkomst aanwezig waren (en hun noodzakelijke gegevens hebben ingevuld).
Vraag:
19. *Wie stelt het verslag vast, is dat het college?*
Het bestuursorgaan dat inspraak verleent, dat zal inderdaad meestal het college zijn.

b. Daarbij wordt ook het beleidsvoornemen meegestuurd, indien de inspraak heeft geleid tot wijzigingen die van meer dan ondergeschikte betekenis zijn.
Vraag:
20. *Wie bepaalt wat "van meer dan ondergeschikte betekenis" is, is dat het college?*
Ja. (Binnen redelijke grenzen uiteraard: maar het is niet zo dat de insprekers mogen 'meestemmen' of een wijziging van ondergeschikte betekenis is, of niet)

c. Van het gestelde onder a. en b. kan worden afgezien, als het aantal deelnemers aan de bijeenkomst groter is dan 50. In dat geval wordt bekendgemaakt waar het verslag en het beleidsvoornemen, voorzover de inspraak heeft geleid tot wijzigingen die van meer dan ondergeschikte betekenis zijn, kunnen worden ingezien.
Vraag:
21. *Waar moeten deze stukken ter inzage worden neergelegd en waar/hoe moet dit bekendgemaakt worden?*
Meer communicatieve dan juridische vraag; communicatiemensen kunnen deze het beste beantwoorden. Als jurist zeg ik: ter inzage bij de Stadsloketten en publiceren in het Gemeenteblad (feitelijk: door publicatie op een subpagaina van amsterdam.nl)

d. Het verslag en de evt. wijzigingen in het beleidsvoornemen als gevolg van de inspraak worden op de website van de gemeente gepubliceerd.

e. Het verslag bevat in ieder geval:
- Een overzicht van de gevolgde procedure.
- Zakelijke weergave van de zienswijzen die tijdens de bijeenkomst naar voren zijn gebracht, van de evt. gedachtenwisseling, en van de schriftelijk ingediende zienswijzen voorzover daartoe gelegenheid is geboden.
- Vermelding op welke punten de inspraak tot wijziging van het voornemen heeft geleid, en vermelding van de redenen waarom een of meer zienswijzen niet tot wijziging hebben geleid.
- Verslag gaat ook naar raadscommissie en raad.

Vraag:
22. *Gaat dit verslag naar commissie en raad gelijktijdig met het voorleggen van het concept-raadsbesluit tot vaststelling van de nieuwe AB's resp. de overstapregeling?*
Meer politiek-bestuurlijke vraag dan juridische. Zou ik zo doen inderdaad. Eerder kan natuurlijk, later niet.

- Indien alleen schriftelijk zienswijzen zijn ingebracht, wordt bij de besluitvorming aangegeven in hoeverre deze hebben geleid tot een aanpassing van het voornemen.

Aan het verslag van een inspraakbijeenkomst wordt een aantal eisen gesteld. Belangrijk is dat dient te worden vermeld in hoeverre de inspraak tot wijzigingen in het beleidsvoornemen of besluit van algemene strekking heeft geleid. Indien slechts gelegenheid is gegeven schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen, behoeft geen verslag te worden gemaakt. Wel zal bij de besluitvorming moeten worden aangegeven of de schriftelijke reacties tot een wijziging of aanpassing van het voorgenomen besluit hebben geleid. Indien sprake is van meer dan 50 insprekers, kan van toezending worden afgezien. Wel dient dan te worden aangegeven waar het verslag kan worden verkregen, terwijl ook publicatie op een gemeentelijke website dan een vereiste is.