Gemeente Amsterdam

Wijziging proces en planning overstapregeling

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	4 februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de in de raadsvoordracht "Uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" (raad 10 februari) opgenomen planningsuitgangspunten:
   a. Start inspraak AB2016: eind februari
   b. Start inspraak Overstapregeling: juni
   c. Vaststelling AB 2016: juni
   d. Vaststelling Overstapregeling: najaar
2. Kennis te nemen van de overwegingen bij de inrichting van het vervolgproces:
   a. het niet door de raad op 10 februari laten vaststellen van de uitgangspunten voor de Overstapregeling samen met de uitgangspunten voor de AB2016;
   b. het nadrukkelijker verder losknippen van de trajecten AB2016 en Overstapregeling;
   c. de toegezegde consultatie over de korting.
3. Aan te geven of de uitgangspunten voor de Overstapregeling:
   a. om verdere uitwerking vragen dan nu is opgenomen in de rapportage "eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt" (bijlage bij de raadsvoordracht 10 februari);
   b. alsnog (ongewijzigd) wil laten vaststellen door de raad zoals ook voor de AB2016 of - indien wijzigingen nodig zijn- wil laten vaststellen door het college en de Raad of alleen het college en in dat geval
      i. wil laten vaststellen voor of na de besluitvorming door de raad over de AB2016 en het uitgiftebeleid (juni 2016)?
4. Aan te geven of het BT de consultatie over de korting wil laten plaatsvinden:
   a. voor of na besluitvorming over de AB2016 in de raad van juni;
   b. voor, tijdens of na de besluitvorming over de uitgangspunten voor de overstap
5. Kennis te nemen van de effecten van een eventueel referendum, een eventuele latere besluitvorming op de AB2016, en een definitieve uitspraak van de Hoge Raad, van invloed kunnen zijn op de planning.
6. Ten behoeve van communicatie en informatieverstrekking aan te geven wat de gewenste timing is voor het informeren van de raad(c.q. de raadscommissie) en de publicaties ten behoeve van het informeren van de buitenwereld van de (voorlopige) tijdsconsequenties van het verder lostrekken van de trajecten voor de AB2016 en de Overstapregeling.

Toelichting

Ad 1. Kennis te nemen van de in de raadsvoordracht opgenomen planningsuitgangspunten

In de raadsvoordracht is de volgende planning aangehouden:

a. Start inspraak AB2016: eind februari
b. Start inspraak Overstapregeling: juni
c. Vaststelling AB 2016: juni
d. Vaststelling Overstapregeling: najaar

Deze planning kan ook haalbaar zijn als zou worden besloten om de uitgangspunten voor de Overstapregeling niet door de raad te laten vaststellen. De uitgangspunten voor de Overstapregeling zijn wel al vastgesteld door het college, maar zijn niet ter vaststelling opgenomen in de raadsvoordracht. In deze planning is een korte consultatie voorzien in april 2016 vooraf aan de inspraak over de overstapregeling. Het college kan op deze wijze bij de inspraak over de overstapregeling haar keuze voor de korting kenbaar maken waardoor erfpachters inzicht hebben in wat de Overstapregeling voor hen gaat betekenen.

Ad 2 Kennis te nemen van de overwegingen bij de inrichting van het vervolgproces

Het college heeft ingestemd met de uitgangspunten zoals vastgelegd in de rapportage "*Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt*". Hiermee is de vernieuwing van het erfpachtstelsel een nieuwe fase ingegaan. Deze faseovergang werpt om meerdere redenen nieuw licht op de planning en het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Ad 2a Uitgangspunten overstapregeling niet vastgesteld

Aanvankelijk was het de bedoeling op 10 februari zowel de uitgangspunten voor de AB2016 als ook voor de Overstapregeling door de raad te laten vaststellen. Het BT heeft besloten om de uitgangspunten voor de Overstapregeling wel ter besluitvorming aan het college maar niet ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Deze keuze brengt de vraag met zich mee of besluitvorming over de uitgangspunten van de Overstapregeling door de raad in een later stadium wel gewenst is en zo ja, wat dan het goede moment is. Als de raad op 10 februari geen uitgangspunten voor de AB2016 vast heeft gesteld maar hiervan alleen kennis neemt zou dit ook de werkwijze kunnen zijn voor de uitgangspunten van de Overstapregeling.

Ad 2b Scheiden van nieuwe uitgiften en Overstapregeling

De Raad is gevraagd om het college opdracht te geven de Overstapregeling uit te werken inclusief consultatie, waarbij geen instemming aan de Raad gevraagd is over de uitgangspunten. Deze keuze impliceert dat de AB2016 en de overstapregeling nadrukkelijker los van elkaar gepositioneerd worden, waarbij het belang gevoeld wordt om de AB2016 op tempo te implementeren en niet te belasten met dilemma's die rond de overstap spelen. Dit roept de vraag op of er behoefte is om de trajecten scherper van elkaar te scheiden dan nu is aangehouden. Een aantal gedachtes:

- Er kan voor worden gekozen om geen enkele besluitvorming over de Overstapregeling te laten plaatsvinden (raad noch college) voordat de AB2016 door de gemeenteraad definitief zijn vastgesteld en het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften is ingevoerd.
- Er kan voor worden gekozen om geen consultatie te starten over onderdelen van de Overstapregeling (zoals de korting) voordat de AB2016 door de gemeenteraad definitief zijn vastgesteld.

Ad 2c Consultatie over de korting

Een van de belangrijkste discussies ten aanzien van de Overstapregeling is de wijze waarop de korting wordt bepaald. Toegezegd is deze discussie vorm te geven aan de hand van consultatie. De consultatie is in de notitie "Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt" (bijlage raadsvoordracht) voorzien in april 2016. Hierbij was de gedachte om in een aantal gesprekken met stakeholders inzicht te krijgen in de overwegingen die een rol spelen bij het bepalen van de korting. Wellicht is het verstandig om het moment van de consultatie te heroverwegen in het licht van de verdere scheiding van nieuwe uitgiften en Overstapregeling.
De consultatie zou ook breder kunnen worden ingestoken, bijvoorbeeld via een enquête, waardoor meer data beschikbaar zijn voor het onderbouwen van het besluit over de korting. Het is natuurlijk van belang om de consultatie zo in te steken dat de uitkomsten nuttig zijn, maar dat geen onrealistische verwachtingen worden gewekt. Als voor een bredere consultatievorm zou worden gekozen dan zou hiervoor meer tijd moeten worden genomen.

Ad 3a Verder uitwerking uitgangspunten Overstapregeling

De uitgangspunten voor zowel de AB2016 als voor de Overstapregeling zijn opgenomen in het rapport "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" (raad 10 februari). Voor de uitgangspunten aangaande de AB2016 wordt door het college aan de Raad verzocht deze vast te stellen. Verder wordt de Raad verzocht het college opdracht te geven voor verdere uitwerking van de Overstapregeling. Als uitgangspunten voor deze uitwerking zijn in de raadsvoordracht benoemd:

a. de uitwerking vindt mede in overleg met stakeholders plaats;
b. de overstap naar het eeuwigdurende stelsel moet financieel redelijk zijn;
c. de gemeente is niet voornemens om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren;
d. de inkomsten van de gemeente verslechteren niet op de korte termijn.

Aanname is dat het overstapbeleid uitgewerkt kan worden op basis van de uitgangspunten zoals in de rapportage opgenomen, en dus parallel aan de besluitvorming over de AB2016, de voorbereiding van de consultatie etc. Indien het BT of het college opdracht geeft voor wijziging of aanvulling van deze uitgangspunten, dan heeft dat mogelijk consequenties voor de timing en planning van het opstellen van de Overstapregeling.

Ad 3b. Overstapregeling vaststellen door het college en de raad zoals ook voor de AB2016 of alleen door het college?

De uitgangspunten van de Overstapregeling zijn reeds vastgesteld door het college maar niet door de raad. Als de uitgangspunten van de AB2016 door de raad worden vastgesteld ligt het voor de hand om de uitgangspunten voor de Overstapregeling ook ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Ad 3c. Overstapregeling vaststellen voor de besluitvorming door de raad over de AB2016 en het uitgiftebeleid (juni 2016)?

De belangrijkste reden waarom de uitgangspunten van de Overstapregeling nu niet ter besluitvorming aan de raad zijn voorgelegd ligt in de wens van het BT om Overstapregeling en eerste uitgiften scherper van elkaar te scheiden. Dat maakt het onlogisch en onverstandig om voorafgaand aan de besluitvorming over de AB2016 in de gemeenteraad (juni 2016) een raadsbesluit voor te leggen over de uitgangspunten van de Overstapregeling. Dat zou betekenen dat de besluitvorming over de uitgangspunten van de Overstapregeling niet vroeger dan juli kan plaats vinden. Overigens ligt na het

reces meer voor de hand omdat niet is te verwachten dat de besluitvorming over de AB2016 ook in juni zal zijn afgerond. Wat zijn van die keuze de gevolgen:
Als het besluit over de uitgangspunten voor de overstap genomen wordt ná het definitieve besluit op de AB2016 dan ziet de planning er als volgt uit:

BESLUIT RAAD OVER AB	***JUNI 2016***
OPSTELLEN OVERSTAPBELEID	***t/m AUG 2016***
BESLUIT UITGANGSPUNTEN OVERSTAP	***SEPT 2016***
BESLUIT VRIJGAVE VOOR INSPRAAK	***OKT 2016***
INSPRAAK+ VERWERKING	***NOV DEC [redacted] 2016 2017***
DEFINITIEVE BESLUITVORMING OVERSTAP	***VANAF FEB 2017***

Ad 4. Aan te geven of het BT de consultatie over de korting wil laten plaatsvinden:4a. voor of na besluitvorming over de AB2016 in de raad van juni;
4b. voor, tijdens of na de besluitvorming op de uitgangspunten voor de overstap
Gedachte tot nu toe is dat het college de korting kenbaar kan maken bij de inspraak op de Overstapregeling waardoor erfpachters inzicht hebben in wat de Overstapregeling voor hen gaat betekenen.

4a. voor of na besluitvorming over de AB2016 in de raad van juni
Op dit moment is de consultatie voorzien in april 2016, vóór de inspraak op de overstap en vóór de besluitvorming op de AB2016. Op deze wijze bestaat het risico dat de besluitvorming op de AB2016 verstoord wordt door de kortingsdiscussie. Daar staat tegenover dat het vroeg starten van een discussie over de korting, of in ieder geval de bandbreedte daarvan meer duidelijkheid kan geven en onzekerheid kan weghalen in beeldvorming. Daarnaast neemt de discussie mogelijk meer tijd in dan tot nu toe voorzien. Door de discussie vroeg te starten kan deze parallel doorlopen aan de uitwerking van het overstapbeleid en de besluitvorming over de uitgangspunten, zonder extra druk te zetten op de planning.

4b. voor, tijdens of na de besluitvorming op de uitgangspunten voor de overstap
Als de uitgangspunten voor de overstap vastgesteld worden door de raad, ná het definitieve besluit op de AB2016, wordt de inspraak voor de overstapregeling vanzelfsprekend ook doorgeschoven. Deze lijn volgend zou de consultatie ook kunnen worden doorgeschoven, tot vóór de vrijgave voor inspraak. Voordeel hiervan is dat er meer tijd is om de consultatie voor te bereiden en het bestuurlijke gesprek te voeren.

Als de consultatie gehouden wordt tijdens de besluitvorming over de uitgangspunten voor de overstap, zou de planning er als volgt uitzien:

BESLUIT RAAD OVER AB	*JUNI 2016*
OPSTELLEN OVERSTAPBELEID	*t/m AUG 2016*
CONSULTATIE EN RAPPORTAGE KORTING	***SEPT 2016***
BESLUIT UITGANGSPUNTEN OVERSTAP	*SEPT 2016*
DUIDING EN VERWERKING CONSULTATIE	***OKT 2016***
BESLUIT VRIJGAVE VOOR INSPRAAK + KORTING	***NOV 2016***
INSPRAAK+ VERWERKING	*DEC [redacted] FEB 2016 2017*
DEFINITIEVE BESLUITVORMING OVERSTAP	*VANAF MRT 2017*

Risico is hier is dat de besluitvorming over de uitgangspunten voor de overstap verstoord worden door de kortingsdiscussie.

Ad 5 Effect van Referendum, uitspraak Hoge Raad en voortgang AB2016

Een eventueel referendum heeft vanzelfsprekend grote impact op de planning. Op dit moment is echter nog niet duidelijk of er wel of geen referendum gaat komen (wellicht neemt het college een besluit op 9 februari). Ook de timing is, met het gegeven dat de uitgangspunten voor de overstap (nu) niet door de Raad worden vastgesteld, op dit moment weer meer onzeker.

Hetzelfde geldt voor de besluitvorming over de uitgangspunten. Op dit moment is niet met zekerheid te zeggen of de uitgangspunten voor nieuwe uitgiften door de raad in ongewijzigde vorm vastgesteld gaan worden , en de AB2016 volgens planning kunnen worden vrijgegeven voor inspraak. Mocht meer tijd nodig blijken om bestuurlijke discussie te voeren over de uitgangspunten, dan kan dat leiden tot verdere wijziging in de planning.

Hoewel de uitspraak Hoge Raad inzake de SEBA zaak met vertrouwen tegemoet wordt gezien, kan niet op voorhand met zekerheid uitgesloten worden dat de uitspraak consequenties heeft voor de huidige werkwijzen. Deze consequenties zijn niet meegenomen.

Overige planningsafhankelijkheden

Naast de discussie over korting worden nog enkele discussies verwacht. Bijvoorbeeld de uitwerking van het grondprijsbeleid, met daarin, op aangeven van de GWC, een wijziging van het vaststellen van de grondprijzen die voor eeuwigdurende rechten consequenties heeft, maar ook voor voortdurende rechten consequenties kan hebben. Ook voor deze discussie zal goed bekeken moeten worden hoe, wanneer en met wie die gevoerd moet worden. Hetzelfde geldt voor de verrekening van financiële afspraken uit het voortdurende erfpachtcontract met de financiële gevolgen van overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Verwacht wordt dat deze discussies opgenomen kunnen worden binnen de nieuwe tijdsgrenzen die nu voor de besluitvorming van de uitgangspunten en de consultatie worden bepaald.

Daarnaast zal nader onderzocht moeten worden wat de impact van het verder uit elkaar trekken van de twee trajecten is op overige werkzaamheden. Zo is in een eerder stadium al aangegeven dat het uiteen lopen van de twee trajecten wellicht moet worden overbrugd met tussenbeleid, zolang het overstapbeleid nog niet gereed is. Om hoeveel beleid dit gaat, welke besluitvormingsprocessen dit met zich meebrengt en vanaf welk moment dit gaat gelden wordt onderzocht.

Ad 6. Communicatiemoment

De in beeld gebrachte keuzes kunnen leiden tot een andere planning dan nu opgenomen in de raadsvoordracht Uitwerking eeuwigdurende erfpacht.

Er is evenwel geen noodzaak om op dit moment een gewijzigde planning vast te stellen of te communiceren. Voorgesteld wordt om op basis van de besluiten van het BT over de uitgangspunten de planning uit te werken en vervolgens te bepalen op welk moment die planning onderwerp van gesprek zal zijn richting raadscommissie. Er is wel een uiterste moment waarop die communicatie moet plaatsvinden. In de raadsvoordracht is opgenomen dat de consultatie over de korting in april zal plaatsvinden. Als dit moment verschuift dan zal in maart hierover communicatie richting de raadscommissie en stakeholders moeten plaatsvinden.