Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Memo (kabinet)

Aan Bestuurlijk Team
Van Projectteam VES
Datum 11 december 2014

Onderwerp Voordelen en risico's voor het eerder vaststellen van de Algemene Bepalingen

---

Inleiding
In het BT van 7 oktober is gevraagd om de voordelen en de risico's te inventariseren voor het eerder vaststellen van de Algemene Bepalingen (AB) voor eeuwigdurende erfpacht, dit in afwijking van de planning zoals opgenomen in het concept-Startdocument. In deze notitie worden drie varianten besproken waarop het mogelijk is om de besluitvorming ter zake het vaststellen van de AB naar voren te halen:

- Variant A: het eerst haalbare moment dat de AB vastgesteld kunnen worden;
- Variant B: AB eerder vaststellen, maar rekening houden met de grondwaarde-commissie en overstapregeling;
- Variant C: de besluitvorming terzake het vaststellen van de AB en al het daarmee samenhangend beleid gelijk laten lopen zoals beschreven in het concept- startdocument.

In al deze varianten geldt overigens dat lopende (erfpacht)overeenkomsten onder de AB 2000 die nog niet tot uitgifte zijn gekomen, onder de AB 2000 afgewikkeld moeten worden. Op dit moment is dit bij 355 dossiers het geval. Deze dossiers variëren qua omvang van één woning (zelfbouw) tot grote complexen. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een aanpassing van een gesloten overeenkomst vereist nadat over de (financiële) voorwaarden daarvoor overeenstemming zal zijn bereikt.

Variant A
De AB vaststellen zodra deze gereed zijn, snelst mogelijke traject
In deze variant wordt de besluitvorming van de AB losgetrokken van de besluitvorming over de overstapregeling én losgetrokken van het advies van de grondwaardecommissie. Wel is er (beperkt) aanvullend beleid nodig voor de reeds uitgegeven eeuwigdurende erfpachtrechten, zolang het definitieve aanvullende beleid nog niet is vastgesteld (bijvoorbeeld beleid inzake splitsen). Er is alleen gekeken naar de benodigde productie en afstemtijd. Dit leidt tot de vroegst mogelijke vaststelling van de AB van het eeuwigdurende stelsel in december 2015:

- januari en februari 2015 worden de AB en het uitgiftebeleid opgesteld;
- maart 2015 voorbereiding besluitvorming;
- april/mei 2015 besluitvorming en vrijgave voor inspraak (college);
- mei, juni, juli en augustus 2015 inspraak en verwerking inspraak;
- september en oktober 2015: voorbereiden besluitvorming en besluitvorming college
- november 2015 besluitvorming in de raad;
- december 2015: uitgifte mogelijk op basis van eeuwigdurend stelsel

Op basis hiervan is de totale tijdswinst enkele maanden tot een half jaar ten opzichte van de planning in het Startdocument (besluitvorming is in het Startdocument voorzien in voorjaar 2016). Deze versnelling heeft alleen invloed op (nieuwe) erfpachters bij nieuwe

gronduitgiften. Erfpachters die vrijwillig willen overstappen hebben geen voordeel bij deze versnelling.

Voordelen

- het alleen vaststellen van nieuwe AB en uitgiftebeleid zal minder tijd in beslag nemen, het nieuwe stelsel zal sneller zijn ingevoerd;
- wellicht liggen de nieuwe AB (in eerste instantie alleen voor nieuwe erfpachters bij nieuwe uitgiften) minder gevoelig dan het overstapbeleid;
- de nadelen bij de uitgifte onder de huidige AB 2000 (10- en 25-jaar vaste canon, fluctuerend canonpercentage etc.) worden sneller ondervangen;
- sneller duidelijkheid voor de markt met betrekking tot toekomstige gronduitgiften;
- gescheiden besluitvorming maakt de inspraak en de besluitvorming eenvoudiger, omdat de overstapregeling hiervan geen onderdeel uitmaakt. De verwachting is dat met name de overstapregeling veel aandacht zal vragen in de inspraak en besluitvorming;
- Als de uitwerking of besluitvorming over de overstapregeling vertraagt dan vertraagt het niet de besluitvorming over de AB. Daarmee wordt een afhankelijkheidsrisico ondervangen, zeker ook omdat de overstapregeling het meest complex zal zijn.

Risico's

- de gemeente en de bestaande erfpachters kunnen in een vacuüm komen: er zijn nieuwe AB maar deze kunnen nog niet in alle gevallen worden toegepast. Dat zal met name tot irritaties kunnen leiden bij lopende (erfpacht)overeenkomsten onder AB 2000 die nog niet tot uitgifte zijn gekomen en eerst aan eeuwigdurende erfpacht kunnen worden aangepast nadat de overstapregeling daarvoor is vastgesteld;
- het risico bestaat dat de Raad nog niet wil besluiten over de nieuwe AB:
    - als het advies van de grondwaardecommissie nog niet tot besluitvorming in het college heeft geleid over de prijzen voor nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht (grondprijzenbrief bijvoorbeeld) of
    - omdat de overstapregeling en het aanvullend beleid nog niet gereed zijn waardoor de volledige zeggingskracht van de AB niet kan worden overzien;
    - bij dit scenario zal de definitieve besluitvorming voor AB vermoedelijk plaatsvinden tijdens de inspraak van de overstapregeling. Als er veel discussie ontstaat over de overstapregeling kan dit de besluitvorming over de AB beïnvloeden of vertragen waardoor de besluitvorming over de AB in het debat toch wordt gekoppeld met de overstapregeling;
    - de integrale financiële effecten van de Vernieuwing zijn nog niet duidelijk als de gemeenteraad een besluit moet nemen over de AB. Wel kan worden gesteld dat het vaststellen van de AB geen financiële consequenties heeft in de komende 50 jaar maar het in het Startdocument toegezegde integrale beeld voor 10 jaar ontbreekt op dat moment nog.
- nu al wijzigingen aanbrengen in de planning van het (net vastgestelde) concept-Startdocument, vergroot niet het vertrouwen en komt waarschijnlijk chaotisch en gehaast over;
- door het stelsel snel in te laten gaan voor nieuwe erfpachters brengt de gemeente niet de beloofde oplossing voor de problemen die de huidige erfpachters ervaren. De gemeente biedt slechts een snellere oplossing voor mensen die nu geen problemen ervaren;
- er is minder tijd voor afstemming van de AB met de uit te werken overstapregeling en de stakeholders (expertsessies) waardoor er risico is dat de AB's zoals die worden voorgelegd ter besluitvorming inhoudelijk minder goed zijn dan gewenst of om reparatie/verbetering vragen binnen de overstapregeling en het aanvullende beleid.

- In dit scenario worden 2 inspraakmomenten georganiseerd. Naast extra tijd en middelen leidt dit ook tot extra procesrisico en mogelijk negatieve beeldvorming doordat het beeld kan ontstaan dat de gemeente de besluitvorming "knipt".

Variant B
De AB vaststellen vooruitlopend op overstapbeleid maar met advies grondwaardecommissie
In deze variant wordt de besluitvorming van de AB losgetrokken van de besluitvorming over de overstapregeling maar niet losgetrokken van het advies van de grondwaardecommissie.
Deze aanpak beperkt de tijdswinst van enkele weken tot enkele maanden ten opzichte van de aanpak uit het startdocument (variant C in deze notitie) en een maand langzamer dan de snelste optie (variant A in deze notitie).
Deze versnelling heeft invloed voor (nieuwe) erfpachters bij nieuwe gronduitgiften, er is geen versnelling voor erfpachters die willen overstappen. Deze aanpak leidt tot het volgende tijdspad:
- januari, februari, maart 2015 opstellen AB;
- april 2015 advies grondwaardecommissie en opstellen collegestandpunt over advies;
- april 2015 voorbereiden besluitvorming AB in relatie met het advies van de grondwaardecommissie;
- mei/juni 2015 besluitvorming en vrijgave voor inspraak van AB (college). In dit college wordt ook het definitieve advies van de grondwaardecommissie besproken, gevolgd door de raadscommissie in juni;
- juni, juli, augustus en september 2015 inspraak en verwerking inspraak;
- oktober en november 2015: voorbereiden besluitvorming en besluitvorming college. Parallel hieraan vindt de inspraak plaats op het overstapbeleid.
- december 2015 besluitvorming in de raad;
- januari 2016: uitgifte mogelijk op basis van eeuwigdurend stelsel.

De voordelen en de risico's zijn voor het grootste deel hetzelfde als bij variant A.
Voordelen ten opzichte van variant A:
- er is meer tijd om de AB, de overstapregeling, aanvullend beleid en het advies van de grondwaardecommissie op elkaar af te stemmen.
- in de besluitvorming ontstaat niet de indruk dat de gemeente wel beleid vaststelt (AB) maar geen inzicht geeft in de prijs van dat beleid omdat het advies van de grondwaardecommissie in deze variant beschikbaar is.

Extra risico's:
- een extra risico is dat als het traject met de grondwaardecommissie vertraging oploopt, dit ook een vertraging betekent voor de vaststelling van de AB.

Variant C
Conform concept- Startdocument trajecten gelijk laten lopen
In deze variant wordt de vaststelling van de AB, het uitgiftebeleid, overstapregeling en al het aanvullend beleid gezamenlijk uitgewerkt en gezamenlijk ter inspraak en besluitvorming voorgelegd zoals in het concept-Startdocument beschreven. Als voor deze optie wordt gekozen geldt het nieuwe stelsel voor alle nieuwe erfpachters en de huidige erfpachters die vrijwillig willen overstappen.

Zoals in het concept-Startdocument beschreven leidt dit tot het volgende tijdspad:
- april 2015 advies grondwaardecommissie;
- juni 2015 collegebesluit en bespreking raadscommissie over advies grondwaarde-commissie;
- september 2015 voorbereiden besluitvorming;
- oktober 2015 besluitvorming en vrijgave voor inspraak (college);
- oktober 2015- januari 2015 inspraak en verwerking inspraak;
- februari – maart 2016: voorbereiden besluitvorming en besluitvorming college
- mei 2016 besluitvorming in de raad;
- september 2016: uitgifte mogelijk op basis van eeuwigdurend stelsel (geprobeerd wordt parallel aan besluitvorming raad in mei 2016).

Advies
Argumenten om alle trajecten juist wel geïntegreerd te houden (C), zijn:
- het gemeentebestuur kan integraal beslissen over de Vernieuwing;
- integrale afstemming van verschillende producten;
- alle stappen, zoals bijvoorbeeld inspraak hoeven maar één keer doorlopen te worden;
- er is geen tijdelijk aanvullend beleid nodig voor bijvoorbeeld de CHET;
- de tijdswinst is beperkt bij variant A en B;
- er is geen risico dat de uitwerking over de overstapregeling tegen beperkingen van de besluitvorming over de AB aanloopt als de trajecten zijn losgekoppeld;
- minder dubbeling van processen (inspraak en besluitvorming).

Waarom zou het voordelig kunnen zijn om de trajecten los te koppelen (variant A en B)
- het nieuwe stelsel is sneller realiteit, nieuwe uitgiftes kunnen eerder plaatsvinden in het nieuwe stelsel.
- vertraging in de overstapregeling leidt niet tot vertraging bij de vaststelling van de AB.

Variant A is technisch mogelijk, maar zal in de praktijk leiden tot onbegrip, omdat de belangrijkste informatie (advies Grondwaardecommissie) op dat moment ontbreekt. De bestuurlijke besluitvorming over het ene traject wordt gestart, terwijl er nog geen duidelijkheid is over het prijskaartje (advies grondwaardecommissie), dat is lastig uit te leggen.

Vanuit dat perspectief is versnellingsvariant B het meest voor de hand liggend als de doelstelling is om het vroegst mogelijke introductiemoment van het erfpachtstelsel te realiseren. Een belangrijker voordeel kan zijn dat eventuele vertraging in het overstapbeleid niet leidt tot vertraging van de totale invoering van het nieuwe stelsel. Er zijn aan variant B echter ook risico's verbonden die nog niet goed te zijn ondervangen.
In het Startdocument is voorgesteld om de mogelijkheid tot loskoppelen te overwegen. Op het moment dat het advies van de grondwaardecommissie beschikbaar is kan een goede afweging worden gemaakt over het al dan niet loskoppelen omdat dan de risico's inzichtelijk zijn en kunnen worden gewogen.

Alles overwegende wordt geadviseerd om voorlopig uit te gaan van variant C, het voorstel uit het Startdocument en na het advies van de grondwaardecommissie een nieuwe analyse te maken om te bezien of variant B toch de voorkeur heeft.