Pagina: Het besluitvormingsproces: in 11 stappen naar eeuwigdurende erfpacht

Op dit moment worden de inspraakreacties op de Overstapregeling verwerkt. Zodra de definitieve Overstapregeling is vastgesteld, kunnen erfpachters overstappen naar het nieuwe stelsel. De besluitvorming staat gepland voor juni 2017. Hieronder leest u welke stappen hieraan vooraf zijn gegaan en wat er nog volgt.

Stap 1: Coalitieakkoord
In juni 2014 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het coalitieakkoord waarin staat dat er eeuwigdurende erfpacht komt.

Stap 2: Startdocument
Vervolgens zijn in het Startdocument de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel opgesteld.

Stap 3: Advies Grondwaardecommissie (GWC)
Een onafhankelijke commissie heeft op verzoek van de gemeente geadviseerd over een rekenmethode waarmee de kosten van eeuwigdurende erfpacht berekend kunnen worden. Dit gebeurde op basis van de Startnotitie (formulering van de opdracht, voorstel voor aanpak en proces. De notitie is tot stand gekomen met een uitgebreide consultatieronde). Het advies van de Grondwaardecommissie (GWC) heeft zowel betrekking op nieuwe als bestaande erfpachters die zouden willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Hier leest u alles over het advies van de Grondwaardecommissie.

Stap 4: Uitwerking advies GWC en stelsel in raad
Op 6 oktober 2015 gaf het college van B en W een eerste reactie op het advies. Daarin verkondigde het college in beginsel positief tegenover het advies te staan. Dat gebeurde na uitgebreide consultatie van partijen als makelaars, notarissen en banken en het klantenpanel van erfpachters en enkele klankbordgroepen.

Begin 2016 nam de gemeenteraad een besluit over de wijze waarop de methode van de Grondwaardecommissie wordt toegepast in het nieuwe stelsel. Dit besluit vormt dan de basis voor het nieuwe beleid zoals dat wordt uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling.

Stap 5: Inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften
Het nieuwe erfpachtstelsel krijgt vorm in twee sporen: eerst wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwbouw, daarna volgt een Overstapregeling voor mensen met een bestaand erfpachtcontract. Voor beide onderdelen vindt inspraak plaats. De uitkomsten van de inspraak worden verwerkt in het beleid, waarna de gemeenteraad een besluit neemt.
In februari/maart 2016 lag het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw voor ter inspraak. Dit stelsel is uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid. In de Algemene Bepalingen zijn de voorwaarden en regels van het nieuwe erfpachtstelsel opgenomen. Deze bepalingen worden van kracht bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en op het moment dat erfpachters overstappen naar het nieuwe stelsel. In het uitgiftebeleid staat de manier waarop grond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven omschreven.

Stap 6/7: Vaststelling Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid

Op 22 juni heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid. In dit besluit worden de reacties uit de inspraakronde meegewogen.

Tegelijk met het vaststellen van het nieuwe stelsel worden het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie vastgelegd. Daarin staan de grondprijzen en de manier waarop mensen kunnen afkopen.

Stap 8: Eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht
Sinds 1 juli 2016 kunnen nieuwe erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven.

Stap 9: Inspraak Overstapregeling
In de Overstapregeling staat op welke manier erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel. Tijdens de inspraakronde van 9 januari t/m 19 februari 2017 konden alle Amsterdammers reageren op de voorstellen van het college. Alle inspraakreacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording en worden meegegeven aan de gemeenteraad bij de besluitvorming.

Stap 10: Vaststelling definitieve Overstapregeling
De besluitvorming over de definitieve Overstapregeling wordt verwacht in juni 2017. Tegelijk met de Overstapregeling legt het college ook de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullende erfpachtbeleid voor aan de gemeenteraad. Beide beleidstukken gelden voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht. Tot die tijd blijft het huidige beleid van kracht voor erfpachters die wijzigingen in hun huidige erfpachtafspraken willen aanbrengen.

Stap 11: Eerste mogelijkheid tot overstappen (voor bestaande erfpachters met een woning)
Overstappen is mogelijk zodra de Overstapregeling is vastgesteld. Daarna kunnen erfpachters met een woning op elk moment een overstapaanbieding aanvragen. Als ze wachten tot het einde van hun tijdvak dan krijgen ze automatisch een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht (naast een aanbieding voor een nieuw tijdvak van 50 jaar