

Onderwerp: **Start project herziening erfpachtstelsel**

Datum: 26 februari 2019

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

De gemeente Diemen heeft een stelsel van tijdelijke erfpachtrechten. Dit betekent dat aan het einde van de looptijd van 75 jaar zowel de grond als het woonhuis aan de gemeente toekomt. De tijdelijke erfpachtrechten in Diemen lopen merendeels af in de periode 2032-2037. Hoewel de bestaande Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht de mogelijkheid van verlenging bevat, kan onzekerheid over daadwerkelijke verlenging en de bepalingen waaronder die verlenging plaats zal vinden tot knelpunten bij hypotheekverstrekking en de verkoopbaarheid van erfpachtrecht met opstal leiden. Daarom heeft het College op 4 november 2014 de nota erfpacht, waarin de uitgangspunten voor een wijziging van het in Diemen geldende erfpachtstelsel zijn vastgelegd, vastgesteld. Deze nota is informatief besproken in de bijeenkomst van de gemeenteraad d.d. 11 december 2014.

Concrete aanleiding

Zoals in de nota grondbeleid is aangekondigd wordt in 2019 op basis van de in 2014 vastgestelde uitgangspunten gestart met de herziening van het bestaande erfpachtstelsel. Inmiddels is een projectteam ingesteld dat dit proces gaat coördineren. Omdat dit projectteam ook belanghebbenden zal gaan informeren en contacteren, is het wenselijk dat de gemeenteraad over de start en het proces worden geïnformeerd.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 4 november 2014 en 26 februari 2019.

Samenvatting

Met deze informatie aan de raad wil het college u graag informeren over de wijze waarop het proces van herziening van het erfpachtstelsel zal worden ingericht.

Resultaat

Het proces van herziening van het erfpachtstelsel zal resulteren in een voorstel aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over:

- De waarderingssystematiek die bij conversie naar verkoop blote eigendom, omzetting huidige erfpacht naar nieuw stelsel of heruitgifte na afloop van de huidige erfpacht zal gaan gelden.
- De algemene bepalingen die behoren bij een erfpachtstelsel gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht.
- Een conversieregeling waarin is vastgelegd onder welke condities bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Overleg met belanghebbenden

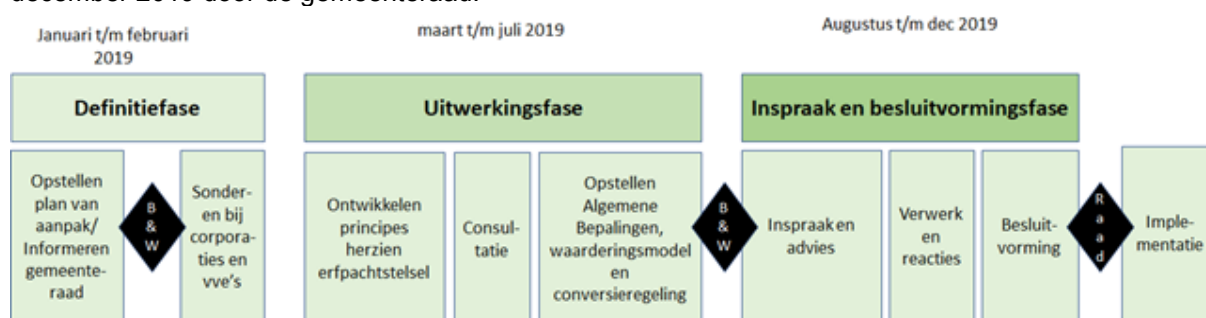
In de bestaande erfpachtportefeuille m.b.t. woningen kan een onderscheid worden gemaakt naar de volgende doelgroepen:

- Woningcorporatie Rochdale.
- Belegger.
- Vve's
- Particuliere eigenaren van grondgebonden eigenaren

In het kader van de herziening van het erfpachtstelsel zal sprake zijn van een zorgvuldig informatie- en overlegproces met de betrokken partijen, te weten Rochdale, belegger, de besturen van VvE's en particuliere erfpachters. Partijen zullen bij de start van het proces worden geïnformeerd over de inrichting van het proces. In de fase van ontwikkelen van de voorstellen zal sprake zijn van een of meerdere consultatieronde, waarin vertegenwoordigers van de erfpachters in de gelegenheid worden gesteld te reageren op conceptvoorstellen. Voor de Vve's zal een klankbordgroep worden ingesteld. Doel van die rondes is om belanghebbende inzicht te geven in de systematiek en waar mogelijk in deze fase van het proces al rekening te kunnen houden met bezwaren of opmerkingen. Wij verwachten dat daardoor zowel het draagvlak voor de voorstellen als de bereidheid voor de conversieregeling toeneemt. Voorafgaande aan de aanbieding van de voorstellen aan de gemeenteraad zal sprake zijn van een formele inspraakprocedure.

Planning

De planning is gericht op behandeling van de voorstellen voor herziening van het erfpachtstelsel in december 2019 door de gemeenteraad.



Figuur 1 Proces herziening erfpachtstelsel op hoofdlijnen

In overleg met de gemeenteraad zal worden gezien of en op welk moment een tussentijdse informatieve toelichting aan de gemeenteraad over de principes van het model wenselijk wordt geacht.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

- EINDE -