

Bestuursvoorstel

Onderwerp proces herziening erfpachtstelsel

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum:

Steller: Henk Savelkoul

Toestelnr. 0652611940

Portefeuillehouder: L. Scholten

Besluitvormingsproces:

- ☐ Presidium
☐ Ondernemingsraad

Samenvatting:

Het College heeft 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. 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. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de gemeenteraad december 2019 een besluit over het voorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel kan nemen. Indicatief is in het plan van aanpak het voor de uitvoering van het project benodigde budget becijferd. Op het moment dat meer inzicht in het proces bestaat zal een nadere raming van de projectkosten worden gemaakt. Die zal worden verwerkt in de 2e kwartaalbrief 2018.

Gevraagde beslissing:

Instemmen met:

1. In te stemmen met het plan van aanpak herziening erfpachtstelsel.
2. Het via de raadsinformatiebrief informeren van de raad over de wijze waarop de herziening van het erfpachtstelsel worden uitgevoerd.
3. Bij de tweede kwartaalbrief 2019 aan de gemeenteraad voor te stellen een budget beschikbaar te stellen t.b.v. het uitvoeren van de werkzaamheden.

Bestuursvoorstel

Relevante achtergrondinformatie

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.

Toelichting

Inhoud van het voorstel

Het in de raadsinformatiebrief beschreven proces hanteert als uitgangspunt dat de gemeenteraad december 2019 een besluit over de herziening van het erfpachtstelsel zal kunnen nemen. Gezien de financiële belangen die aan deze herziening voor de individuele erfpachters zijn verbonden wordt een zorgvuldig communicatieproces gehanteerd, dat rekening houdende met het diverse karakter van de erfpachters voorziet in:

- Informeren vooraf over de inrichting het proces
- Consulteren van partijen gedurende de ontwikkeling van voorstellen.

Omdat formeel sprake is van een wijziging van het erfpachtbeleid van de gemeente is als uitgangspunt gehanteerd dat de voorstellen voorafgaande aan behandeling in de gemeenteraad ter inzage worden gelegd.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Niet uitvoeren van het uitvoeren van het besluit van het College d.d. 4 november 2019 betekent dat de onzekerheid voor de erfpachters over de condities waaronder na afloop van hun erfpachtcontract hun erfpachtrecht wordt verlengd. Deze onduidelijkheid zal als gevolg van deze financiële onzekerheid in toenemende mate de verkoopbaarheid van woningen en de hypotheekverstrekking nadelig beïnvloeden.

Gevolgen en risico's

Financieel

Op basis van de in het plan van aanpak beschreven aanpak is een indicatieve raming van de kosten opgesteld. De geraamde kosten in 2019 bedragen op basis raming € 145.000. Na de sonderende gesprekken met belanghebbenden en nadat een eerste uitwerking van de principes van het herziene erfpachtstelsel heeft plaatsgevonden, ontstaat meer inzicht in het vervolg van het proces en de kosten die gemoeid zijn met de herziening van het erfpachtstelsel. Op basis van dit inzicht zal in de tweede kwartaalbrief 2019 aan de gemeenteraad worden voorgesteld het benodigde budget beschikbaar te stellen. De verwachting is reëel dat deze kosten gedekt zullen kunnen worden uit de extra opbrengsten, die voor de gemeente voortvloeien uit herziening van het erfpachtstelsel. Die incidentele

en/of structurele opbrengsten ontstaan bij conversie van bestaande erfpachtrechten, verkoop van erfpachtrechten of toekomstige canonverhogingen.

Risico's

Het proces van herziening van het erfpachtstelsel kan gezien mogelijke financiële consequenties voor belanghebbenden leiden tot maatschappelijke onrust. Verder is op dit moment nog niet goed in te schatten in hoeverre de herziening tot extra complexiteit leidt. Beide aspecten kunnen mogelijk leiden tot vertraging en extra kosten. Om deze risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen wordt in het plan van aanpak een zorgvuldige communicatie met alle belanghebbenden voorgesteld.

Van/ Naar	Kostenplaats	Grootboek	Project	Object	Bedrag (inclusief niet te verrekenen BTW)	Incidenteel of Structureel	Begrotingsjaar

Juridisch

n.v.t.

Informatiekundig

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Wat merkt de burger, een bedrijf of instelling van de te nemen beslissing?

Erfpachters worden geïnformeerd. Verder zullen de besturen van de VvE's worden benaderd om vertegenwoordigers aan te wijzen die zitting nemen in een in te stellen klankbordgroep.

Projectmatig

De haalbaarheidsstudie komt tot stand in de projectgroep bestaande uit de projectleider, een juridisch adviseur, een communicatieadviseur en een planeconoom.

- EINDE -

Bijlagen:

- Raadsinformatiebrief