

Memo: stand van zaken proces vernieuwing erfpachtcontracten

Aan: Algemeen Besturen recreatieschappen GGA, SPW, TW en Staatsbosbeheer
Behandelaar: Jasper Balduk, Bestuursbureau Recreatieschappen
Datum: 11 april 2022

Geachte bestuurders,

Staatsbosbeheer en de voorzitters van de recreatieschappen Spaarnwoude, Twiske-Waterland en Groengebied Amstelland bereikten op 19 januari 2022 overeenstemming over de afspraken voor de noodzakelijke vernieuwing van de erfpachtcontracten.

Onderdeel van die afspraken was dat het per januari 2022 ingestelde Bestuursbureau samen met Staatsbosbeheer opdrachtgever zou worden voor het vervolgproces. Het voorstel hiertoe zou eind februari geformuleerd zijn, met het Bestuursbureau in een regisserende rol.

Sinds 19 januari heeft het Bestuursbureau diverse gesprekken gevoerd met Staatsbosbeheer, RNH en verschillende AC-leden. Het doel was zicht krijgen op de materie en op de opgave die er ligt, vanuit de lacune die was ontstaan tussen de eerdere fase die werd begeleid door organisatieadviesbureau Berenschot, wiens opdracht per 19 januari 2022 afliep, en de aanloop naar fase drie.

Hieruit zijn verschillende zaken naar voren gekomen. Deze worden hieronder toegelicht, met per punt de stand van zaken. Daarna wordt een globale planning beschreven.

Bevindingen en stand van zaken

- 1) Er moesten afspraken worden gemaakt over hoe overeenstemming te bereiken op de nog openstaande zaken van de bouwstenen (zie bijlage 1).
 - Hierover is inmiddels de afspraak gemaakt dat de rentmeesters van Staatsbosbeheer en RNH in verschillende sessies tot voorstellen zullen komen. De nog openstaande vraagstukken worden in de periode tot juni opgelost om daarmee alle uitgangspunten voor contracten helder te hebben. Daarover dient bestuurlijke overeenstemming te worden bereikt om vervolgens verder te kunnen met de vervolgstap, te weten: het opstellen van de concept-erfpachtovereenkomsten.
- 2) Er was sprake van een verschil in kennisniveau tussen betrokken partijen, waaronder het Bestuursbureau, en daarmee in opvatting over de reikwijdte van het vervolgproces. Met name de relatie tussen enerzijds de afspraken die voorliggen in het AB-voorstel 'Erfpacht Staatsbosbeheer' en anderzijds de visies/zoneringen op de recreatiegebieden vroeg om extra aandacht.
 - In de afspraken tussen Staatsbosbeheer en de recreatieschappen (zie bijlage 2) wordt onderscheid gemaakt tussen de zoneringsmethodiek en functiematrix, de visies van de schappen en de bevoegdheden van gemeenten en provincie. Het is belangrijk te (blijven) benadrukken dat de zonetyperingen en functielijsten, op basis waarvan de erfpachtovereenkomsten worden gesloten, ruim genoeg zijn geformuleerd voor de realisatie van de gebiedsvisies, waarbij het recreatieschap altijd zelf blijft bepalen of ze van de afgesproken ontwikkelruimte in de functielijst gebruik gaat maken én waarbij die ruimte via publiekrechtelijke afspraken/ planologische bevoegdheden van de gemeenten en provincie eventueel beperkt kan worden.
- 3) Het komen tot nieuwe erfpachtovereenkomsten hangt samen met een vernummering die het Kadaster heeft doorgevoerd. Zoals bekend is het uitgangspunt om van 23 naar 3 erfpachtcontracten te gaan. Deze oude contracten gaan veelal uit van een oude kadastrale

nummering. De nieuwe notariële akten dienen echter overeenkomstig de nieuwe nummering te worden opgesteld. Het is zaak om voorbereiding te verrichten op de verificatie van de notaris, om te voorkómen dat alle verificatie achteraf moet plaatsvinden en er dan zaken worden geconstateerd. Het gaat om zo'n 4000 percelen. Daarvoor geldt: alles wat al tegen een beperkt tarief kan worden uitgezocht, hoeft niet tegen een hoger notarieel tarief te worden uitgelopen. De betrokken rentmeesters van zowel de uitvoeringsorganisatie Recreatie Noord-Holland als Staatsbosbeheer adviseren dan ook om een notariële 'voor-recherche' te laten uitvoeren.

Dit uitzoekwerk zal tevens onjuiste gebruiks- en eigendomssituaties aan het licht brengen zoals verjaringszaken en foutieve kadastrale grenzen. Het goed inregelen van deze rechten en plichten is niet persé nodig voorafgaand aan het opstellen van nieuwe erfpachtcontracten, maar de notariële voorrecherche levert als bijvangst op deze manier wel een lijst op van ondererfpacht vraagstukken van de recreatieschappen en Staatsbosbeheer, waarvan het belangrijk is om deze nog nader aan te pakken.

- Notariële voor-recherche wordt dus sterk aangeraden om 1) de notariële kosten voor het laten passeren van de akten te drukken en 2) een concreet beeld te krijgen van de notariskosten die nodig zullen zijn voor het laten opstellen en passeren van de akten. Op basis daarvan kan ook een beter onderbouwd bedrag worden vrijgemaakt in de begroting van de recreatieschappen en Staatsbosbeheer. Anders gezegd: voor-recherche geeft de recreatieschappen en Staatsbosbeheer meer regie op het aan te leveren product bij de notaris en daarmee meer zekerheid op de te verwachten kosten. Uiteindelijk levert dit ook een tijds- en kostenbesparing op, omdat de kadastrale recherche werkzaamheden die nodig zijn voor het passeren bij de notaris minder doorlooptijd zullen vragen. Daarnaast 3) levert deze voor-recherche een lijst op van later op te lossen knelpunten.
 - Het is nog niet bekend wat de benodigde voor-recherche zal kosten. Daartoe wordt een gerichte offertevraag gedaan aan enkele marktpartijen.
- 4) Het gehele proces en voornoemde inzichten vragen om (onder meer) juridische en financiële expertise, die het Bestuursbureau onvoldoende in huis heeft om als opdrachtgever op te treden. Echter de uitvoeringsorganisatie Recreatie Noord-Holland en Staatsbosbeheer voelen een gedeelde verantwoordelijkheid om dit proces tot het gewenste eindresultaat te brengen.
- De werkvorm om het proces verder gestalte te geven is daarmee veranderd. Het Bestuursbureau treedt niet op in de rol van opdrachtgever, maar neemt in een secretarisrol deel aan een juridische werkgroep om in die hoedanigheid als vertegenwoordiger van het bestuur van de recreatieschappen, samen met Staatsbosbeheer zorg te dragen voor aanhaking op de nodige bestuurlijke stappen. Samen met Staatsbosbeheer zal het Bestuursbureau tevens het proces monitoren van de nadere detaillering van de zoneringskaarten, benaming van de zones en functietyperingen.

Bovenstaande bevindingen hebben er mede toe geleid dat de afspraak, dat er eind februari een procesvoorstel zou liggen, niet haalbaar bleek. Tegelijk mag uit het voorgaande worden geconcludeerd dat er al resultaten zijn geboekt het vervolproces *zelf*. In de hierop volgende samenvatting van het tijdspad worden deze en de te nog volgende stappen onder elkaar gezet.

Tijdspad: globale planning van nog te zetten stappen en bijbehorende AB-voorstellen

In het kort gaat het om de volgende zaken die nog moeten worden uitgezocht. Deze laten zich in enkele (deels overlappende) fasen kenschetsen.

Fase 1: heden – juni

- a) Uitwerking vraagstukken n.a.v. de bouwstenen (zie bijlage 1). De werkgroep verwacht nog enige sessies nodig te hebben om openstaande vragen met hun achterban te bespreken en van een antwoord te kunnen voorzien. De voorstellen hiervoor worden bestuurlijk vastgesteld en zullen naar verwachting in **week 26-27** door middel van een AB-voorstel aan de Algemeen Besturen worden voorgelegd.

- b) De verdere detaillering van zoneringskaarten en zonebenamingen worden door de werkgroep visie verder geconcretiseerd en zullen eveneens naar verwachting in **week 26-27** aan de Algemeen Besturen worden voorgelegd¹.
- c) Zicht verkrijgen op de verwachte kosten voor notariële voor-recherche middels een offerte-uitvraag en een financieringsvoorstel hiervoor opstellen ter besluitvorming (**week 26-27**). NB: een externe juridische controle op de concept-overeenkomsten (zie hieronder, fase 2) is aan te bevelen en zal ook worden meegenomen (*AB-voorstel*).

Vanwege de omvang van dit dossier, het gegeven dat er de komende periode nieuwe bestuurders zullen aantreden voor wie dit dossier nieuw zal zijn, en vanwege het belang van de bovengenoemde voorstellen, zal er voor de zomerronde een beknopt informatiepakket worden bijgevoegd op basis van de nu ook al bijgevoegde bijlagen 1-12 van het voorliggende agendapunt.

Fase 2: juli – december

- d) Uitwerken, toetsen en bestuurlijk vaststellen van de erfpachtovereenkomsten (incl. inhuur van juridische advies, zie hierboven bij c). Het eindproduct hiervan is een bestuursbesluit over de contracten en de organisatorische en financiële gevolgen voor zowel de Recreatieschappen als Staatsbosbeheer en een begroting van de verdere voorbereiding en passering bij de notaris inclusief een financiële verdeelsleutel tussen de Recreatieschappen en Staatsbosbeheer (*AB-voorstel*).

Parallel aan fase 2:

Fase 3: juli – december

- e) Uitvoering notariële voor-recherche door een externe partij. Uitkomsten hiervan worden meegenomen in de afronding van fase 2, hierboven.

Voor de volledigheid hieronder aanvullend een vooruitblik op de periode na fase 3: het passeren van de notariële akten:

Fase 4: januari – december 2023

- f) Effect van bestuursbesluit december 2022 meenemen in de gewijzigde begroting schappen 2023. Start voorbereiding en passering van de contracten. Najaarsronde 2023; mededeling stand van zaken en doorkijk of er nog extra inzet voor 2024 nodig blijkt.

Benodigde capaciteit en benodigde aanvullende financiering

Tenslotte is het belangrijk om hier te benoemen dat een groot deel van de benodigde expertise om te komen tot vernieuwde erfpachtcontracten aanwezig en beschikbaar is bij de uitvoeringsorganisatie Recreatie Noord-Holland en Staatsbosbeheer. Inhuur van externe expertise is echter op twee vlakken nodig. Het gaat dan om (1) een externe juridische check op de concept-erfpachtovereenkomsten; en (2) bovengenoemde uitbestede notariële voor-recherche. Een financieringsvoorstel hiervoor zal worden gedaan in de Algemeen Bestuursvergaderingen van de zomerronde (week 26-27), zie hierboven onder fase 1 – c.

¹ De zoneringskaarten vormen een onderlegger voor het mogelijk maken van het vernieuwen van de erfpachtovereenkomsten als privaatrechtelijke overeenkomst tussen Staatsbosbeheer en het recreatieschap. De zoneringskaarten hebben geen publiekrechtelijke status. Omdat deze kaarten wel van belang zijn voor het mogelijk maken van de visie van het schap, binnen de planologische bevoegdheden van de deelnemers, zal er per schap met de deelnemers worden bekeken op welke manier hierover het beste kan worden geparticipeerd. Hiervoor volgt in de AB-overleggen van de zomer voorstel per schap, losstaand van het agendapunt vernieuwing erfpachtcontracten (zie pagina 1 van dit memo, bevinding #2).