Gemeente Amsterdam

Advies programma LetOp

Programma LetOp: Leren En Tegenspraak Organiseren in Projecten

Van [redacted]@amsterdam.nl
Aan Programma Vernieuwing Erfpachtstelsel
Contactpersoon [redacted]

Achtergrond
Het College van B&W heeft op 10 februari 2015 besloten het erfpachtstelsel te vernieuwen. Voor het systeem van voortdurende erfpacht komt eeuwigdurende erfpacht in de plaats. Dit nieuwe systeem is toekomstbestendig, transparant en eerlijker voor de erfpachter. Op korte termijn mag het geen financieel nadeel opleveren voor de gemeente. Uitgaande van de huidige planning is het de verwachting dat in de eerste helft van 2016 de eerste nieuwe uitgiftes in het eeuwigdurend stelsel gedaan kunnen worden.

In juni heeft 2015 heeft een externe Grondwaardecommissie (GWC) advies uitgebracht aan het College over de financiële consequenties van eeuwigdurende erfpacht. Het advies van de GWC is één van de belangrijkste momenten in het project van vernieuwing. In het advies wordt namelijk duidelijk wat het "prijskaartje" van eeuwigdurende erfpacht is. Als de prijs voor de gebruikers te hoog wordt zal dat tot veel oppositie kunnen leiden in de stad, bij belangenorganisatie SEBA en individuele erfpachters. Wordt de prijs te laag dan neemt de opbrengst van het stelsel af en ontstaat een bestuurlijk probleem voor de gemeente. En bij een diffuus advies bestaat het risico van tijdverlies als de aanbevelingen nader moeten worden toegelicht en opgehelderd.

Sinds kort is het advies van de GWC beschikbaar voor ambtelijke analyse en voor een consultatieronde met stakeholders, zoals notarissen, makelaars en SEBA. Beide samen zullen de basis vormen voor een concept-standpunt van het College van B&W dat op 1 september in de Collegevergadering wordt besproken. Bij deze standpuntbepaling zal het College tevens reageren op het uitgebrachte GWC advies. Het Bestuurlijk Team Vernieuwing erfpachtstelsel bereidt de besluitvorming voor in zijn vergadering van 18 augustus.

De programmamanager, [redacted], wil het concept-standpunt voor de Collegebehandeling laten toetsen in een dwarskijksessie. In verband met de bestuurlijke planning zou deze sessie in de eerste week van augustus moeten plaatsvinden.

Advies
De programmamanager heeft tegenspraak structureel opgenomen in zijn aanpak van de vernieuwingsoperatie. In de vorige bestuursperiode vond al een de dwarskijksessie plaats over de

toenmalige plannen voor de modernisering van het erfpachtstelsel, maar dat proces leidde niet tot een bestuurlijk besluit. Voor het huidige programma Vernieuwing erfpachtstelsel werd een eerste dwarskijksessie over het Plan van Aanpak gehouden op 23 oktober 2014.

De waarborgen van het dwarskijken
Het programma LetOp heeft als doel de kwaliteit van de bestuurlijke besluitvorming te verbeteren en daarom worden dwarskijksessies bij voorkeur georganiseerd rond een bestuurlijke mijlpaal. In dit geval is de bestuurlijke mijlpaal de besluitvorming in het College over het advies van de Grondwaardecommissie. Dwarskijkers krijgen de informatie die beschikbaar is voor het bestuur om daarop hun visie en hun aanbevelingen te formuleren.

Een dwarskijksessie is in de eerste bedoeld ter ondersteuning van de SRO (*Senior Responsible Owner* of planeigenaar), in dit geval 5.1.2e 5.1.2e . Daarom is de uitkomst van de sessie in principe vertrouwelijk. Het programmateam letOp levert op verzoek van 5.1.2e een verslag van de dwarskijksessie met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. Dit verslag zal als vervolgens als vertrouwelijke bijlage bij de Collegestukken worden gevoegd.

Vanuit het programma LetOp sturen wij bij een dwarskijksessie op vier waarborgen voor tegenspraak:

- een onafhankelijke voorzitter;
- objectieve informatie vooraf;
- een objectief verslag door een onafhankelijke verslaglegger;
- selectie van onafhankelijke en objectieve deelnemers.

De (maximaal) 5 dwarskijkers zijn *peers* van de planeigenaar, we selecteren ze samen met het programmateam en vanuit ons eigen netwerk. De lijst met potentiële dwarskijkers leggen wij ter accordering voor aan onze opdrachtgever, de gemeentesecretaris. De deelnemers aan de sessie worden uit naam van de gemeentesecretaris uitgenodigd.

De vraagstelling en invalshoeken
Het doel van de dwarskijksessie is om het College vanuit een onafhankelijke positie te adviseren over het advies van de GWC en het in te nemen standpunt: Wat zou het College moeten vinden van het advies van de GWC en het voorstel van het programmateam Vernieuwing erfpachtstelsel ? Daarbij zal aan de dwarskijkers ook een oordeel worden gevraagd over de procesgang: Zijn de gevolgde stappen zorgvuldig en transparant gezet ? Wat zou het vervolg van het proces moeten zijn ?

Om deze vragen goed te kunnen beantwoorden zijn tevens een aantal deelvragen benoemd waarin onderdelen van het GWC-advies ter beoordeling zullen worden voorgelegd aan de dwarskijkers. Dat heeft geleid tot de volgende vraagstelling voor de sessie:

Hoofdvraag:

Is het advies van de GWC op een juiste en geloofwaardige manier verwerkt in het concept-standpunt van het College?

Deelvragen:

1. Hoe om te gaan met de bestaande contracten? De GWC adviseert bestaande contracten te respecteren en de bijbehorende afkoopsommen mee te nemen bij de herziening van de canon. Is dat verdedigbaar en uitvoerbaar ?
2. Wat te doen bij nieuwe uitgiftes? De GWC wil bij het bepalen van de grondwaarde bij nieuwe uitgiftes in principe uitgaan van de VON-prijs. Eveneens ter toetsing in de dwarskijksessie.
3. Hoe worden canon en afkoopsom bepaald? De GWC adviseert om de methode 5.1.2e en Frijns te hanteren. Ter toetsing in de dwarskijksessie op de praktische uitvoerbaarbaarheid en de effecten, bijvoorbeeld op het gebied van rentefluctuaties.
4. Wat te doen met bestaande kortingen (depreciaties)? De commissie wil deze bij bestaande contracten handhaven om de overstap te stimuleren. Hoe moeten deze kortingen worden bepaald ?
5. Wat zijn de kansen en de risico's bij deze stelselherziening voor de stad ? Is de analyse daarvan door de gemeente juist ?
6. Is het nieuwe stelsel communiceerbaar ? Zijn de uitgangspunten en de praktische uitvoering geloofwaardig en uitlegbaar ? Wat zou daarbij de communicatiestrategie moeten zijn ?
7. Hoe verloopt het vernieuwingsproces ? Zijn de juiste stappen gezet ? Is alles in beeld ? Klopt het tempo ? Is het verwachtingenmanagement op orde ? Wat zou het vervolg moeten zijn

Profielen deelnemers

Vanuit deze vragen kwamen we in onze gesprekken tot een inventarisatie van de te kiezen invalshoeken. Bij het bemensen van het vijfkoppige dwarskijkteam proberen we zoveel mogelijk van deze invalshoeken te vertegenwoordigen:

1. *Bestuurlijke ervaring*
   Hoe vertaal je de techniek van het nieuwe erfpachtstelsel in bestuurlijke keuzes en besluiten ? En hoe ga je om met eventuele oppositie?
2. *Expertise op het gebied van vastgoed en makelaardij*
   Wat betekent het nieuwe stelsel in de praktijk voor de vastgoedmarkt ? Welke invloed heeft het op de aan- en verkoop van vastgoed en de prijsbepaling?
3. *Inzicht in de financiële effecten*
   Wat zijn de gevolgen van het nieuwe stelsel voor de gemeentebegroting, welke financiële implicaties hebben de verschillende adviezen en voorstellen?
4. *Expertise op het gebied van strategie en communicatie*

Zijn de te maken keuzes geloofwaardig voor bestuurders, stakeholders, belangenorganisaties en publiek ? Hoe zou je het nieuwe stelsel moeten framen en communiceren ? Wat is daarbij de juiste procesgang ?

5. *Een frisse blik uit het bedrijfsleven*
   Wat betekent de vernieuwing van het stelsel voor het Amsterdamse vestigingsklimaat ? Welke rol zou het bedrijfsleven kunnen spelen bij de invoering ?

In de gesprekken kwamen al een aantal namen van mogelijke dwarskijkers op tafel. We vonden het belangrijk dat zij geen eigen posities hebben in gebieds- of vastgoedontwikkeling, maar wel over voldoende kennis beschikken van de materie. Verder moeten zij in staat zijn om de wetenschappelijke en financiële analyses van de GWC te vertalen naar de praktijk en inzicht hebben in de haarbaarheid en uitvoerbaarheid van de voorstellen van het programmateam. En last but not least moeten zij kunnen beoordelen of de voorstellen voor niet-ingewijden zijn te volgen en kunnen rekenen op voldoende draagvlak in de maatschappij. Dal alles heeft geleid tot een lijst met namen van mogelijke dwarskijkers die separaat aan de gemeentesecretaris zal worden voorgelegd.

Praktische afspraken dwarskijksessie
We spraken af dat de dwarskijksessie wordt georganiseerd in week 32, dat is de eerste week van augustus 2015. Na de sessie hebben wij ongeveer 5 werkdagen nodig om het verslag op te stellen en door de dwarskijkers te laten accorderen.

Voorafgaand aan de dwarskijksessie ontvangen de deelnemers een uitnodiging en een informatiepakket. De planning daarvoor is dat op 2 juli 2015 het informatiepakket wordt aangeleverd door het programmateam en op 6 juli wordt verzonden.

Kosten
Voor de voorbereiding, uitvoering en verslaglegging van de dwarskijksessie brengt het programmateam LetOp € 5.000 in rekening. Deze kosten dekken de voorbereiding, de inzet van de voorzitter, mogelijke kosten voor één of meer dwarskijkers en eventuele kosten voor locatie of catering. Bij alle adviezen die ik uitbreng, dus ook bij deze, neem ik de vrijheid om dit advies ter kennisname te brengen van de gemeentesecretaris (onze ambtelijk opdrachtgever), de burgemeester (onze bestuurlijk opdrachtgever) en de betrokken (bestuurs-)adviseurs.

5.1.2e

Programmamanager LetOp