Concept
Versie voor BT
11 november 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Directie
Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel

Bestuursopdracht en Plan van aanpak

CONCEPT
KABINET
(onder embargo tot na vaststelling door college)

Voorwoord

Voorwoord van de wethouder namens het BT?

Geachte leden van de commissies.....

Namens het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel

Wethouder Grondzaken
Eric van den Burg

Inhoud

Voorwoord 2

1 Samenvatting 3

2 Bestuursopdracht 3
2.1 Inleiding 3
2.2 Uitgangspunten van het eeuwigdurend stelsel 3
2.3 Proces op hoofdlijnen 3
2.3.1 Planning 3
2.3.2 Inspraak en betrokkenheid 3
2.3.3 Relaties met andere trajecten 3
2.4 Organisatie 3
2.4.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap 3
2.4.2 Bestuurlijk stelsel 3
2.4.3 Ambtelijke organisatie 3
2.4.4 Verdeling van verantwoordelijkheden 3

3 Uitwerking 3
3.1 De commissie grondwaardebepaling 3
3.2 Algemene Bepalingen 3
3.3 Overstap en overgangsregeling 3
3.4 Aanpalend beleid 3
3.5 Implementatie en Uitvoering 3
3.5.1 Scenario's voor implementatie 3
3.5.2 Organisatie voorbereiden en inrichten 3
3.5.3 Geschikt maken ICT omgeving 3
3.6 Financiële effecten 3
3.7 Communicatie 3
3.7.1 Consultatieronde startdocument 3
3.8 Planning 3
3.9 Proceskosten 2015 3

4 Procesbeheersing 3
4.1 Besluitvorming, herijking en voortgangsrapportage 3
4.2 Krachtenveldanalyse 3
4.3 LetOp 3
4.4 Thematafels, inspraak e.a. 3
4.5 Risicomanagement volgens RRP 3
4.5.1 Risman risico analyse 3

5 Bijlagen 3
A. Concept-brief met opdrachtbeschrijving grondwaardecommissie
B. Risicoprofiel project per fase
C. Opdrachtomschrijving LetOp

1 Samenvatting

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente Amsterdam overgaat van een voortdurend erfpachtstelsel naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel. Daarmee komt er een einde aan de canonherzieningen einde tijdvak. Het nieuwe stelsel zal gaan gelden voor commercieel vastgoed en voor woningen[1]. Het bestuurlijk team (bestaande uit wethouders Financiën, Wonen en Grondzaken) zal gedurende de huidige bestuursperiode sturen op de invoering van nieuwe systeem ingevoerd. Het streven is om vanaf 2016 de grond op basis van het eeuwigdurende stelsel uit te geven. Ook zal iedere erfpachter na invoering van het nieuwe stelsel vrijwillig kunnen overstappen naar het nieuwe systeem. Zorgvuldigheid staat gedurende het gehele proces voorop.

Belangrijkste uitgangspunten
Over de beste methode van grondwaardering en het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht, zal een onafhankelijke commissie worden gevraagd. Indien een erfpachter al een vooruitbetaling heeft betaald, wordt dit meegenomen in de verrekening bij de overstap. De gemeente zal niet de reeds vooruitbetaalde canon terugbetalen.

Voor volumewijzigingen van woningen zal gelden dat de woningen onbeperkt mogen worden uitgebreid, zonder bijbetaling. Dit geldt indien het één woning blijft.
Voor overige volume- en bestemmingswijzigingen geldt dat de gemeente de mogelijkheid behoudt om de eventueel ontstane hogere waarde, in rekening te brengen bij de erfpachter.

Ook is in het coalitieakkoord opgenomen dat het dat de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente mag hebben. Om dit inzichtelijk te maken zal een financieel model worden ingericht waarin de gevolgen voor de komende 10 jaar in beeld zullen worden gebracht ten opzichte van het huidige stelsel. Daarnaast zal erfpachters inzicht moeten worden geboden in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem. Om dit inzicht te kunnen geven zal een rekenmodule worden ingericht op basis waarvan de erfpachter op individuele basis kan zien wat de gevolgen zijn en een afweging kan maken.

Het College heeft een grote woningbouw ambitie. Deze woningen zullen in erfpacht worden uitgegeven waarbij er een relatie is met de vernieuwing van het stelsel. Zowel de beeldvorming als ook de inhoudelijke uitwerking van de vernieuwing kunnen effecten hebben op de manier waarop mensen naar de aankoop van een woning kijken. Het is belangrijk dat het erfpachtstelsel zo wordt ingericht dat deze de woningbouwopgave

[1] met uitzondering op de woningbouwcorporaties, die hun eigen Algemene Bepalingen behouden

ondersteund en dat de communicatie over de vernieuwing zodanig is ingericht dat de consequenties voor kopers en verkopers duidelijk zijn.

De producten: Algemene Bepalingen, overgangsbeleid en aanvullend beleid
De Algemene Bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel en zullen opnieuw worden opgesteld voor het eeuwigdurende stelsel. De Algemene Bepalingen hebben drie voorwaarden:

- Uitvoerbaarheid
- Juridische houdbaarheid
- Afstemming met overgangsbeleid en aanvullend beleid

In het overstap- en overgangsbeleid zal worden weergegeven hoe en wanneer erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe algemene bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn.

Naast algemene bepalingen is er ook geldend ander erfpachtbeleid. Het betreft ongeveer een twintigtal beleidsstukken, zoals het uitgiftebeleid. Ook dit beleid zal worden geactualiseerd en zoveel mogelijk worden samengevoegd.

Betrokkenheid
Goede communicatie is gedurende het gehele proces nodig, zowel intern als extern. De rol van communicatie is vooral signalerend en duidend (wat gebeurt er om ons heen, welke impact hebben keuzes, wat betekent dat), en procesondersteunend (faciliteren dialoog, samenwerking). Het belangrijkste uitgangspunt bij de communicatie is dat we continue in contact blijven staan met onze omgeving.

Dit startdocument bevat nadere richtlijnen op het coalitieakkoord. Deze richtlijnen dienen als startpunt voor de nieuwe algemene bepalingen, het overgangsbeleid en het aanvullend beleid. Dit startdocument zal ter consultatie worden voorgelegd aan een aantal belangrijke stakeholders, zoals banken, makelaars en notarissen en uiteraard aan een aantal erfpachters.
Op het moment dat de algemene bepalingen, het overgangsbeleid en het aanvullend beleid zijn uitgeschreven, zullen deze worden vrijgegeven voor een formele inspraak. Op dat moment kan iedere belanghebbende zijn of 5.1.2e mening kenbaar maken.

Het College zal de raad actief informeren over de voortgang van de uitwerking en legt de voorstellen aan de raad voor. De raad wordt zo actief betrokken om een zo breed mogelijk gedragen beeld te bereiken over de uitwerking van het nieuwe stelsel. De raad (c.q. de raadscommissie) zal ook tussentijds worden geïnformeerd over de voortgang en de besluiten van het College.

Planning en proces
Het vernieuwde erfpachtstelsel wordt in de huidige bestuursperiode ingevoerd. Op basis van de nu opgestelde planning is de verwachting dat besluitvorming over het nieuwe stelsel plaats kan vinden in de eerste helft van 2016 en dat in dat zelfde jaar de eerste nieuwe uitgiftes op basis van het eeuwigdurende stelsel kunnen plaatsvinden.

Het proces wordt opgedeeld in vier fasen: a. definitie, b. uitwerking en voorbereiding, c. inspraak en besluitvorming, d. implementatie. Aan het eind van elke fase zal opnieuw worden gekeken naar of de planning nog haalbaar is.

In alle fasen van het project is het van belang om zicht te hebben op de effecten van voorstellen om zo steeds onderbouwde besluiten te nemen. Om dit mogelijk te maken wordt expertise gebundeld om de voorstellen te toetsen op de volgende onderdelen:

- Financieel voor erfpachter
- Financieel voor gemeente
- Juridisch
- Uitvoerbaarheid
- Communicatie
- Ambtelijke inzet
- Scopebeheersing
- Externe afhankelijkheden

Implementatie en ICT
De uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel is een cruciaal onderdeel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Voor implementatie zijn omvangrijke aanpassingen nodig bij onder andere de informatievoorziening/ICT. Nadat de contouren van het nieuwe stelsel bekend zijn, zal er een implementatieplan worden opgesteld. De expertise voor de implementatie en de ICT ondersteuning worden ook nu al betrokken in het proces, om zo ook dit onderdeel zoveel mogelijk te waarborgen.

Risicomanagement
Het risicomanagement wordt vormgegeven volgens de richtlijnen zoals verwoord in de Regeling risicovolle projecten (RRP). Dat betekent dat in alle fasen van het project risico's in beeld worden gebracht, beheersmaatregelen worden getroffen en worden gemonitord. De risico's worden gezocht vanuit verschillende invalshoeken, waaronder juridisch, financieel, politiek maatschappelijk, technisch, planning, externe afhankelijkheden e.a.

2 Bestuursopdracht

2.1 Inleiding

Het college heeft in het coalitieakkoord een duidelijke richting gegeven voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel:

> *"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.*
>
> *Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."*

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is zowel maatschappelijk, juridisch, financieel als ook technisch van aard. Om de vernieuwing op een goede manier vorm te geven is dan ook een heldere en (zo breed mogelijk) gedragen aanpak nodig.

Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel is een Bestuurlijk Team (BT) ingericht bestaande uit de wethouders Grondzaken, Financiën en Wonen dat in gezamenlijkheid de uitwerking van de vernieuwing aanstuurt.
De afgelopen periode heeft het BT vanuit het coalitieakkoord de opgave van de vernieuwing uitgewerkt tot dit startdocument. In dit startdocument wordt het coalitieakkoord uitgewerkt waarbij in wordt gegaan op de opgave, de organisatie, communicatie en de risicobeheersing.

Het doel van dit startdocument is daarmee om helderheid te geven over de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel en langs welke weg de uitwerking en vervolgens de invoering zal plaats vinden.

2.2 Uitgangspunten van het eeuwigdurend stelsel

In het coalitieakkoord is er voor gekozen om het erfpachtstelsel radicaal te vernieuwen door een eeuwigdurend erfpachtstelsel te introduceren.

Een erfpachtcontract is een privaatrechtelijk contract dat twee kanten op werkt (en niet

eenzijdig kan worden gewijzigd tijdens het lopende tijdvak). Het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel kent circa 230.000 erfpachtcontracten.

Erfpacht is een recht om de grond van de gemeente te gebruiken. Voor dat gebruik wordt een vergoeding betaald, de canon. De vergoeding om de grond te gebruiken wordt nu nog elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling.

In dit nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de gebruiksvergoeding (canon of afkoop) nog slechts éénmalig vastgesteld. Vanaf dat moment groeit de canonvergoeding alleen nog geïndexeerd (dit geldt niet bij afkoop). Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding is en heeft hij de zekerheid dat die (bij onveranderd gebruik) niet meer door de gemeente wordt aangepast. Dit geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. De invoering van het nieuwe stelsel moet zorgvuldig gebeuren en is complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.

Introductie van een nieuw erfpachtstel betekent niet dat daarmee het huidige erfpachtstelsel direct vervangen is en daarmee ook niet de problemen van het huidige stelsel. De oude rechten blijven voortbestaan, de gemeente zal echter wel de mogelijkheid gaan geven aan huidige erfpachters om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Onderdeel van het project is dan ook een overgangsregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. De erfpachter kan er voor kiezen om over te stappen naar het nieuwe stelsel of vast te houden aan het huidige contract.

In de bovenstaande beschrijving worden verschillende uitgangspunten voor de uitwerking van het nieuwe stelsel genoemd, als verdieping van het coalitieakkoord. Door bij de start van de uitwerking al duidelijkheid te geven over de belangrijkste uitgangspunten van het nieuwe stelsel kan de uitwerking van het stelsel gericht plaats vinden. De belangrijkste uitgangspunten van het nieuwe stelsel zijn:

1. Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
2. Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen en commercieel)
3. Volumewijzigingen woningen tot 100%: geen prijsaanpassing
4. Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing[2]
5. Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
6. Gebruiksverplichting
7. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht

Uitgangspunten voor invoering en conversie zijn:

8. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
9. Conversiemoment is vrijwillig voor de erfpachter
10. Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
11. Invoering van het nieuwe stelsel in deze collegeperiode, focus is 2016
12. Geen nadelig effect op de woningbouwopgave

Hieronder worden deze kort toegelicht.

[2] Besluit wordt expliciet voorgelegd aan BT van 7 oktober, keuze kan ook zijn: Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: geen prijsaanpassing

1. *Eén keer afrekenen, geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.*

Kern van het nieuwe stelsel is dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend. Er is één moment van het bepalen van de prijs en één afrekenmoment (een afkoopsom of een periodieke canon die alleen met de nog te bepalen indexering wordt aangepast, de canon is daarmee waardevast in de tijd). Naast afkoop wordt ook canonbetaling mogelijk. Periodieke canon is een betalingsmogelijkheid die de gemeente de erfpachter biedt om het recht te gebruiken.
In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurende erfpacht de grondwaardeveranderingen, positief of negatief, die in de tijd optreden voor rekening van de erfpachter.

2. *Eeuwigdurend erfpacht voor alle individuele erfpachters*

De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal gaan gelden voor alle individuele erfpachtcontracten met uitzondering van de Haven[3]. Het gaat dan om woningen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen.
De corporaties houden ook in het nieuwe stelsel eigen Algemene Bepalingen. Deze Algemene Bepalingen komen voort uit de afspraken die in het kader van het vervolg van "Bouwen op de stad 2" (werktitel: Wonen in de Stad) worden gemaakt. Deze afspraken worden de komende tijd onderwerp van gesprek in het nieuwe erfpachtstelsel en in Wonen in de Stad onder verantwoordelijkheid van de wethouder wonen.

3. *Volumewijzigingen zelfstandige woningen: geen prijsaanpassing*

In het huidige erfpachtstelsel zijn volumewijzigingen van woningen tot verdubbeling van het volume geen reden tot tussentijdse prijsaanpassing, mits er geen extra woning wordt gecreëerd. Wel is in het huidige stelsel bij de CHET sprake van prijsaanpassing op basis van het gewijzigde volume. In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van woningen in het geheel geen prijsaanpassing zijn, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet toeneemt.

4. *Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing*

Bij volume- en bestemmingswijziging van commercieel vastgoed vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats, dit blijft ongewijzigd in het nieuwe erfpachtstelsel.
De transformatie exploitaties in de stad worden mede uit deze prijsaanpassingen gefinancierd en ook worden op deze manier gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als er bijvoorbeeld sprake is van een kinderdagverblijf of een extensief bebouwde kavel zal de huidige erfpachtwaarde laag zijn. Indien het bestemmingsplan het mogelijk maakt om ook kantoor of hotel te realiseren of de kavel veel intensiever te bebouwen, kan de erfpachter het kinderdagverblijf wijzigen naar kantoor of hotel of de kavel intensiever bebouwen. In die situatie zal de gemeente komen met een prijsaanpassing op basis van deze functie of het nieuwe bouwvolume. Daarmee blijft met gemeentelijk erfpacht het kostenverhaal anderszins verzekert in het kader van de grondexploitatiewet (wet op de Ruimtelijke Ordening) en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente grondeigenaar is.

[3] Het hoofdrecht Haven is voortdurende erfpacht waarvan het eerste tijdvak pas in 2063 afloopt, het erfpachtrecht van de Haven wordt om die reden (voorlopig) buiten de stelselwijziging gelaten.

5. Geen mogelijkheid tot ondererfpacht

Er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Een probleem op de Amsterdamse woningmarkt is dat particuliere grondbezitters zich ook van erfpacht bedienden de afgelopen jaren. Banken hebben deze erfverpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor financiering van de woningen moeilijk is geworden. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren grond van particuliere erfverpachters aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard. Het nieuwe stelsel biedt om die reden dan ook geen mogelijkheid om eeuwigdurende erfpachtrechten in ondererfpacht uit te geven. De enige uitzondering hierop is Haven Amsterdam waarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze was en is.

6. Gebruiksverplichting

Om speculatie met grond te voorkomen is een bouw- en een gebruiksverplichting opgenomen in de Algemene Bepalingen 2000. Het voornemen is om dit ook in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht op te nemen.
Op grond van deze bepalingen is de erfpachter na uitgifte in erfpacht verplicht om de grond binnen een bepaalde periode te bebouwen en in gebruik te nemen. Ook is de erfpachter verplicht om het perceel bebouwd te houden en conform de bestemming te blijven gebruiken. Indien de erfpachter niet aan een van deze twee verplichtingen voldoet is het mogelijk om aan de erfpachter een boete op te leggen (volgends de huidige AB's maximaal 10 keer de jaarcanon). Deze situatie zich heeft onder de AB 2000 de afgelopen jaren enkele keren voorgedaan. Voldoet de erfpachter ook na het opleggen van boetes niet aan zijn verplichtingen dan is het ook mogelijk om bij de rechter beëindiging van het erfpachtrecht wegens de tekortkoming van de erfpachter te vorderen. Van dit middel heeft de gemeente – voor zover bij OGA bekend – nog nooit gebruik gemaakt.
Het komt ook voor dat er al op een eerder moment - voor de daadwerkelijke vestiging van het erfpachtrecht bij notariële akte – een economische levering plaatsvindt aan de erfpachter. De erfpachter heeft op grond van de overeenkomst die aan de economische levering ten grondslag ligt vaak al de verplichting om te beginnen met de bouw. Ook dient de erfpachter een reserveringsvergoeding te betalen. Het is in de afgelopen jaren enkele keren voorgekomen dat de overeenkomst die aan de economische levering ten grondslag ligt werd ontbonden omdat de erfpachter ofwel de reserveringsvergoeding niet betaalde, ofwel niet aan zijn bouwplicht voldeed.

7. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht

In het huidige erfpachtstelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente. Alleen de opstalwaarde wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt. Bij hoofdzakelijk commercieel vastgoed komen er bij de gemeente tegenwoordig soms aanvragen binnen. Voor ongunstig gelegen vastgoed of buiten gebruik geraakt vastgoed op mindere locaties is dit in de toekomst mogelijk een bepaling die voor gemeente en erfpachter interessant kan zijn. De situatie doet zich echter voor op het moment dat de markt geen mogelijkheden ziet om het vastgoed rendabel te maken of te herontwikkelen. De vraag is dan of de gemeente op dat moment beter in staat is om de herontwikkeling ter hand te nemen dan de markt en de locatie opnieuw in (eeuwigdurend) erfpacht uit te geven. Bovendien kan hierbij de situatie ontstaan dat het ontwikkelrisico en daarmee het

ondernemersrisico wordt afgewenteld op de gemeente. In het nieuwe stelsel wordt deze optie dan ook niet opgenomen.

8. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend

Er is sprake van een waardeverschil tussen eeuwigdurende en het huidige voortdurende erfpacht. Voor het bepalen van de waarde en de systematiek zal een commissie van externe deskundigen worden gevraagd advies uit te brengen.
Op het moment dat voortdurende rechten worden omgezet in eeuwigdurend zal dit waardeverschil worden verrekend met de erfpachter. Hierbij kan de erfpachter kiezen voor een eenmalige afkoopsom of een canonbedrag.

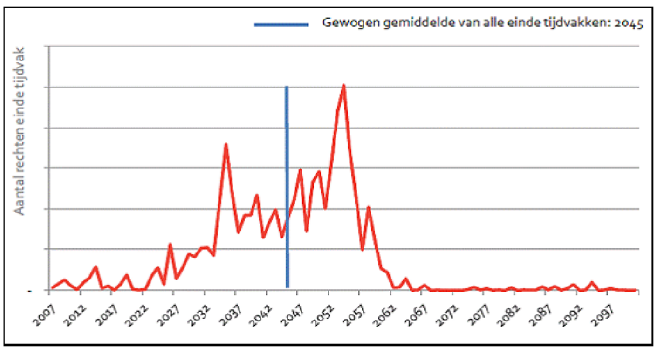
9. Conversiemoment vrijwillig

De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om gedurende een tijdvak vrijwillig over te stappen naar eeuwigdurend. Overstappen is vrijwillig, het voortdurende erfpachtcontract kan niet door de gemeente eenzijdig worden opengebroken.

10. Geen nadelig financieel effect op de korte termijn

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente mag hebben. Om zicht op het financieel effect te geven wordt eerst het principe toegelicht:

- De verwachting is dat de “prijs” van eeuwigdurende erfpacht lager zal zijn dan wanneer er van koop sprake zou zijn maar hoger dan in de huidige situatie van voortdurende erfpacht. In die situatie ontstaat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel omdat erfpachters in principe niet minder gaan betalen bij de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend. De nog in te stellen grondwaardecommissie zal hierover advies uit gaan brengen waarmee de effecten op dit moment dan ook nog niet in beeld kunnen worden gebracht.
- De effecten van het nieuwe stelsel zijn vooral op de middellange en lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering in het nieuwe stelsel is namelijk dat er geen CHET’s meer zullen zijn en dat die inkomsten van grondwaardeveranderingen in de toekomst (voor de erfpachtrechten met de nieuwe algemene bepalingen) niet meer aan de gemeente zullen toekomen. Wanneer de huidige rechten binnen een aantal jaren worden omgezet in eeuwigdurende erfpachtrechten zullen er rond 2035 en 2055, wanneer er in het huidige stelsel grote pieken in de aantallen CHET’s zijn, geen aanpassingen van de canons meer voorkomen. Dat is dan ook het moment waarop er aanzienlijke financiële effecten voor de gemeente zullen zijn.



De komende 20 jaar is het aantal CHET’s relatief beperkt en daarmee het financieel effect op de korte termijn ook.

Er kunnen echter in de uitwerking van de overgangsregeling nog verschillende keuzes worden gemaakt die een financieel effect op de korte termijn hebben. Om de effecten van dergelijke keuzes in beeld te brengen zal een financieel model worden ingericht waarin keuzes of scenario’s kunnen worden doorgerekend voor de komende 10 jaar voor zowel het effect voor de erfpachter als het effect voor de gemeente.

11. Invoering stelsel in deze collegeperiode
Het vernieuwde erfpachtstelsel wordt in de huidige bestuursperiode ingevoerd. Het proces en de organisatie van het vernieuwingsproces zijn daarop ingericht. Dit startdocument bevat de te nemen stappen, de randvoorwaarden en de planning om invoering van het vernieuwde stelsel in deze periode te realiseren.
Er wordt rekening gehouden met de reguliere doorlooptijden waar het gaat om productie, inspraak en besluitvorming. Rond het verschijnen van deelproducten of bij besluitvorming zal er sprake zijn van interactie en zal de planning worden herijkt. Op basis van de nu opgestelde planning is de verwachting dat besluitvorming over het nieuwe stelsel plaats kan vinden in de eerste helft van 2016 en dat in dat zelfde jaar de eerste nieuwe uitgiftes op basis van het eeuwigdurende stelsel kunnen plaats vinden.

12. Geen nadelig effect op de woningbouwopgave
Het College heeft een grote woningbouw ambitie. Deze woningen zullen in erfpacht worden uitgegeven waarbij de relatie met de vernieuwing van het stelsel dan ook belangrijk is. Zowel de beeldvorming als ook de inhoudelijke uitwerking van de vernieuwing kunnen effecten hebben op de manier waarop mensen naar de aankoop van een woning kijken. Het is belangrijk dat het erfpachtstelsel zo wordt ingericht dat deze de woningbouwopgave ondersteund en dat de communicatie over de vernieuwing zodanig is ingericht dat de consequenties voor kopers en verkopers duidelijk zijn. Zie ook hoofdstuk

2.3 Proces op hoofdlijnen

2.3.1 Planning

Het vernieuwde erfpachtstelsel wordt in de huidige bestuursperiode ingevoerd. Een eerste doorloop van de procesplanning laat zien dat de 1ste helft 2016 haalbaar zou kunnen zijn voor besluitvorming en start van de implementatie. Nog dat zelfde jaar kunnen de eerste nieuwe uitgiftes op basis van het eeuwigdurende stelsel plaats vinden.

De planning voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat enerzijds uit goed in te schatten doorlooptijden zoals de uitwerking van de deelproducten, inspraakprocedure en de besluitvormingstrajecten. Hiervoor worden ook beheersmaatregelen zoals risicomanagement, tegenspraak, thematafels, krachtenveldanalyses ingezet (zie ook paragraaf 2.5). Deze kant van het proces kan qua voortgang en doorlooptijd goed beheerst worden.

Wat echter niet exact voorspeld kan worden is welke impact elk resultaat en besluit gaat hebben en hoeveel aandacht hiervoor nodig is om de volgende processtap te kunnen zetten. Door expliciet onderscheid te maken in de beïnvloedbare onderdelen van de planning en die op de kortst mogelijke doorlooptijd te plannen wordt beoogd de snelheid in het proces te brengen. Tegelijkertijd ontstaat ruimte voor de discussies over de resultaten en besluiten voordat met de volgende fase wordt gestart: een proces waarin we van mijlpaal tot mijlpaal herijken.

Van mijlpaal tot mijlpaal herijken

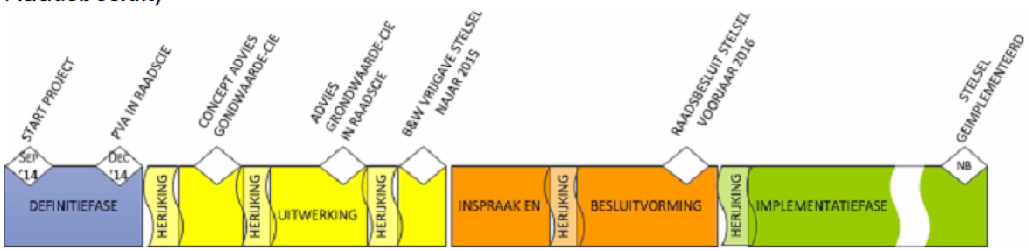
Het proces wordt opgedeeld in vier fasen: definitie, uitwerking en voorbereiding, inspraak en besluitvorming, implementatie. Elke fase wordt afgesloten met een mijlpaal: het bestuurlijk besluit. Tussen 2 fasen wordt ruimte gereserveerd om bij te sturen en de planning aan te passen: het herijkingsmoment.

Tijdens het herijkingsmoment worden de eerdere uitkomsten van de risicoanalyse, tegenspraak, thematafels en krachtenveldanalyse integraal beschouwd met de bestuurlijke reacties, alsook met opinies en andere externe reacties. Zo wordt per bestuurlijke mijlpaal het proces herijkt aan de realiteit. Dit leidt vervolgens waar nodig tot een aanpassing van de planning van de volgende fase (waar nodig met scenario's) en met steeds een globalere doorkijk naar de fasen daarna.

De belangrijkste mijlpalen zijn:
- Startdocument
- Advies grondwaardecommissie
- Besluit vrijgave voor inspraak
  - Algemene bepalingen
  - Aanvullend beleid
  - Overgangsregeling
- Definitief Besluit Erfpachtstelsel en implementatie

Ook concept producten, of tussentijdse externe reacties kunnen aanleiding geven voor een herijking. In de planning is rekening gehouden met een herijking na het concept advies van de Grondwaardecommissie, rond de finale toetsing door o.a. de fiscus en na de inspraak.

Fig. 1.3.1 planning op hoofdlijnen (met vroegst haalbaar Raadsbesluit)



2.3.2 Inspraak en betrokkenheid

Voor de uitvoerbaarheid en acceptatie van de erfpachtvernieuwing is nauwe betrokkenheid en consultatie van stakeholders zoals bijvoorbeeld notarissen, makelaars en banken nodig. Het proces is zo ingericht dat zij regelmatig worden geraadpleegd voor deelvragen, concepten krijgen voorgelegd en bij dwarskijksessies worden uitgenodigd. Dit gebeurt zowel formeel in de inspraak, als in meer informele consultatieronden (bijvoorbeeld thematafels) en één-op-één-contacten (met bijvoorbeeld belangenverenigingen zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en de Vereniging Eigen Huis (VEH)).

De erfpachter wordt betrokken in het proces middels het klantpanel van Bureau Erfpacht (80 mensen) waardoor inzicht ontstaat in welke vragen er leven onder erfpachters en hoe ze in het algemeen aankijken tegen eeuwigdurend. Ook zal voorafgaand aan de formele inspraak een consultatieronde voor Amsterdammers worden gehouden. Zie ook hoofdstuk 2.7, communicatie.

Op grond van de "Inspraakverordening 2003" dient de gemeente in beginsel voor alle beleidsvoornemens (nieuw beleid of substantiële wijziging van bestaand beleid) inspraak te verlenen. Door middel van het verlenen van inspraak wordt het voor alle erfpachters en belanghebbende burgers[4] mogelijk om hun zienswijzen met betrekking tot het nieuwe beleid te geven. De gemeente dient daarna gemotiveerd aan te geven of de inspraak heeft geleid tot aanpassing van het beleid.
Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is een wijziging van het gemeentelijk erfpachtbeleid. Conform de Inspraakverordening zal voor de (nog op te stellen) nieuwe Algemene Bepalingen, het bijbehorende erfpachtbeleid en het overgangsbeleid dan ook te zijner tijd inspraak worden georganiseerd.

Naast het organiseren van de formele inspraakprocedure zal er ook actief in overleg worden getreden met externe deskundigen en betrokkenen om er voor te zorgen dat de voorstellen uitvoerbaar zijn.

2.3.3 Relaties met andere trajecten

Het vernieuwingstraject heeft een relatie met de volgende trajecten:
- Het traject met de corporaties (het vervolg op Bouwen aan de Stad 2).
- De juridische procedure met de SEBA.
- De woningbouwopgave in de huidige bestuursperiode.
- Canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten.

Corporaties
De komende tijd zal de wethouder Wonen met de corporaties in gesprek gaan om te komen tot nieuwe afspraken ten aanzien van de productie en exploitatie van corporatiewoningen. Hierin worden ook de aanpassingen van de erfpachtafspraken meegenomen, een mogelijke uitkomst is dat ook voor de corporaties een stelsel van eeuwigdurende afkoop wordt ingevoerd. Het traject zal leiden tot een overeenkomst die de huidige overeenkomst Bouwen aan de Stad 2 zal opvolgen. De duur van het traject is op dit moment nog niet in beeld.

De uitvoering van dit traject met de corporaties wordt dus organisatorisch losgekoppeld van het traject van de Erfpachtvernieuwing voor de niet-corporatierechten. De corporaties kennen op dit moment eigen Algemene Bepalingen om maatwerkafspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht te kunnen maken en dat blijft zo.
Hiermee wordt voorkómen dat een eventuele vertraging in het ene traject, het tijdpad van het andere traject beïnvloedt.

[4] Alle Amsterdamse burgers zijn in dit geval belanghebbende, niet alleen de erfpachters in de stad. De bloot eigendom van de grond is immers gemeentelijk bezit en de wijziging van het erfpachtstelsel raakt daarmee het belang van iedere Amsterdammer.

Beide trajecten worden inhoudelijk op elkaar afgestemd in het BT vernieuwing erfpachtstelsel. Hierdoor ontstaat één samenhangend vernieuwd erfpachtstelsel, waarvan de beide pijlers (het particuliere stelsel en het corporatiestelsel) inhoudelijk met elkaar corresponderen, maar qua doorlooptijd los van elkaar zijn uitgewerkt.

Rechtszaak SEBA
Op 26 september jl. heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in een rechtszaak die door SEBA tegen de gemeente was aangespannen. De SEBA voert in deze rechtszaak een groot aantal (meer dan 15) bezwaren tegen het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel aan. Kern van de zaak is dat SEBA betwist dat:

1 De gemeente de bevoegdheid heeft om aan het einde van het erfpachttijdvak de canon te herzien aan de hand van de actuele grondwaarde; en
2 De gemeente de bevoegdheid heeft om aan het einde van het tijdvak de Algemene Bepalingen eenzijdig te wijzigen.

De Rechtbank heeft in 5.1.2e vonnis van 5 juni 2013 de SEBA op alle inhoudelijk tegen het erfpachtstelsel gerichte punten in het ongelijk gesteld. Wel heeft de rechter een aantal taxatierapporten vernietigd die in het kader van de canonherziening einde tijdvak door onafhankelijke, externe deskundigen waren opgesteld, omdat de rapporten van onvoldoende kwaliteit waren.

In 5.1.2e arrest van 26 september jl. heeft ook het Hof Amsterdam de SEBA op alle punten in het ongelijk gesteld. De vraag of de gemeente aan het einde van het tijdvak de Algemene Bepalingen mag wijzigen is door het Hof Amsterdam doorverwezen naar het Hof Den Haag. Het Hof Amsterdam heeft wel ambtshalve (dus niet op grond van door SEBA aangevoerde argumenten) de bevoegdheid van de gemeente vernietigd om "*te allen tijde*" de Algemene Bepalingen te wijzigen. Of het Hof hiermee ook de mogelijkheid om bij einde tijdvak de Algemene Bepalingen te herzien heeft geschrapt, is onduidelijk. Cassatieberoep zal hier uitsluitsel over moeten geven.

Een uitspraak van het Hof Den Haag over de hiervoor onder 1 genoemde vraag zal naar alle waarschijnlijkheid nog minimaal een jaar op zich laten wachten. Van deze uitspraak van het Hof kunnen zowel de gemeente als de SEBA weer in cassatie gaan. Een cassatieprocedure duurt ook minimaal een jaar.
Het cassatieberoep inzake de onder 2 genoemde vraag duur ook minimaal een jaar. Als de Hoge Raad het arrest van het Hof casseert kan ze de zaak ook weer terugverwijzen naar het Hof. Daarna duurt het nog minimaal een jaar voordat er duidelijkheid is.

Al met al duurt het dus waarschijnlijk nog *minimaal* twee jaar voordat er een einduitspraak in deze zaak is. Op dit moment is het niet mogelijk om aan te geven wat de einduitspraak zal zijn.

Aangezien de SEBA rechtszaak betrekking heeft op het huidige stelsel van voortdurende erfpacht en de canonherziening einde tijdvak zal de einduitspraak naar alle waarschijnlijkheid geen of een zeer beperkte invloed hebben op het nieuwe erfpachtstelsel. Het nieuwe stelsel gaat immers uit van eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon en de Algemene Bepalingen tussentijds niet meer zullen worden aangepast[5].

[5] De canon zal slechts nog worden geïndexeerd.

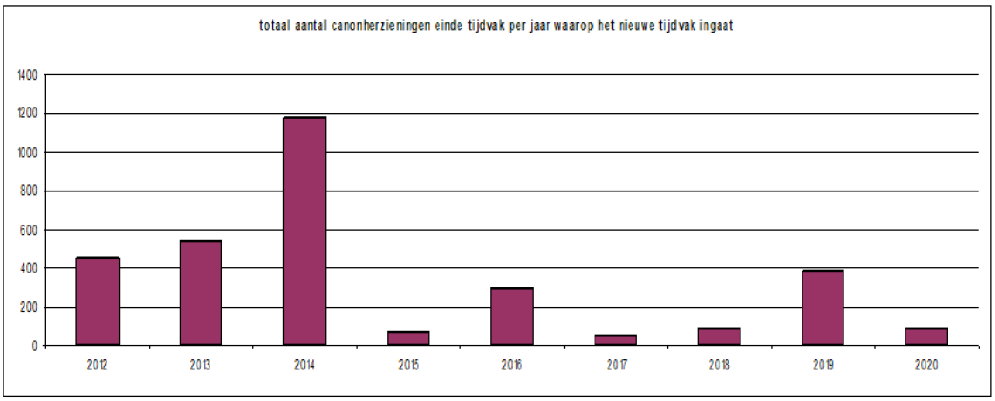
Niet volledig uit te sluiten is echter wel dat de einduitspraak van invloed is op de overgangsregeling van het oude stelsel naar het nieuwe stelsel vanwege de relatie met de waardebepaling van rechten in het oude stelsel.

Woningbouwopgave
Het College heeft een ambitieuze woningbouwopgave. Het is belangrijk dat het erfpachtstelsel zo wordt ingericht dat deze de woningbouwopgave ondersteunt en dat de communicatie over de vernieuwing zodanig is ingericht dat de consequenties voor kopers en verkopers duidelijk zijn.

Met het vernieuwen van het erfpachtstelsel van een voortdurend naar een eeuwigdurend stelsel verandert de manier waarop de gemeente en de erfpachter economisch met elkaar verbonden zijn als contractpartner. Van partijen die elke 50 jaar kwamen tot nieuwe betalingsafspraken naar partijen die één keer een afspraak maken over de hoogte van de betaling. Hierdoor liggen de positieve en negatieve waardeontwikkelingen van de grondwaarde bij de erfpachter.

De verwachting is dat deze gewijzigde economische relatie effect heeft op de waarde van de woningen en daarmee op de woningmarkt, zowel wat betreft de bestaande woningbouwvoorraad als op de woningbouwopgave. In de verdere uitwerking van de vernieuwing zal naast het onderzoek naar de financiële, juridische en fiscale effecten ook onderzoek gedaan worden naar de effecten op de woningmarkt. Hierbij zal worden gekeken naar twee periodes: de periode van het vernieuwingsproces, waarin er nog geen nieuw stelsel is en het voor de erfpachters onduidelijk is hoe het eeuwigdurende erfpachtstelsel er uit gaat zien en de periode na implementatie van het nieuwe stelsel. Het onderzoek zal in twee stappen worden uitgevoerd. De eerste ronde is een expertmeeting van woningbouwdeskundigen binnen de gemeente Amsterdam die op basis van de principes van het nieuwe stelsel de effecten in de twee perioden zullen verkennen. De tweede ronde is een expertmeeting met externe woningbouwdeskundigen en een selectie van de gemeentelijke woningbouwdeskundigen waarin de gemeentelijke bevindingen wordt getoetst en waar nodig wordt aangevuld en verbeterd.

Canonherzieningen einde tijdvak (CHET's)
In de afgelopen jaren hebben relatief weinig canonherzieningen plaats gevonden. De laatste drie jaar is er voor ongeveer 2000 erfpachtrechten een canonherzienings-procedure doorlopen (zie onderstaande grafiek). Ondanks het relatief geringe aantal herziene rechten, op een totaal van ongeveer 230.000 erfpachtrechten, hebben deze herzieningen aan het einde van het tijdvak wel maatschappelijke reactie en publiciteit veroorzaakt.



Ook op dit moment loopt het proces voor het vaststellen van een nieuwe canon voor een aantal rechten of zal binnenkort opgestart worden . De CHET's dienen volgens de huidige Algemene Bepalingen 3 à 4 jaar voor het daadwerkelijk eindigen van het tijdvak opgestart te worden. Dit betekent dat er in 2015 CHET's gestart zullen worden van rechten die in 2018 en 2019 af zullen lopen.
Deze procedures zullen de komende jaren doorgang blijven vinden volgens de in de huidige Algemene Bepalingen vastgelegde gang van zaken. De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal niets afdoen aan de positie van de erfpachter. Bureau Erfpacht handelt deze procedure met grote zorgvuldigheid af en zal zorgen voor afstemming met het Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel om de juiste informatie en mogelijkheden aan de erfpachter te kunnen verstrekken.

2.4 Organisatie

2.4.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap

Bestuurlijk opdrachtgeverschap
Het College van B&W is verantwoordelijk voor de uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord. Namens het College stuurt een Bestuurlijk Team, samengesteld uit de wethouders Grondzaken, Financiën en Wonen, in gezamenlijkheid de ambtelijke uitwerking en voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming aan, binnen de kaders van het coalitieakkoord, het voorliggende Startdocument en eventuele aanvullende kaders die tijdens het vernieuwingstraject door College en de raad worden gesteld.

Het Bestuurlijk Team stelt de (tussen-)producten en voorstellen vast die ter bespreking en/of ter vaststelling aan het College worden voorgelegd en de momenten waarop dit plaatsvindt. Het ligt voor de hand dat besluitvorming door het College in ieder geval aan de hand van de in dit Startdocument benoemde mijlpalen zal plaatsvinden[6]. Echter ook tussentijds kan het Bestuurlijk Team besluiten het College te informeren of voorstellen voor te leggen, al naar gelang de voortgang van het traject of actuele ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.

[6] Zie hiervoor par. 2.8.

Het College stelt de (tussen-)producten en voorstellen vast die aan de raadscommissie en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Betrokkenheid van de gemeenteraad
Het College zal de raad actief informeren over de voortgang van de uitwerking en legt de voorstellen aan de raad voor. De raad wordt zo actief wordt betrokken om een zo breed mogelijk gedragen beeld te bereiken over de uitwerking van het nieuwe stelsel. De raad (c.q. de raadscommissie) zal ook tussentijds, met name aan de hand van de mijlpalen uit dit Startdocument, worden geïnformeerd over de voortgang en de besluiten van het College. Dit zal plaatsvinden in commissievergaderingen, maar eventueel ook in meer informele bijeenkomsten.
Na vaststelling in het college zal dit Startdocument dan ook worden voorgelegd aan de raadscommissie RO, met uitnodiging van de leden van de commissies Financiën en Wonen. Hieraan voorafgaand zullen de commissieleden worden uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst over dit Startdocument.[7]

2.4.2 Bestuurlijk stelsel

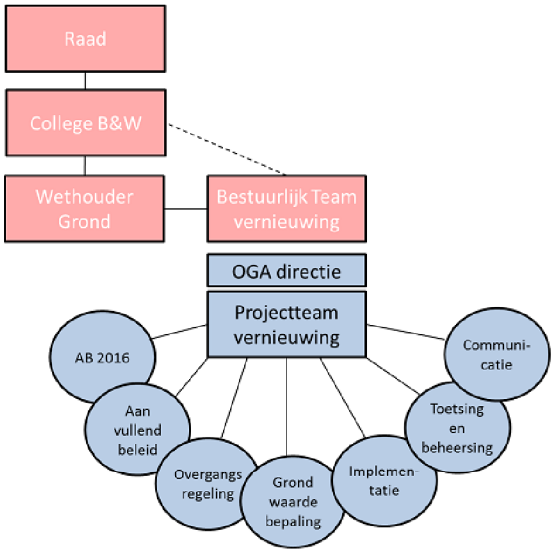
Met de invoering van het nieuwe bestuurlijk stelsel hoeven voornemens voor de stelselvernieuwing niet meer eerst aan de Bestuurscommissies te worden voorgelegd. De bestuurscommissies zijn geen zelfstandige bestuurslaag, maar maken deel uit van het stadsbestuur. Waar het College en de raad zich vooral toeleggen op beleid en kaderstelling, zijn bestuurscommissies de “oren en ogen” in de wijk. Voor een integrale voorbereiding van de voorstellen voor de vernieuwing en een goede implementatie van het nieuwe stelsel is het van belang dat de Bestuurscommissies betrokken worden in het traject voor de vernieuwing en om advies worden gevraagd. Op bestuurlijk niveau zal hiervoor zoveel mogelijk worden aangesloten op de nieuwe structuur voor het overleg tussen College en Bestuurscommissies, het zogenoemde “bestuurlijk overleg inhoudelijke domeinen”. Een eerste onderwerp van gesprek is dit Startdocument.

2.4.3 Ambtelijke organisatie

De opdrachtnemer van de vernieuwing is de directeur OGA (vanaf 1 januari manager Grond en Ontwikkeling) die een procesmanager vernieuwing erfpachtstelsel (VES) heeft aangesteld.

De procesmanager VES geeft leiding aan een kernteam waarin de verschillende expertises zijn gebundeld en dat verantwoordelijk is voor de algemene voortgang. Rondom het kernteam zijn werkgroepen actief die de verschillende onderdelen van de vernieuwing uitwerken en voorbereiden. Er is daarmee geborgd dat er voldoende expertise en capaciteit beschikbaar is om de vernieuwing van het erfpachtstelsel uit te werken.

[7] Dit beslispunt wordt expliciet voorgelegd aan BT van 7 oktober.



2.4.4 Verdeling van verantwoordelijkheden

- Het college is bestuurlijk opdrachtgever voor het project, namens het college is het opdrachtgeverschap belegd bij het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
- De directeur OGA (vanaf 1 januari manager rve Grond en Ontwikkeling) is ambtelijk opdrachtgever. Hij is ambtelijk eindverantwoordelijk voor de realisatie van het project.
- De dienstdirecteur geeft de Procesmanager vernieuwing erfpachtstelsel de opdracht het project binnen de gestelde eisen van tijd, geld en kwaliteit te realiseren en daarbij de risico's te beheersen.
- De projectleider is integraal verantwoordelijk voor de realisatie van het project en legt verantwoording af aan de ambtelijk opdrachtgever en informeert de Bestuursdienst actief.
- Binnen de projectorganisatie bewaakt een financieel toetsteam, namens de procesmanager vernieuwing erfpachtstelsel, de financiële kaders van het project
- De procesmanager vernieuwing erfpachtstelsel is binnen de vastgestelde budgettaire kaders door de directeur OGA gemandateerd voor het budgetbeheer van het project.
- De directeur van de dienst toetst de basisrapportage en voortgangsrapportages die in het kader van deze regeling worden opgesteld.
- De Bestuursdienst heeft een adviserende rol, in lijn met 5.1.2e kerntaak bestuursadvisering. De Bestuursdienst adviseert het college aan de hand van de stukken die de procesmanager vernieuwing erfpachtstelsel onder verantwoordelijkheid van de dienstdirecteur maakt.
- De Bestuursdienst heeft geen autonome onderzoeksplicht. De bestuursadviseurs organiseren zich in een integraal Project Advies Team, waarin de relevante vakdisciplines vertegenwoordigd zijn (politiek-bestuurlijk, financieel, juridisch, communicatie). Dit team levert ook meedenkkracht richting de projectleider en dienstdirecteur.

3 Uitwerking

3.1 De commissie grondwaardebepaling

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een grondwaardecommissie van onafhankelijke deskundigen ingesteld wordt. Deze commissie zal om advies worden gevraagd over de beste methode van grondwaardering. In bijlage 1 treft u de concept opdrachtbrief aan de commissie aan. De opdracht is (samengevat):

1 Wat is de beste methode om de afkoopsom voor 50 jaar (grondwaarde voortdurende erfpacht) te bepalen voor nieuwe uitgiften van bouwterrein en voor de herziening van bestaande voortdurende erfpachtrechten op door de erfpachter bebouwde terreinen en bestaat tussen beide afkoopsommen verschil (zie ook vraag 6)?
2 Hoeveel procent hoger is de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) voor 50 jaar van voortdurende erfpacht?
3 Hoeveel procent hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
5 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom (grondwaarde eeuwigdurende erfpacht) de canon worden bepaald (verhouding canon / afkoopsom). Daarbij moet rekening worden gehouden met het antwoord bij vraag 4.
6 Wat is uw advies ten aanzien van het verrekenen van de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of vooruitbetaalde canon op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt en ziet u daarin in onderscheid indien de erfpachter aan het einde van zijn erfpachttijdvak overstapt of voor het verstrijken daarvan?
7 Op welke wijze adviseert u toekomstige wijzigingen van bestemming of volume van het programma te verrekenen?

Voor beantwoording van deze vragen zal de grondwaardecommissie worden gevraagd rekening te houden met de volgende aspecten:

- De methode voor de grondwaardebepaling moet transparant en toekomstbestendig zijn
- de verschillen van grondwaarden in de stad (locatie) en tussen bestemmingen
- het beleid in het nieuwe stelsel t.a.v. toekomstige wijzigingen in bestemming en bebouwing
- in het eeuwigdurende erfpachtsysteem wordt de canon jaarlijks geïndexeerd.
- De te ontwikkelen rekenmethode (en de uitkomsten) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.

De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één experts op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De selectiecriteria voor de commissieleden zijn:

- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijfsonroerend goed
- Onafhankelijk, zakelijk geen belangen in de Amsterdamse vastgoedmarkt
- Bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen en hebben gepubliceerd over het waarderen of de waarde van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Het BT zal een drietal deskundigen benaderen die passen binnen het profiel en van daaruit de commissie samenstellen. De planning is om, na vaststelling van de opdracht door het College, de commissie eind 2014 opdracht te geven met het verzoek om begin april het advies op te leveren.

De commissie zal (desgewenst) ambtelijk ondersteund worden, bijvoorbeeld voor redactie of analyses. Uiteraard is het aan de commissie om hier wel of geen gebruik van te maken. Het advies van de commissie zal worden gebruikt om het huidige grondprijsbeleid aan te passen van beleid voor voortdurende erfpacht naar grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht.

Nadat de commissie definitief advies heeft geleverd zal het aan het College grondprijsbeleid opstellen op basis van het advies voor eeuwigdurende erfpacht. Op basis van het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht kunnen huidige erfpachters een aanbieding ontvangen om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het College zal dit advies ter bespreking aanbieden aan de raadsleden, voorzien van een reactie van het College.[8]

3.2 Algemene Bepalingen

De Algemene Bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel en vormen derhalve ook de kern van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het verschil met een voortdurend stelsel is dermate groot dat er voor het nieuwe stelsel nieuwe Algemene Bepalingen zullen worden opgesteld. Een toelichting zal worden opgesteld om de (in het algemeen zeer juridisch geformuleerde) Algemene Bepalingen leesbaar te maken voor iedere Amsterdammer.

De gemeente zal bij het opstellen van de Algemene Bepalingen ook gebruik maken van externe expertise:

- Een hoogleraar of andere specialist erfpacht: Het nieuwe stelsel zal toekomstbestendig moeten zijn en moet 'staan als een huis'. Algemene Bepalingen aanpassen en bestuurlijk laten vaststellen is een omvangrijk traject en als de bepalingen eenmaal op een erfpachtrecht van toepassing zijn kunnen ze niet of niet eenvoudig worden gewijzigd. Kennis en inbreng van een externe erfpachtspecialist is dan ook vereist.
- De gemeenteadvocaat: de gemeenteadvocaat staat de gemeente bij in een aanzienlijk aantal juridische procedures. Het is van belang dat ook de nieuwe Algemene

[8] De opdrachtformulering wordt als expliciet beslispunt voorgelegd aan het BT van 7 oktober

Bepalingen passen binnen de kaders die de rechter in deze juridische procedures heeft geschetst.

Betrokkenheid werkveld
Het nieuwe stelsel zal impact hebben op de werkzaamheden van het Amsterdamse notariaat. Het is dan ook van belang dat het Amsterdamse notariaat (via de Vastgoedcommissie van de Ring Amsterdam) betrokken wordt bij het opstellen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Draagvlak binnen het notariaat is cruciaal voor het slagen van het nieuwe stelsel. De Amsterdamse notarissen (maar ook niet Amsterdamse notarissen) zullen vrijwel allemaal met dit nieuwe stelsel en de nieuwe AB's gaan werken en zijn dus belangrijk in het toetsen van de uitvoerbaarheid. De notarissen worden dan ook nauw betrokken. Ook kunnen zij (bijvoorbeeld via de Ring Amsterdam) een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het Amsterdamse notariaat.
Banken (en andere financiers) zijn als hypotheekverstrekker ook een belangrijke partij, onder andere vanwege de problemen die er in het huidige stelsel bij canonherziening einde tijdvak zijn ten aanzien van hypotheekverstrekking. Het draagvlak bij de banken voor het nieuwe stelsel is dan ook van belang voor het slagen van het nieuwe stelsel.

Om de betrokkenheid van het werkveld te organiseren worden thematafels voor makelaars, notarissen en banken georganiseerd. Tijdens het schrijven van de Algemene bepalingen zal het concept van de Algemene Bepalingen hier worden besproken.

Voorwaarden
De belangrijkste voorwaarden voor de Algemene Bepalingen zijn:
- Uitvoerbaarheid
- Juridische houdbaarheid
- Afstemming met overgangsbeleid en aanvullend beleid

Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat er vóór ieder besluitvormingsmoment in het vernieuwingstraject grondige afstemming plaatsvindt tussen de gemeentelijke juristen onderling (Bureau Erfpacht, Juridische Zaken OGA en Directie Juridische Zaken), de gemeente-advocaat (NautaDutilh), het (Amsterdamse) notariaat, de Rijksbelasting en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA). Niet al deze betrokkenen zullen bij elk besluitvormingsmoment geraadpleegd worden, dat is afhankelijk van de inhoud van het te nemen besluit.

3.3 Overstap en overgangsregeling

Uitgangspunt is dat nieuwe erfpachtrechten worden uitgegeven onder de (nog op te stellen) nieuwe AB's, als eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarnaast zijn er op dit moment ongeveer 230.000 bestaande erfpachtrechten uitgegeven onder het regime van voortdurende erfpacht met periodieke canonherziening. Deze bestaande voortdurende erfpachtrechten gaan bij invoering van de nieuwe AB's niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is een omzetting (conversie) vereist.
Belangrijk is om te constateren dat een erfpachtrecht een zeer sterk recht is en dat er slechts tussentijds in deze rechten kan worden gewijzigd als beide partijen (zowel de

erfpachter als de gemeente) daarmee instemmen. Een erfpachter kan niet tussentijds worden gedwongen om over te stappen op het nieuwe systeem. Erfpachters met bestaande rechten hebben recht op een canonherziening “oude stijl” (meestal door drie taxateurs) op basis van hun bestaande contract.

Als het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht (met de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop) aantrekkelijk genoeg is (of het huidige stelsel onaantrekkelijker) dan is de verwachting dat veel erfpachters bereid zullen zijn om vrijwillig over te stappen op het nieuwe stelsel. Een logisch overstapmoment zou het transactiemoment van vastgoed kunnen zijn.

In het overstap- en overgangsbeleid zal worden weergegeven hoe en wanneer (en welke) erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe algemene bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn.

Het uitschrijven van het overstap- en overgangsbeleid wordt parallel gestart aan het uitschrijven van de nieuwe algemene bepalingen. Het advies van de grondwaardecommissie bepaalt de wijze van berekening van evt. financiële consequenties van het overstap- en overgangsbeleid.

Gedurende het proces van uitschrijven zal er voortdurend een juridische toetsing moeten plaatsvinden. Een belangrijke juridisch component bij dit beleid zal zijn of er per appartementsrecht kan worden overgestapt naar de nieuwe algemene bepalingen of per erfpachtrecht. Veel van de 230.000 erfpachtrechten zijn appartementsrechten. Als een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst blijft er zuiver juridisch gezien sprake van één erfpachtrecht. Juridisch gezien ligt het aantal uitgegeven erfpachtrechten veel lager dan de 230.000. Om in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten te converteren naar het eeuwigdurende stelsel is in beginsel medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist.
Een tweede kader is de uitvoerbaarheid. De overstap- en overgangsregeling dient uiteraard goed uitvoerbaar te zijn, door o.a. de notarissen. Afstemming met de notarissen is daarom van groot belang gedurende het gehele proces. Als laatste belangrijke kader is dat de Rijksbelasting vooraf aangeeft welke fiscale gevolgen zij gaat verbinden aan het overstap- en overgangsbeleid. Ook dit is een belangrijke processtap om tot goed beleid te komen.

3.4 Aanpalend beleid

Naast algemene bepalingen (AB’s) is er ook geldend ander erfpachtbeleid. Het betreft ongeveer een twintigtal beleidsstukken, zoals: uitgiftebeleid, beleid inzake canonherziening, beleid inzake splitsing of samenvoeging van erfpachtrechten, beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen.

De contouren van de nieuwe AB’s en de overstapregeling moeten in beeld zijn, alvorens er gestart wordt met het uitschrijven van de aanpalende beleidsstukken. Afhankelijk van de keuzen die worden gemaakt gedurende het proces, kan worden bepaald welke

beleidsstukken nodig zijn onder de nieuwe AB's. Doel is om het beleid zoveel mogelijk samen te voegen en te vereenvoudigen waar dit mogelijk is.
Naast het beleid bij de nieuwe AB's zal ook het beleid dat bij de oude AB's hoort moeten blijven bestaan. Ook dat zal worden geactualiseerd en zoveel mogelijk worden samengevoegd met het beleid voor de nieuwe AB's.

De invoering van het aanpalend beleid zal gelijktijdig zijn met de invoering van de nieuwe AB's. Er zal dan aangepast beleid moeten zijn voor:

- gronduitgifte
- bebouwingswijziging
- bestemmingswijziging
- verticale splitsing
- horizontale splitsing
- samenvoeging
- perceels- en tuinuitbreiding
- CHET (alleen voor oude AB's)
- conversie van tijdelijk naar voortdurend
- vooruitbetaling van de canon
- canonindexering
- uitsluiten canonindexering (dit geldt alleen voor rechten onder de AB1966 en 1994)
- eventueel nog een nieuw transformatie-stimulerend beleid

3.5 Implementatie en Uitvoering

De uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel is een cruciaal onderdeel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Daartoe wordt een implementatieplan opgesteld dat parallel (en iteratief) aan het uitwerken van het stelsel zal worden opgesteld. Het doel van deze werkwijze is om steeds de effecten van beleidsmatige keuzes te confronteren met de uitvoerbaarheid.

3.5.1 Scenario's voor implementatie

Als de nieuwe AB's, het aanvullende beleid en de grondwaardesystematiek duidelijk zijn kan de invoering op verschillende manieren ter hand worden genomen. Kort en hevig of geleidelijk. Hiervoor zullen verschillende scenario's worden ontwikkeld zodat een bewuste afweging kan worden gemaakt voor de wijze waarop het nieuwe stelsel wordt ingevoerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de verschillende soorten erfpachters (deelverzamelingen), bijvoorbeeld ingedeeld naar verschillende AB's, moment van einde tijdvak, corporaties en appartementsrechten.
Voor deze scenario's wordt een inschatting gemaakt van de overstapbereidheid om zo een beeld te hebben van de benodigde ambtelijke capaciteit bij de verschillende scenario's.

3.5.2 Organisatie voorbereiden en inrichten

Om de conversie mogelijk te maken zullen er (afhankelijk van het implementatiescenario) aanpassingen in de huidige organisatie nodig zijn. Daarbij kan het gaan om de organisatiestructuur, opleidingen evenals de omvang van de organisatie.

De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal in eerste instantie leiden tot een verhoging van de capaciteitsvraag in verband met de omzetting van bestaande contracten naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is uiteraard afhankelijk van de wijze van invoering (alle rechten tegelijk of gefaseerd).

3.5.3 Geschikt maken ICT omgeving

Een nieuw toekomstvast erfpachtstelsel vereist onderliggende toekomstvaste informatievoorziening/ICT. Zonder goed functionerende Informatievoorziening is de vernieuwing niet te realiseren. De informatievoorziening/ICT is in dit traject daarmee randvoorwaardelijk en tevens een groot risico. De ICT is geen project 'naast het inhoudelijk project', maar is wezenlijk onderdeel van het totale traject van de vernieuwing.

Toekomstvast in deze betekent dat de informatievoorziening en de ICT aansluiten op het nieuwe erfpachtstelsel en flexibel, betrouwbaar en geschikt zijn om snelle veranderingen op de gestelde eisen voor het nieuwe stelsel te kunnen verwerken. Lean' informatievoorziening en ICT, waar sprake is van *stabiel wat kan* (akten, contracten, basisregistraties) *en flexibel waar nodig* (procesondersteuning, rapportages, gebruikersapps).

Het huidige erfpachtbeheersysteem Hermes (en aanpalende ICT-voorzieningen) voldoet niet aan deze eisen. Het is gedateerd en inflexibel en leent zich niet tot snelle, agile, veranderingen. De gebreken zijn eerder benoemd door de Rekenkamer Amsterdam (o.a. de ontbrekende/onvolledige koppeling op de BAG en het gebrek aan transparantie). Of Hermes ondanks deze beperkingen toch als basis voor de aanpassingen gebruikt kan worden wordt onderzocht aan de hand van de eisen die in het vernieuwde stelsel worden gesteld.

In plaats van star en inflexibel vereist het nieuwe stelsel dat informatievoorziening en ICT volgend is aan de businessscope en de gestelde eisen voor het nieuwe stelsel en de consequenties daarvan voor de erfpacht(beheer)processen. Zodra deze eisen en nieuwe processen duidelijk zijn kan de vertaling naar aanpassingen en vernieuwing van de ICT gemaakt worden. Zeker bij overheids ICT-projecten is de scope een cruciaal onderdeel voor succes: maak doelstellingen en eisen helder en houd daar aan vast.

Gezien de ervaringen uit eerdere trajecten en de stand van de huidige ICT moet rekening gehouden worden met een langdurig traject om te komen tot een adequate informatievoorziening. Waar mogelijk moet het ICT-traject dan ook opgeknipt worden. Er zal een oplossing moeten komen voor het procesmatig verwerken van de nieuwe AB's, conversieproblematiek, financieel beheer, aktenadministratie en informatievoorziening naar burgers, notarissen en makelaars, waarbij geldt dat tijdens de verbouwing/vernieuwing de winkel open blijft.

Risico's in de ICT omgeving
Op dit moment is een groot aantal stedelijke ICT-projecten actief als onderdeel van de centralisatie zoals die is ingezet. Deze beperken de beschikbare inzet en middelen en zorgen voor onduidelijkheid in de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het gaat dan om:

- De invoering van de gemeentebrede ADW (standaard ICT werkplek) en de veranderingen in de organisatie (vorming rve's) vragen veel capaciteit
- De gemeentebrede invoering van het AFS (Amsterdams Financieel Systeem, te implementeren bij OGA per 1-1-2015) waarbij nog niet duidelijk is of de planning zal worden gerealiseerd; ook zal worden nagegaan in hoeverre de kaders die uit AFS voortkomen van invloed zijn op de ICT-ontwikkeling voor erfpacht.

Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel is een groot aantal ICT randvoorwaarden waarin moet worden voorzien. Deze zullen de komende maanden nader worden uitgewerkt. Ook zullen de afhankelijkheden met de andere ICT-processen in beeld worden gebracht en scenario's worden ontwikkeld om de hierboven geschetste eventuele knelpunten te kunnen ondervangen.

3.6 Financiële effecten

Het is van belang om inzicht te hebben in de financiële gevolgen van het (overstappen naar het) nieuwe erfpachtstelsel. Voor de gemeentefinanciën is als randvoorwaarde gesteld dat het nieuwe stelsel geen nadelige gevolgen mag hebben op de korte termijn. Om dit mogelijk te maken zal een financieel model worden ingericht waarin de gevolgen voor de komende 10 jaar in beeld zullen worden gebracht ten opzichte van het huidige stelsel.
Daarnaast zal erfpachters inzicht moeten worden geboden in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem. Op basis van het advies van de grondwaardecommissie, de overstapregeling, de hoogte van de canon, indexatieregime (afhankelijk van de van toepassing zijnde AB's) en de looptijd van het tijdvak moeten de individuele gevolgen kunnen worden doorgerekend. Om dit inzicht te kunnen geven zal een rekenmodule worden ingericht op basis waarvan de erfpachter op individuele basis kan zien wat de gevolgen zijn en een afweging kan maken.

Financieel model
Het financieel model wordt zodanig ingericht dat de volgende vragen kunnen worden beantwoord:

Nulmeting
De eerste stap van het financiële model is een nul meting van de huidige situatie bij ongewijzigd beleid. Het financieel model zal voor deze 0 meting de volgende vragen moeten beantwoorden:

- Welke (canon)opbrengsten zijn te verwachten (de aankomende 10/15 jaar) op basis van het huidige ongewijzigde beleid? Opgesplitst naar:
  - Vastgoedsegment
    - Koopwoningen
    - Huurwoningen
    - Sociale huurwoningen
    - Detailhandel
    - bedrijfsruimte
    - Kantoren
    - Hotelvastgoed
    - Parkeren
  - Buurten / locatie

Het wijzigen van de bestemming of het volume van een erfpachtrecht is geen onderscheide factor tussen het huidige voortdurende erfpachtsysteem en het te introduceren eeuwigdurende erfpachtsysteem en wordt daarom niet meegenomen in het model.

Om deze vragen te beantwoorden wordt eerst een nulmeting gemaakt voor de huidige situatie en de te verwachte opbrengsten bij herziening einde tijdvak op basis erfpachtsysteem.

Nieuwe erpachtstelsel
De tweede stap is om op basis van de nieuwe Algemene Bepalingen en de overgangsregeling inzichtelijk te maken wat de volgende financiële effecten zijn.

- Wat zijn de (canon)opbrengsten bij invoering van het nieuwe erfpachtstelsel voor de komende 10/15 jaar als:
  - X% overstapt per jaar
  - X% overstapt X jaar voor einde tijdvak
  - Er wordt overgestapt wanneer een woning van eigenaar wisselt?

  Uitgesplitst naar:
  - Segment
  - Buurt
  - Einde tijdvak
- Welke deelverzamelingen erfpachters zullen op korte termijn overstappen omdat het relatief financieel gunstig is / kan zijn?
- Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente als alleen erfpachters overstappen waarvoor het financieel gezien voordelig voor is?

Het model moet de mogelijkheid bieden om de variabelen (grondwaarde eeuwigdurend per buurt en per vastgoedsegment) zoals de grondwaardecommissie die bepaalt, in te voeren. In combinatie met de overstapregeling kan inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van het advies van de grondwaardecommissie voor de financiën van de gemeente de aankomende 10/15 jaar.

Nieuwe gronduitgiftes die direct onder het eeuwigdurende erfpachtsysteem vallen worden buiten beschouwing gelaten. De grondwaarde commissie wordt gevraagd in hun advies in te gaan op het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht.

Om het financieel model te bouwen is informatie nodig uit verschillende systemen van OGA, DRO en Dienst Belastingen. Het model wordt een steekproef van alle 230.000 erfpachtrechten, om het model niet onnodig zwaar te maken.

Rekenmodule voor de erfpachter
De rekenmodule zijn de rekenregels waarmee op individuele erfpachtrechtniveau kan worden doorgerekend wat overstappen betekent. Het is daarvoor nodig de grondwaarde voor eeuwig durende erfpacht te weten en daarnaast zijn het vastgoedsegment (bestemmingen), volume, het adres (of buurt, afhankelijk van hoe fijnmazig de grondwaardecommissie adviseert), de actuele canon, van toepassing zijnde AB, betaalde afkoopsom en de looptijd van het tijdvak nodig voor de berekening. De benodigde data kan de gebruiker van de module invoeren en met de grondwaarde zoals de

grondwaardecommissie deze heeft geadviseerd en de (rekenregels van) overstapregeling kunnen de financiële gevolgen van overstappen worden gepresenteerd.
De rekenmodule kan worden gebouwd nadat de grondwaarde en de overstapregeling is uitgedacht. De rekenmodule is minder complex om te bouwen (dan het financieel model) omdat de benodigde data door de gebruiker wordt ingevoerd[9]. Met de rekenmodule is het ook mogelijk snel voorbeelden te produceren om inzichtelijk te maken hoe het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor verschillende erfpachtrechten in verschillende vastgoedsegmenten en op verschillende locaties uitpakt.

3.7 Communicatie

Het proces van het voorbereiden, vormgeven en implementeren van het nieuwe erfpachtstelsel is lang, complex en risicovol. Goede communicatie is in elke fase nodig, zowel intern als extern. De rol van communicatie is vooral signalerend en duidend (wat gebeurt er om ons heen, welke impact hebben keuzes, wat betekent dat), en procesondersteunend (faciliteren dialoog, samenwerking).

Met de vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt gekozen voor een (nieuw) eeuwigdurend stelsel om erfpacht in te richten naar de wensen van het gemeentebestuur. Dat betekent niet automatisch dat dit voor individuele erfpachters ook direct en volledig voelbaar of bevredigend is:

- Het nieuwe erfpachtstelsel zal niet tegemoet komen aan alle door erfpachters ervaren wensen, dit is ook niet de intentie van de vernieuwing van het stelsel. Belangrijk is dan ook dat voor huidige en toekomstige erfpachters duidelijk is wat met de stelselwijziging wordt beoogd zodat zij weten wat ze kunnen verwachten.
- De berichtgeving over het erfpachtstelsel in de pers is intensief en veelal kritisch.
- Wanneer het nieuwe eeuwigdurend stelsel op de korte termijn financieel onaantrekkelijk is voor erfpachters, zou de behoefte om over te stappen naar het nieuwe systeem mogelijk klein kunnen zijn.

Communicatiedoelen per doelgroep

1 De **erfpachters** zijn zo geïnformeerd dat ze hun keuze voor voortdurend of eeuwigdurende erfpacht weloverwogen en met vertrouwen kunnen maken.
2 **Partijen die een bepalende rol spelen in de erfpachtketen**, zoals notarissen, banken, makelaars, MVA, dienst Belastingen, Belastingdienst, ACAM, zijn bereid een partnership aan te gaan om te zorgen voor het best uitvoerbare erfpachtstelsel.
3 De **intermediaire organisaties**, bijvoorbeeld makelaars, NVM, Amsterdam in Business, KvK, Kadaster, stadsdelen, gebiedsmanagers (deels dezelfde partijen als bij 2) zijn bereid hun achterban, kanalen of communicatiemiddelen ter beschikking te stellen en zo als ambassadeur op te treden voor de vernieuwing. Er zit een gelaagdheid in deze partijen omdat we te maken hebben met individuele makelaars en notarissen en met organisaties als MVA.

[9] Als er voor (moet) worden gekozen de benodigde data te generen uit het (Hermes) systeem op bijvoorbeeld adres, dan wordt de rekenmodule wél complex. Een directe koppeling met het moederbestand is dan noodzakelijk en het is kritiek dat op individueel erfpachtrecht geen foutieve informatie wordt gegeven.

4 **Medewerkers van de gemeente Amsterdam** die een rol spelen rondom erfpacht voelen zich voldoende geïnformeerd om hun werk te kunnen doen en voldoende betrokken om desgewenst invloed te kunnen uitoefenen.

Dit leidt tot de volgende communicatieaanpak

- **Degelijk en duidelijk:** op zoek naar het frame van de betrouwbare overheid. De toon is zakelijk en feitelijk. Het bestaan van erfpacht staat niet ter discussie. Neutrale informatievoorziening, duiding van keuzes en beslissingen, feiten en cijfers staan centraal. Ook zijn dienstverlening en klantvriendelijkheid belangrijke thema's.
- **Open en transparant** waar dat kan en vertrouwelijk waar dat moet, bijvoorbeeld voor goede besluitvorming, om onrust op de huizenmarkt of verwarrende berichtgeving in de media te voorkomen. Stakeholders worden zoveel mogelijk betrokken.
- **Actieve, passieve en intermediaire communicatie.**
  Actief: directe communicatie richting de erfpachter. Veelal in contact met Bureau Erfpacht.
  Passief: de basis op orde qua achtergrondinformatie zodat mensen zichzelf kunnen informeren.
  Intermediair: de belangrijkste contactmomenten voor erfpachters zijn de contacten met partijen als hypotheekadviseurs, banken, makelaars en notarissen. Zij zijn dan ook belangrijke bronnen van informatie. Deze informatie krijgen ze veelal via beroepsorganisaties.

Communicatiesporen

1 positionering van de vernieuwing; degelijk en duidelijk, open en transparant.
2 formele communicatie: openbaar maken opdracht en inspraak
3 externe communicatie; betrokkenheid van stakeholders, omgaan met tegenstand
4 externe communicatie; informeren van erfpachters
5 interne communicatie; betrokkenheid binnen de gemeente

Positionering van de vernieuwing; degelijk en duidelijk, open en transparant

De communicatie is gericht op het proces van de vernieuwing en de gevolgen die dat voor erfpachters en anderen kan hebben. De communicatie is daarmee niet gericht op het uitleggen van het erfpachtsysteem, hiervoor zijn bestaande kanalen beschikbaar.
Het bestuurlijk team geeft uitwerking aan het besluit om een eeuwigdurend erfpachtstelsel in te voeren. Hierbij is betrouwbaarheid het sleutelwoord.
Daar bouwen we aan door consistent te zijn in ons gedrag en communicatie: degelijk, duidelijk, open en transparant. De Amsterdammer moet helder en duidelijk van de gemeente weten wat het nieuwe stelsel betekent

- op het moment dat ze een aanbod krijgen over te stappen.
- als ze een woning willen kopen of verkopen
- voor de CHET's die daaraan voorafgaand worden gestart.

Hierbij hoort dat iedereen welkom is mee te denken en suggesties te doen en de gemeente 5.1.2e keuzes altijd zorgvuldig onderbouwt.

Externe communicatie; betrokkenheid van stakeholders

De intermediaire partijen en de mogelijke partners zijn de belangrijkste externe doelgroep omdat zij inhoudelijk kunnen bijdragen en over het algemeen grote invloed, maar ook achterbannen, hebben. Bovendien zijn zij het die op cruciale momenten contact met

individuele erfpachters hebben. Dit zijn de banken en hypotheekadviseurs, makelaars en notarissen, de fiscus, de woningcorporaties en de vertegenwoordigers van het Amsterdamse bedrijfsleven. Van niet alle partijen is nu al bekend hoe ze tegenover eeuwigdurende erfpacht staan. De communicatieaanpak is dan ook gericht op het investeren in de relatie met deze stakeholders. Ze worden stapsgewijs meegenomen in het proces en krijgen waar mogelijk een rol om mee te denken of werken.
Met partijen die in de erfpachtketen een rol spelen, notarissen, banken en mogelijk makelaars, onderzoeken we de mogelijkheid om nauwere partnerships aan te gaan. De eigen middelen en media zijn erg belangrijk in het bereiken van de achterban van deze partijen.

Stakeholders wordt op verschillende manieren om input gevraagd:

- Erfpachtcongres op 30 oktober.
- Thematafels: specifieke uitwerkingsvragen worden voorgelegd aan relevante partijen.
- Het klantpanel van Bureau Erfpacht wordt ingezet om ervoor te zorgen dat we voldoende aansluiten bij mogelijke vragen, zorgen, ervaringen, maar ook taalgebruik en kanalen.
- Consultatieronde. Vóór de inspraak wordt een consultatieronde georganiseerd voor een breed publiek.
- Vooralsnog lijkt een breed geregisseerd maatschappelijk debat niet nodig, omdat overstap vrijwillig is en deze verandering zo dicht tegen koop aanzit dat de meeste bezwaren van eerdere tegenstanders nu niet meer gelden.

Externe communicatie; informeren van erfpachters
Basis op orde. De meeste erfpachters zitten naar alle verwachting niet te wachten op gedetailleerde informatie over inhoud en proces. Zij willen weten hoe hun individuele situatie er uit ziet. Hun informatiebehoefte is leidend. Zij moeten informatie kunnen terugvinden op internet, vragen kunnen stellen via 14020 en de website. Social media worden vooralsnog niet heel actief ingezet. Vooralsnog wordt twitter vooral ingezet als monitoringstool. De dialoog over erfpacht wordt door vele partijen daar gevoerd. Het monitoren van deze gesprekken is zeer belangrijk om signalen van burgers en andere partijen te volgen en daar zonodig rekening mee te houden.

Interne communicatie; betrokkenheid binnen de gemeente
De vernieuwing zorgt voor grote veranderingen in het werk van een flink aantal medewerkers van OGA. Dienstverlening en klantvriendelijkheid zullen als een rode draad in de vernieuwing terug komen, en hierin maken de medewerkers van Bureau Erfpacht en de loketten, net als ze nu doen, het verschil. Regelmatige bijpraatsessies, up-to-date kernboodschappen en q&a's zijn nodig.
Daarnaast is er een aantal gemeentelijke diensten dat als ambassadeur of onderdeel in de keten een rol speelt. Denk aan de stadsdelen, EZ, WZS, DFM, BDA, DB. Zij worden na het collegebesluit tot vaststelling van het Startdocument bijgepraat en gevraagd mee te denken en werken.

3.7.1 Consultatieronde startdocument

Hier graag een uitwerking van 5.1.2e met concreet wat we gaan doen en hoe, met wie gaan we praten, etc.

3.8 Planning

Het proces op hoofdlijnen omvat de volgende fasen

Fase	Product	Besluit	datum
I Definitiefase	Startdocument consultatieronde	B&W Ter bespreking in Raads-cie	18 nov 2014 10 Dec 2014 of 14 januari 2015)
II Uitwerking en voorbereiding **(**	Advies grondwaarde-cie Concept besluit ▪ Algemene bepalingen ▪ Overgangsregeling ▪ Aanvullend beleid	ter bespreking in Raads-cie B&W, vrijgave voor inspraak	Jun 2015) Okt 2015
III Inspraak en besluitvorming	Definitief besluit ▪ Algemene bepalingen ▪ Overgangsregeling ▪ Aanvullend beleid Implementatieplan	Gemeenteraad	Vroegst mogelijk Mrt 2016
IV Implementatie	1e nieuwe uitgifte 1e overgangsregeling		1 september 2016 nttb

Gestuurd wordt op een vroegst haalbaar definitief besluit in het voorjaar van 2016. In deze planning wordt er op voorhand van uitgegaan dat het voorbereiden en vaststellen van de Algemene Bepalingen en de Overgangsbepalingen niet worden losgekoppeld. Gaandeweg wordt bezien of fasering in dit proces alsnog haalbaar en gewenst is.

Het mogelijke tijdseffect van externe en/of onverwachte gebeurtenissen, zoals rechtszaken is niet verwerkt in deze planning. De risicoanalyse gaat natuurlijk wel in op tijdsconsequenties als een risico zich inderdaad manifesteert. Per mijlpaal wordt in een herijking van de opdracht bepaald of een bijstelling van de planning nodig is.

[10] Dit proces op hoofdlijnen wordt als expliciet beslispunt voorgelegd aan het BT van 7 oktober.

Fase I en II
De definitiefase eindigt met een het ter bespreking en kennisneming agenderen van het Startdocument voor de Raadscommissie op 10 december 2014, of, afhankelijk van een extra tussenstap, op 14 januari 2015. Daarop volgt de fase van uitwerking en voorbereiding. Afhankelijk van de reacties op het Startdocument wordt een herijkingsmoment ingelast en worden het proces en de planning hierop aangepast.

De exacte planning van Fase II is nog afhankelijk van politieke en maatschappelijke reacties op het definitieve Startdocument, op het samenstellen van de grondwaardecommissie en de opdrachtformulering. Een cruciaal moment in de planning is het advies van de grondwaardecommissie, en dan met name de doorwerking hiervan in de overgangsbepalingen. Zodra het conceptadvies er is en de implicaties op hoofdlijnen helder zijn wordt een herijkingsmoment ingelast.

Het definitieve advies van de grondwaardecommissie wordt voorgelegd aan het college van B&W. Het college besluit het advies voor te leggen aan de raadscommissie, eventueel voorzien van een bestuurlijke reactie van het College, indien mogelijk nog voor het zomerreces 2015.
Deze periode wordt ook gebruikt voor de finale afstemming met partijen als de banken, de notarissen en de fiscus. Het eind van deze periode is tevens het moment dat de kaders voor de implementatie helder zijn.

Ook nu worden in een herijking alle conceptproducten samen met het advies en bestuurlijke reacties integraal naast elkaar gezet en waar nodig aangevuld met krachtenveld- en risicoanalyse en tegenspraak. Dit is wederom een moment om bij te sturen op proces en/of inhoud en wordt de volgende fase, die van de inspraak en besluitvorming, evenals die van het opstellen van het implementatieplan definitief vormgegeven. Fase II wordt afgesloten met een concept erfpachtstelsel dat wordt vrijgegeven voor inspraak door B&W, streefdatum is oktober 2015.

Fase III
De inspraak en besluitvorming neemt veel tijd in beslag. In deze fase worden de mogelijke maatschappelijke reacties manifest. Het is een periode die dan ook zorgvuldig moet worden ingericht. Bijvoorbeeld door voldoende tijd in te plannen om de inspraakreacties en adviezen te wegen en te verwerken. Rekening moet worden gehouden met een doorlooptijd van een half jaar, inclusief adviezen, verwerkingen en recesperiodes.

Fase IV
De voorbereiding van de uitvoering start in Fase II, waarin elke beslissing getoetst wordt aan de gevolgen voor implementatie. Zodra de kaders voor implementatie duidelijk zijn, kan gestart worden met het opstellen van het implementatieplan in Fase III, welke meekan in de definitieve besluitvorming.

Gaandeweg de uitwerking en voorbereiding zal meer duidelijkheid komen over wat de implementatie inhoudt en welke tijdsconsequenties daar bij horen. Deze zullen worden uitgewerkt in het implementatieplan.

Mijlpalenkalender met ambtelijke en bestuurlijke mijlpalen

Fase	Mijlpaal / product	Vroegst mogelijk
I Definitiefase	▪ Bestuursopdracht (inclusief scope, kaders, communicatieplan, risicoparagraaf, financiële onderbouwing en projectorganisatie) klaar ▪ Opdrachtformulering aan commissie grondwaarde / voorstel voor (proces tot) samenstelling van de commissie klaar	nov 2014
	▪ besluit bestuursopdracht en opdracht Grondwaardecommissie	**18 nov B&W (dec/jan Raads-Cie)**
	HERIJKING	
II Uitwerking en voorbereiding beleid en start voorbereiding uitvoering (bij benadering)	▪ Concept Advies commissie grondwaarde klaar en implicaties op hoofdlijnen	Mrt 2015
	HERIJKING	
	▪ Concept stelsel klaar ▪ Implementatiekaders klaar ▪ Advies commissie grondwaarde klaar_	Mei 2015 Mei 2015 Mei 2015
	▪ **Advies grondwaarde naar de Raads-cie**	**Mei-jun 2015 Van BT tot Raadscie**
	▪ afstemming fiscus, banken, notaris, BCO's	Juni-aug 2015
	HERIJKING EN RECES	
	▪ AB, aanpalend beleid en overgangsbeleid: Vrijgave voor inspraak	**Sep-okt 2015 Van BT tot B&W**
III Inspraak en besluitvorming ▪ Voorbereiden implementatie (bij benadering) ▪	▪ inspraak	Okt-nov 6 wkn
	▪ Inspraaknotitie klaar	Dec 2015
	▪ advies BCO's e.a.	Dec/jan 2015
	RECES EN HERIJKING	
	▪ **Implementatiebesluit** ▪ **Definitief Raadsbesluit**	5.1.2e **2016 Van BT tot Raad**

HERIJKING		
IV Implementatie	▪ Operationeel erfpachtstelsel	Nb

3.9 Proceskosten 2015

Naar aanleiding van het collegeakkoord is in de zomer van 2014 een projectteam ingericht. Dit team is in augustus van start gegaan en zal tot de implementatie is afgerond operationeel zijn. Wel zal door de verschillende fases heen de samenstelling en omvang van het team variëren. De samenstelling en omvang zijn nog niet volledig goed te voorspellen omdat die ook deels afhankelijk zal zijn van nog te maken keuzes in de uitwerking. Op basis van de huidige inzichten zijn de proceskosten voor 2014, 2015 en 2016 in beeld gebracht.
De proceskosten bestaan uit de inzet van gemeentelijke capaciteit (projectmanagement, erfpachtexpertise, communicatie) en de noodzakelijke inhuur van externe deskundigheid (financiële en juridische kennis). In de begroting voor 2015 (op 5/6 november ter vaststelling in de raad), is een bedrag van € 1,3 miljoen opgenomen. De inzet van de middelen is erg afhankelijk van de uitwerking en de interactie daarover. Op dit moment wordt van de volgende begroting uitgegaan:

Projectmanagement		2014	2015	2016
Projectmanager	PMB	60.000	200.000	100.000
Planningsadviseur	PMB	15.600	52.000	20.000
Communicatieadviseur	ABC	36.000	120.000	120.000
Vervanging inzet eigen organisatie	OGA	210.000	700.000	350.000
Materiele kosten				
Marketing en communicatie	ntb		200.000	150.000
Onderzoek en advies (extern)				
financiële expertise	ntb		50.000	
Juridische expertise	ntb		20.000	
Notariele expertise	ntb		20.000	
Fiscale expertise	ntb		20.000	
		321.600	1.382.000	740.000

Nadere toelichting:
- Voor de aansturing van het project is een manager aangesteld vanuit de gemeente (PMB)
- Er wordt een projectteam samengesteld uit de eigen organisatie waardoor er gaten ontstaan in het primaire proces (uitgifte, applicatiebeheer, vastgoedadvies, erfpachtbeheer- en beleid) die middels inhuur moeten worden ingevuld.
- Communicatie is een cruciaal onderdeel van het proces. Om die reden is een [redacted] aan het team toegevoegd (ABC). Daarnaast wordt

een budget gereserveerd voor marketing en communicatie voor de organisatie van voorlichtingsbijeenkomsten, drukwerk en informeren van individuele erfpachters en belangenorganisaties.

- Niet alle expertise is binnen de gemeente beschikbaar en daarnaast is het extern toetsen en valideren van gemeentelijke inzichten noodzakelijk. Hiervoor wordt externe deskundigheid in gehuurd op de terreinen: financieel, notarieel en fiscaal.

De proceskosten van de vernieuwing hangen in hoge mate af van de uitkomsten van de verschillende deelonderwerpen en de mate waarop zij tot bijstelling van de scope of doorlooptijd leiden. Er zijn in het proces nog veel onzekerheden, die een nauwkeurige voorspelling van de proceskosten bemoeilijken. Er moet dan ook rekening mee worden gehouden dat de proceskosten steeds moeten worden bijgesteld op basis van de uitwerking, genomen besluiten en aansluitend bij de dynamiek die het project met zich mee brengt. De proceskosten zullen daartoe nauw worden gemonitord en als daar aanleiding toe is zal een voorstel tot bijstelling van de proceskosten worden gedaan.

4 Procesbeheersing

Het tot stand brengen van een nieuw erfpachtstelsel is complex in maatschappelijke, juridische, financiële en technische zin. Ook was in de afgelopen bestuursperiode sprake van brede maatschappelijke en politieke discussie rondom het erfpachtstelsel. Om die redenen wordt binnen de organisatie van de procesbeheersing expliciet ingezet op aandacht voor het maatschappelijk draagvlak, heldere en duidelijke communicatie met alle stakeholders en zorgvuldige en integrale voorbereiding van het nieuwe beleid.

Instrumentaria voor procesbeheersing
In alle fasen van het project is het van belang om zicht te hebben op de effecten van voorstellen om zo steeds onderbouwde besluiten te nemen. Om dit mogelijk te maken wordt expertise gebundeld om de voorstellen te toetsen op de volgende onderdelen:

- Financieel voor erfpachter
- Financieel voor gemeente
- Juridisch
- Uitvoerbaarheid
- Communicatie
- Ambtelijke inzet
- Scopebeheersing
- Externe afhankelijkheden

Het proces om te komen tot de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel vraagt dus enerzijds om 'het doen van de juiste dingen' (scope) en anderzijds om 'de dingen goed doen' (risicobeheersing). Een belangrijke vraag is welk instrumentarium wordt ingezet, om dit proces optimaal te kunnen ondersteunen. Gekozen is – naast de toepassing van herijkingsmomenten in de planning (2.3.1), het opzetten van een sterke organisatie (2.4) en het vroegtijdig betrekken van de uitvoering (3.5) - voor de inzet van de volgende instrumentaria:

- Besluitvorming, herijking en voortgangsrapportage
- krachtenveldanalyse volgens de systematiek Factor C.
- tegenspraak volgens de systematiek van LetOp
- betrekken van expertise volgens de systematiek van thematafels, inspraak e.a.
- risicomanagement volgens de systematiek RISMAN

4.1 Besluitvorming, herijking en voortgangsrapportage

In het bestuurlijk team worden betrokken wethouders maandelijks geïnformeerd over voortgang, en worden vraagstukken en dilemma's voorgelegd, waarvan uitkomsten verwerkt worden in de (deel)producten. Op deze wijze wordt toegewerkt naar bestuurlijke besluitvorming vanuit een bestuurlijk draagvlak.

Daarnaast is in het proces ruimte ingebouwd voor herijkingsmomenten rondom ambtelijke en bestuurlijke mijlpalen. Dat zijn momenten om de inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen op basis van nieuwe inzichten. Door deze tijd vooraf te reserveren en deze momenten expliciet te maken wordt tunneldenken voorkomen.

Dit zijn tevens logische momenten om de voortgang van het proces vast te leggen in een voortgangsrapportage: enerzijds is een mijlpaal bereikt en kan gerapporteerd worden hoe het proces daartoe is verlopen, met onderbouwing van risicoanalyses, voortschrijdende inzichten in externe afhankelijkheden, krachtenveldanalyse etc.. Anderzijds kunnen eventuele wijzigingen in vervolgaanpak en inhoudelijke keuzes worden vastgelegd en bevestigd inclusief financiële en planningsconsequenties. In het komend jaar zijn tot aan de inspraak in ieder geval drie momenten voorzien voor een voortgangsrapportage, aansluitend aan de herijkingsmomenten van januari 2015, apr 2015 en jun/jul 2015. De voortgangsrapportage wordt opgesteld ter bespreking in het bestuurlijk team, en waar van toepassing ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W [11].

4.2 Krachtenveldanalyse

In deze definitiefase is een krachtenveldanalyse gehouden. Een krachtenveldanalyse heeft als doel inzicht te krijgen in alle belanghebbenden en hun mogelijke rol in het proces. Uitkomsten van de analyse zijn gebruikt om invulling te geven aan het communicatieplan (zie 3.7). De volgende krachtenveldanalyse wordt voorzien tijdens het herijkingsmoment, volgend op de besluitvorming van het Startdocument.

4.3 LetOp

Voor het doen van de juiste dingen wordt op verschillende momenten in het proces tegenspraak volgens de systematiek van LetOp georganiseerd: een methodiek waarin tegenspraak wordt georganiseerd rondom bestuurlijke mijlpalen. Doel hiervan is de kwaliteit van het bestuurlijke besluitvormingsproces (voortdurend) te verbeteren. De eerste dwarskijksessie is georganiseerd rondom het Startdocument. Het concept-startdocument is voorgelegd aan LetOp om antwoord te geven op de volgende vragen:

- Is het startdocument consistent en eenduidig, zijn de risico's en consequenties goed in beeld gebracht en zijn de bestuurlijke keuzes helder verwoord?
- Leidt het voorgestelde proces ertoe dat er een definitief besluit genomen kan worden in de eerste helft van 2016, en dat het nieuwe systeem ingevoerd kan worden in de tweede helft van 2016?

Voor de bevindingen van de eerste sessie wordt verwezen naar 2.6.

Er zijn vervolgsessies voorzien bij de volgende mijlpalen:

- Advies grondwaardecommissie
- Raadsbesluit stelselvoordracht, de implementatie

Resultaten van de LetOp sessie over het PVA
HIERONDER DE RESULTATEN VAN DE DWARSKIJKSESSIE, TEVENS IN BIJLAGE

4.4 Thematafels, inspraak e.a.

Thematafels worden ingericht waarin met kracht en kennis van buiten de gemeente de vernieuwing van het stelsel wordt besproken, om het zo te kunnen toetsen op

[11] Of meer aan P&C cyclus hangen? Voorstel checken bij BT 7 okt.

haalbaarheid. Maar ook om expertise en inzichten toe te voegen die binnen het projectteam niet beschikbaar zijn. In de afgelopen jaren heeft dit goed gewerkt. Het gaat dan om de volgende thematafels:

- Banken
- Notarissen
- Makelaars

Ook andere stakeholders worden op verschillende wijzen om input gevraagd, via het Erfpachtcongres, klantenpanel van Bureau Erfpacht, consultatieronde en inspraak (zie ook 2.3.2. inspraak en betrokkenheid en (3.7) communicatie.

4.5 Risicomanagement volgens RRP

Het risicomanagement wordt vormgegeven volgens de richtlijnen zoals verwoord in de Regeling risicovolle projecten (RRP). Dat betekent dat in alle fasen van het project risico's in beeld worden gebracht, beheersmaatregelen worden getroffen en worden gemonitord. Gekozen is hierbij voor de standaard volgens de RRP: de RISMAN systematiek (zie resultaten in 2.5.6). De risico's worden gezocht vanuit verschillende invalshoeken, waaronder juridisch, financieel, politiek maatschappelijk, technisch, planning, externe afhankelijkheden e.a.

Het risicomanagement is in eerste instantie bedoeld voor de interne organisatie ter ondersteuning van het project. De eerste risicoanalyse is georganiseerd ter ondersteuning van het Startdocument. Over de risico's zal regulier worden gerapporteerd aan het Bestuurlijk Team en voorts zullen bestuurlijke rapportages en besluiten worden voorzien van conclusies uit de cyclus van het risicomanagement.

> De Regeling Risicovolle Projecten (RRP) heeft als doel "…..*dat de projectleider bij de opzet en in de uitvoering van het project expliciet aandacht besteedt aan onderwerpen die essentieel zijn voor een succesvol verloop, in het bijzonder de risico's en beheersing daarvan*." Verder omvat de RRP "…*eisen voor de opzet en uitvoering van een project, waaronder risicomanagement en de verantwoordelijkheidsverdeling. (…) De regeling stelt eisen aan de onderbouwing van besluiten en het organiseren van tegenspraak voordat besluiten worden genomen*". (…)*Toepassing van deze regeling is maatwerk. Het college kan besluiten specifieke onderdelen van de regeling in één of meer fasen te laten vervallen.* (RRP versie-20110713).
>
> In de bijlage van de RRP zijn tevens de 10 lessen uit de Noordzuidlijn opgenomen, waarbij les 8 het volgende inhoudt: *'Versimpel de inhoud en beperk regels en controles. (…) Een projectleider moet steeds meer tijd besteden aan allerlei verantwoordingsrapportages. Deze tijd is hij niet bezig met het sturen en beheersen van zijn project.(…) Regels zijn nodig, de kunst is echter deze te beperken tot een aantal basisprincipes die consequent worden gebruikt.'*

Zoals aangegeven wordt het project gezien als een project met complexiteit op meerdere vlakken. De hele aanpak van het project is er dan ook op gericht deze complexiteit inzichtelijk en hanteerbaar te maken. De regeling risicovolle projecten geeft hiertoe goede richtlijnen die zijn geïmplementeerd door het team vernieuwing Erfpachtstelsel zoals:

- risico's worden voorzien van een beheersmaatregel en een eigenaar, en vervolgens gemonitord.
- de uitvoering tijdig wordt betrokken
- de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever nauwgezet op de hoogte worden gehouden van de belangrijkste risico's inclusief de beheersing daarvan.
- De onderdelen uit het PvA zijn de onderdelen waar een basisrapportage aan moet voldoen zoals genoemd in de RRP (doelstelling, scope, planning, budget etc.)

Voortgangsrapportages met onderbouwing van risicoanalyses en tegenspraak[12]

Vanuit de criteria van de RRP bezien is het logisch om het project onder de regeling risicovolle projecten te brengen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat de regeling leidt tot bovenmatige administratieve druk of dubbele toetsmomenten. Het college wordt dan ook voorgesteld de regeling van toepassing te verklaren maar de invulling van de regeling maatwerk te laten zijn om zo efficiënt mogelijk met de capaciteit om te gaan.

Concreet betekent dit dat wordt voorgesteld om:

- Dit Startdocument als basisrapportage in het kader van de regeling RRP te beschouwen
- De in dit Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen
- De rapportagemomenten die in het PVA worden voorgesteld in zijn vorm overeen te laten komen met de eisen die de RRP daaraan stelt en niet separaat vanuit het project te rapporteren ten behoeve van de RRP. Wel zal er vanuit de RRP 2 keer per jaar een monitor verschijnen van alle RRP projecten gezamenlijk.

4.5.1 Risman risico analyse

HIER EEN SAMENVATTING VAN DE RISICO ANALYSE van 5.1.2e, let op dat het bestuurlijk geschikt moet zijn!

[12] In het definitieve PvA wordt een voorstel van voortgangsrapportage opgenomen, mede op aangeven van het BT 7 okt.

5 Bijlagen

A. Concept-brief met opdrachtbeschrijving grondwaardecommissie
B. Risico analyse Risman
C. Opdrachtomschrijving LetOp
D. Verslag LetOp

Bijlage A Concept-brief aan de grondwaardecommissie

Geachte heer, mevrouw,

Allereerst wil ik u hartelijk danken voor de bereidheid om zitting te nemen in de commissie ter bepaling van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht. Zoals u wellicht weet is het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Amsterdam bezig met het voorbereiden van de invoering van een eeuwigdurend erfpachtsysteem.

Context

In het coalitieakkoord is opgenomen dat voor het bepalen van de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht een externe onafhankelijke commissie wordt ingesteld. Daarnaast is de gemeente momenteel druk bezig met het opstellen van de Algemene Bepalingen die horen bij eeuwigdurend erfpacht en het aanpalende beleid. De concept stukken, voor zover relevant voor uw advies, zullen u ter beschikking worden gesteld.

De opdracht

Uw opdracht bestaat uit het beantwoorden van de volgende vragen:

1 Wat is de beste methode om de afkoopsom voor 50 jaar (grondwaarde voortdurende erfpacht) te bepalen voor nieuwe uitgiften in erfpacht van bouwterrein en voor de herziening van bestaande voortdurende erfpachtrechten op door de erfpachter bebouwde terreinen en bestaat tussen beide afkoopsommen verschil (zie ook vraag 6)?
2 Hoeveel procent hoger is de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) voor 50 jaar van voortdurende erfpacht?
   - Als het verschil tussen afkoopsom eeuwigdurend en afkoopsom 50 jaar van voortdurend erfpacht voor woningen en bedrijfsonroerend goed niet gelijk is, dan graag specificeren wat de verschillen zijn voor de specifieke vastgoedsegmenten.
3 Hoeveel procent hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt uitgegeven / omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
   - Als het verschil tussen koop en de afkoopsom eeuwigdurend voor woningen en bedrijfsonroerend goed niet gelijk is, dan graag specificeren wat de verschillen zijn voor de specifieke vastgoedsegmenten.
4 Bij canon betaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
5 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom (grondwaarde eeuwigdurende erfpacht) de canon worden bepaald (verhouding canon / afkoopsom). Daarbij moet rekening worden gehouden met het antwoord bij vraag 4.
6 Wat is uw advies ten aanzien van het verrekenen van de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of vooruitbetaalde canon op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt en ziet u daarin in onderscheid indien de erfpachter aan het einde van zijn erfpachttijdvak overstapt of voor het verstrijken daarvan?
   Hoe verhoudt de huidige taxatiepraktijk bij canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpachtrechten zich daar toe?
7 Op welke wijze adviseert u toekomstige wijzigingen van bestemming of volume van het programma te verrekenen?

De commissie wordt gevraagd rekening te houden met de volgende aspecten:

- Dat het een transparante en toekomstbestendige methode moet zijn
- De verschillen van grondwaarden in de stad en tussen bestemmingen
- Het beleid in het nieuwe stelsel t.a.v. toekomstige wijzigingen in bestemming en bebouwing
- Dat in het eeuwigdurende erfpachtsysteem de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met de inflatie volgens de CPI
- Dat de te ontwikkelen rekenmethode voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.

Het College wil graag worden geadviseerd over de methode van grondwaardebepaling voor bestaande woning-erfpachtrechten met eeuwigdurende erfpacht. De te bepalen grondwaardemethode moet aansluiten op de concept zijnde gerede Algemene Bepalingen aan aanpalend beleid.

Daarnaast wil ik u ook vragen naar uw oordeel over de huidige taxatiepraktijk bij canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpachtrechten. Het gaat dan onder andere om de volgende aspecten die discussie oproepen bij deskundige taxaties:

- Het prijsverschil tussen vol eigendom en erfpacht.
- De gehanteerde depreciaties
- De gehanteerde BTW aftrek
- De vaststelling van het canonpercentage.

Vanzelfsprekend wordt zorg gedragen voor ambtelijke ondersteuning. Hierover wordt gelijktijdig met verzending van deze brief contact met u opgenomen.

In 2013 hebben de heer 5.1.2e en de heer Frijns een advies gegeven over het bepalen van het canonpercentage (verhouding canon tot de grondwaarde) en begin 2014 heeft de commissie Frijns een advies gegeven over de methode van grondwaardebepaling. Ik wil u verzoeken kennis te nemen van deze adviezen.

Planning
Ik wil u vragen een concept advies met een eerste richting en vragen op 1 maart te leveren en het definitieve advies op 1 april 2014.

Nadat u uw definitieve advies heeft geleverd zal het College uw advies integraal en volledig aan de raad worden voorgelegd. Het openbaar maken van uw advies gebeurd op het moment dat het college uw advies aan de raadsleden stuurt en uiteraard is het openbaar maken van uw advies daarmee voorbehouden aan het college. Uw advies zal worden vergezeld van een collegevoorstel over de wijze waarop het college het advies zal verwerken in het nieuwe stelsel. Mogelijk dat de commissie zal worden gevraagd om het advies in de raadscommissie toe te lichten.

Mede namens de wethouders Ivens (Wonen) en Kock (Financiën),

Met vriendelijke groet,

Eric van den Burg
wethouder Grondzaken

Bijlage B Risicoprofiel project per fase

D. Opdrachtomschrijving LetOp

Gemeente Amsterdam

Programma LetOp
Leren En Tegenspraak Organiseren in Projecten

Advies programma LetOp

Opgesteld door	5.1.2e / 5.1.2e
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @amsterdam.nl
Datum bespreking	1 september 2014
Aan	5.1.2e
Programma	Programma Vernieuwing Erfpachtstelsel

Achtergrond
Het college van B&W gaat het erfpachtstelsel radicaal 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.

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is complex in maatschappelijke, juridische, financiële en technische zin. Niet voor niets vraagt het college een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatie praktijk. Ambtelijk is een projectteam gestart met de definitiefase om zo te komen tot een juiste beschrijving van de opgave en de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het programmateam heeft een werkdocument met bouwstenen opgesteld dat op 15 september met de drie verantwoordelijke wethouders wordt besproken. De uitkomst daarvan verwerkt het programmateam in een plan van aanpak. Dit plan van aanpak is eind oktober gereed.

Advies
De projectmanager, 5.1.2e, heeft 'tegenspraak' structureel in de concept planning opgenomen. De eerste dwarskijksessie vindt volgens die planning in de laatste week van oktober plaats. Het plan van aanpak is dan gereed. De hoofdvraag van 5.1.2e is of het plan consistent, eenduidig en helder verwoord is. Daarnaast wil hij weten of het voorgestelde proces ertoe leidt dat er op 1 juli 2016 een vernieuwd erfpachtstelsel kan worden ingevuld.

De waarborgen van het dwarskijken
Dwarskijksessies organiseren wij rondom een bestuurlijke mijlpaal, omdat de doelstelling van het programma LetOp is de kwaliteit van de bestuurlijke besluitvorming te verbeteren. Dit biedt de dwarskijkers ook de juiste informatie om tegenspraak te leveren, de informatie wordt namelijk rond de bestuurlijke mijlpaal voorbereid. Een dwarskijksessie helpt in de eerste plaats de 'SRO' (de Senior Responsible Owner of planeigenaar), in dit geval 5.1.2e. Daarom is de uitkomst van de sessie in principe vertrouwelijk. Het verslag van de dwarskijksessie overhandigen wij aan 5.1.2e. We vragen hem om voor de sessie een besluit te nemen over het wel of niet delen van het verslag met de verantwoordelijke wethouder, B&W en de Raad. 5.1.2e heeft in ons gesprek aangegeven dat alle informatie en de uitkomst van de sessie vertrouwelijk zijn. Het verslag met aanbevelingen zal wel aan de stuurgroep worden aangeboden.

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

1. een onafhankelijke voorzitter;
2. objectieve informatie vooraf;
3. een objectief verslag door een onafhankelijke verslaglegger;
4. selectie van onafhankelijke en objectieve deelnemers.

augustus 2014 Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e
Memo -

De (maximaal) 5 dwarskijkers zijn 'peers' van de planeigenaar, we selecteren ze samen met jullie (het programmateam) en vanuit ons eigen netwerk. De lijst met potentiële dwarskijkers leggen wij ter accordering voor aan onze opdrachtgever, gemeentesecretaris 5.1.2e Deelnemers worden uit naam van de gemeentesecretaris uitgenodigd voor de sessie.

De vraagstelling en invalshoeken
Tijdens dit eerste gesprek hebben we de vraagstelling verkend.

Hoofdvraag:
- Is het plan van aanpak consistent en eenduidig en zijn de bestuurlijke keuzes helder verwoord?

Deelvraag:
- Leidt het voorgestelde proces ertoe dat het nieuwe systeem op 1 juli 2016 kan worden ingevoerd?

Vanuit deze vragen kwamen we tot een eerste aanzet voor de te kiezen invalshoeken, waarbij de eerste vijf het belangrijkst zijn. Bij het bemensen van het vijfkoppige dwarskijkteam proberen we zoveel mogelijk van de invalshoeken te vertegenwoordigen. De besproken invalshoeken leiden tot de volgende profielen voor de dwarskijkers:

1. Ervaringsdeskundige erfpacht in een andere grote stad (bijvoorbeeld Rotterdam).
2. Expert in procesmanagement en organisatiekunde.
3. Communicatieadviseur.
4. Bestuurskundige.
5. Jurist.
6. Econoom (die de financiële effecten van het systeem kan taxeren).

Namen
Uiteindelijk leggen we aan de gemeentesecretaris een lijst van circa 10 dwarskijkers voor, met per invalshoek een eerste en een tweede keus. In ons overleg kwamen we al tot een aantal namen, namelijk 5.1.2e en 5.1.2e (beide procesmanagement), 5.1.2e 5.1.2e (communicatieadviseur), 5.1.2e (bestuurskundige) en 5.1.2e (jurist). 5.1.2e denk je mee over de verdere namen? Ik zal dit ook doen en begin volgende week contact opnemen om mijn ideeën met je te delen.

Praktische Afspraken
We spraken af dat we de dwarskijksessie proberen in te plannen in de laatste week van oktober 2014. Na de sessie hebben wij ongeveer 3 werkdagen nodig om het verslag op te stellen en door de dwarskijkers te laten accorderen. Voorafgaand aan de dwarskijksessie moeten er een aantal dingen gebeuren:
- de namenlijst maken, zodat wij deze kunnen voorleggen aan 5.1.2e en de deelnemers kunnen uitnodigen en een datum kunnen plannen (planning: halverwege oktober).
- de vraagstelling aanscherpen (planning: begin tweede week oktober).
- het informatiepakket maken (planning: eind tweede week oktober gereed).

Vanuit jullie organisatie willen we graag voor het maken van het informatiepakket 1 aanspreekpunt hebben. Laten je ons begin oktober weten wie dit is?

Kosten
Voor de voorbereiding, uitvoering en verslaglegging van de dwarskijksessie brengt het programma LetOp € 5.000 in rekening. Deze kosten dekken de voorbereiding, de inzet

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

augustus 2014
5.1.2e
5.1.2e Burgerhout
Memo

Gemeente Amsterdam
-

van de voorzitter, mogelijke kosten voor een dwarskijker 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