RISICOINVENTARISATIE AB
Versie juni/juli 2015
5.1.2e **en** 5.1.2e

Dit is een voorlopige inventarisatie, o.b.v.
- bijeenkomsten expertsessies
- bespreking WG juridische en financiele effecten
- de 'oude risicoinventarisatie

Gecheckt wordt of de AB uitvoerbaar, juridisch houdbaar en begrijpelijk is. Zo nee, hoe komt dat dan (incident), en wat kunnen we er dan aan doen (beheersmaatregel).

Uitvoerbaarheid:

Incident
Oorzaak:
Gevolg:

Beheersmaatregelen uitvoerbaarheid
- zoveel mogelijk aangesloten bij de AB 2000. Dit is het in Amsterdam reeds jarenlang geldende stelsel van AB erfpacht hetgeen de uitvoerbaarheid ten goede komt
- Daarnaast is eeuwigdurende erfpacht met mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop van de canon een reeds jaren elders in Nederland bekend systeem (denk bijv. aan gemeenten Den Haag en Utrecht) hetgeen er eveneens aan bijdraagt dat het systeem van de AB 2015 in beginsel goed uitvoerbaar zal kunnen zijn. Er is elders immers al uitvoerig ervaring mee opgedaan.
- Daarnaast is eeuwigdurende erfpacht sowieso een goed uitvoerbaar systeem omdat het er naar zijn aard toe leidt dat geen perikelen met aflopende tijdvakken of rechten e.d. meer aan de orde zijn.

Juridische houdbaarheid

Incident: juridisch niet altijd meer duidelijk wat de rechtsgevolgen van bepaalde AB zijn.
Oorzaak: er wordt zoveel mogelijk begrijpelijke taal los van de vaste begrippen uit het burgerlijk wetboek/jurisprudentie gebruikt, zoals nu in het laatste deel van het concept

Beheersmaatregelen juridische houdbaarheid
- zoveel mogelijk aangesloten bij de AB 2000. Dit is het in Amsterdam reeds jarenlang geldende stelsel van AB erfpacht hetgeen de juridische houdbaaarheid ten goede komt
- Daarnaast is eeuwigdurende erfpacht met mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop van de canon een reeds jaren elders in Nederland bekend systeem (denk bijv. aan gemeenten Den Haag en Utrecht) hetgeen er eveneens aan bijdraagt dat het systeem van de AB 2015 in beginsel goed uitvoerbaar zal kunnen zijn. Er is elders immers al uitvoerig ervaring mee opgedaan.
- De gebruikelijke juridische stijl van bijvoorbeeld de AB 2000 te gebruiken – zie daarvoor het eerste deel van de concept AB 2015

Begrijpelijkheid

Incident:
Oorzaak:
Gevolg:

Beheersmaatregelen

- de nieuwe AB te zijner tijd vergezeld laten gaan van een bondige toelichting in “gewone mensentaal”.

Risico’s 1, 3, 4, 5, 8,9, 10, 13 en 16 uit de risicobijlage van 2 februari

Aanvullen: risico’s omtrent bestuurlijke besluitvorming (intern)

Bijlage:

de heer 5.1.2e, deelnemer aan Expertsessie notariaat

Beste 5.1.2e,
Naar aanleiding van je onderstaande email bericht ik je als volgt. Tijdens onze bespreking van dinsdag 16 juni jl. gaf ik reeds aan dat – zeker gezien het feit dat het een eerste concept van de AB erfpacht 2015 (hierna: AB) betreft – ik dit concept in beginsel aan de uitgangspunten van uitvoerbaarheid, juridische houdbaarheid en begrijpelijkheid vind voldoen. Daarbij maak ik nog de volgende kanttekeningen.

1.Uitvoerbaarheid
Bij de AB 2015 is zoveel mogelijk aangesloten bij de AB 2000. Dit is het in Amsterdam reeds jarenlang geldende stelsel van AB erfpacht hetgeen de uitvoerbaarheid ongetwijfeld ten goede komt. Daarnaast is eeuwigdurende erfpacht met mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop van de canon een reeds jaren elders in Nederland bekend systeem (denk bijv. aan gemeenten Den Haag en Utrecht) hetgeen er eveneens aan bijdraagt dat het systeem van de AB 2015 in beginsel goed uitvoerbaar zal kunnen zijn. Er is elders immers al uitvoerig ervaring mee opgedaan. Hierbij past nog wel de kanttekening dat de bepalingen inzake de canon (hoofdstuk III Financieel) in dit eerste concept nog een zeer voorlopig karakter dragen en voor grote delen zijn opengelaten. Op dit onderdeel moet dan ook vooralsnog een voorbehoud worden gemaakt. Daarnaast is eeuwigdurende erfpacht sowieso een goed uitvoerbaar systeem omdat het er naar zijn aard toe leidt dat geen perikelen met aflopende tijdvakken of rechten e.d. meer aan de orde zijn.

2. Juridische houdbaarheid
Mijn commentaar op dit punt sluit aan bij hetgeen hierboven over de uitvoerbaarheid is vermeld. Kort samengevat: het feit dat enerzijds – waar mogelijk – wordt aangesloten bij reeds bestaande bepalingen uit de AB 2000 en anderzijds wordt aangesloten bij het elders in Nederland ruimschoots bekende systeem van eeuwigdurende erfpacht dat ook naar zijn aard helder en eenduidig is, maakt de nieuwe AB in beginsel juridisch goed houdbaar.

3. Begrijpelijkheid
- Het voorliggende document is in beginsel goed begrijpelijk. Wel moet erop worden gewezen dat waar men – zoals nu in het laatste deel van het concept – zoveel mogelijk begrijpelijke taal los van de vaste begrippen uit het burgerlijk wetboek wil gaan gebruiken, men niet te ver mag gaan opdat voorkomen wordt dat juridisch niet altijd meer duidelijk is wat de rechtsgevolgen van bepaalde AB zijn. In dit verband is ook te overwegen de gebruikelijke juridische stijl van bijvoorbeeld de AB 2000 – zie daarvoor het eerste deel van de concept AB 2015 – te hanteren (n.m.m. al goed begrijpelijk) en de nieuwe AB te zijner tijd vergezeld te laten gaan van een bondige toelichting in “gewone mensentaal”.

Tot zover mijn bevindingen,
Met vriendelijke groet,

5. 5.1.2e

Hoogleraar Notarieel recht

Universiteit Leiden
Instituut voor Privaatrecht
Afd. Notarieel recht
Tel.: 5.1.2e

Steenschuur 25/Postbus 9520
2311 ES/2300 RA Leiden

16	**Oorzaak** 1. Communicatiestrategie onduidelijk of onvolledig. Doelgroepen niet goed in beeld. 2. communicatie uitvoeringsplan onduidelijk of onvolledig (wie communiceert wat, wanneer, aan wie en wie communiceert niet) 3. de gemeente geeft verschillende signalen af 4. onvoldoende beeld van externe signalen en vragen over eeuwigdurende erfpacht 5. de gemeente houdt zich niet aan het communicatieuitvoeringsplan.	**Risico onvoldoende communicatie** Communicatie is ontoereikend en sluit niet aan bij de behoefte.	**Gevolg** 1) onrust en verlies van vertrouwen bij doelgroepen, 2) veel inzet nodig om beeld te herstellen, 3) partners (denk aan Commissie Grondwaarde, notarissen) zeggen samenwerking op. 4) college en projectorganisatie onder druk	**Kans: Gemiddeld**	**Schade: Hoog** Tijdsconsequentie: Achteraf herstellen en inzetten van allerlei communicatiemiddelen kan leiden tot een vertraging van weken tot maanden en tot extra kosten. Verloren vertrouwen is bijzonder moeilijk terug te winnen en bemoeilijkt het proces aanzienlijk	5.1.2e 5.1.2e Beheersing gericht op communicatie. 1) communicatiestrategie bepalen, 2) communicatieopdracht vaststellen. 3) Communicatielijnen en boodschappen binnen de gemeente helder vastleggen en naleven. Wie communiceert wat, wanneer, aan wie en wie communiceert niet. 4) Communicatie bij elk relevant overleg (projectgroep, DT, opdrachtgever) agenderen, 5) Toetsing / monitoren / afstemmen van de (interne en externe) communicatiebehoeften 6) Stakeholderanalyse maken en actueel houden. 7) Consultatie van belangrijke partijen (oa: thematafels) organiseren 8) publicaties op OGAnet, Amsterdam.nl, Parool, 9) periodieke info naar erfpachters, partijen, naar Bureau Erfpacht, naar collega's gemeente Adam, naar bestuur gemeente Adam. 10) zorgen dat de vernieuwing structureel onderwerp van gesprek is binnen alle OGA onderdelen zodat relatie met lopende processen wordt gelegd.
17	**Oorzaak** Advies van de Commissie leidt tot een ongewenste, onverwachte of ongemakkelijke uitkomst en wordt niet gedragen door gemeenteraad: 1. De waardebepaling valt veel hoger of lager uit dan verwacht en leidt tot bestuurlijke en/of maatschappelijke commotie 2. De wijze van verrekening met huidige erfpachtrechten leidt tot (ongewenste) terugbetaling of 3. de wijze van verrekening leidt tot grote bijbetaling van erfpachters 4. De opdracht aan de grondwaardecommissie laat ruimte tot (ongewenste) interpretatie. 5. Commissie houdt zich niet aan de opdracht dan wel interpreteert de haar gegeven opdracht anders dan is bedoeld. 6. Commissie slaagt er niet in om tot een eensluidend advies te komen. 7. Onafhankelijke positie van Commissie is in het geding of wordt aangevochten(mogelijk als gevolg van belangenverstrengeling).	**Risico uitkomsten grondwaardecommissie** Het Grondwaarde advies van de nog op te richten grondwaardecommissie is niet geschikt voor verwerking in het grondprijsbeleid en de overgangsregeling	**Gevolg** 1. geen goede implementatie van het advies mogelijk in de overgangsregeling waardoor vertraging optreedt 2. maatschappelijke commotie over de uitkomsten ("erfpachter wordt benadeeld") 3. bestuurlijk commotie over de uitkomsten ("gemeente wordt benadeeld") 4. campagne tegen de vernieuwing van het stelsel door partijen zoals SEBA, VEH, etc 5. commissie wordt in diskrediet gebracht waardoor advies niet langer onomstreden is en daardoor onhoudbaar wordt	**Kans: Gemiddeld**	**Schade: Zeer Hoog** Tijdsconsequentie: afhankelijk van op te treden gevolg: 1. als advies niet bruikbaar is zal het college een nieuwe wijze van waardebepaling moeten ontwikkelen alvorens de vernieuwing verder kan worden uitgewerkt. Dit kost tenminste 6 maanden. 2. Draagvlak voor de vernieuwing komt zo onder druk te staan dat de vernieuwing wordt stopgezet of terug gaat naar de definitiefase. Dit kost tenminste 6 maanden.	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e *Beheersing in het voortraject (voordat de Commissie is gekozen):* 1) Zorgen voor heldere en bestuurlijk vastgestelde opdrachtformulering. 2) Benoemen van selectiecriteria op grond waarvan de leden van de Commissie worden geselecteerd. 3) Zorgvuldige selectieprocedure waarbij (van de zijde van de gemeente) diverse deskundigen worden betrokken 4) Namenlijst van mogelijke leden van de Commissie screenen. *Beheersing tijdens het traject waarin de Commissie haar advies vormt:* 1) Periodiek overleg met de Commissie om te zorgen dat • de gemeente zich kan voorbereiden op komende adviezen. • De commissie inzicht heeft in de consequenties van haar advies 2) Ambtelijke ondersteuning voor de commissie bieden zodat zij beschikt over ambtelijke expertise.
18	**Oorzaak** 1) Dienst belastingen en ministerie financiën geven niet vooraf heldere kaders aan ten aanzien van fiscaliteit (zij toetsen alleen op basis van definitief vastgesteld besluit) 2) Onvoldoende expertise ingehuurd om uitwerking te laten aansluiten bij fiscale kaders	**Risico fiscaliteit** Inrichting van het stelsel sluit niet aan bij de fiscale regels.	**Gevolg** 1) Aftrekbaarheid van de canon mogelijk in het geding. 2) Overdrachtsbelasting en BTW hebben consequenties voor kosten erfpachter en/of gemeente 3) Uitwerking blijkt niet haalbaar en moet in laat stadium over	**Kans: Gemiddeld**	**Schade: Hoog** Tijdsconsequentie: Weken tot enkele maanden om aanvullend onderzoek/ voorstellen op te stellen en accorderen	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e Beheersing: 1) dienst Belastingen zo snel mogelijk betrekken / meenemen bij project VES. 2) extern fiscaal adviseur wordt betrokken op basis van duidelijke adviesvraag 3) fiscale afspraken vastleggen.
19	**Oorzaak** 1) BE project 'Datakwaliteit' stagneert waardoor de kwaliteit van de databestanden van HERMES en OGAGIS onvoldoende is. 2) Onvoldoende capaciteit beschikbaar om data vanuit bestaande systemen te verzorgen voor VES. Geen achtervang in kennis en capaciteit voor de 2 fte. 3) De nu beschikbare capaciteit voor de data kwaliteit valt, als gevolg van de nieuwe indeling in RVE's, onder andere verantwoordelijkheid en wordt ingetrokken dan wel verminderd.	**Risico basisdata niet op orde** De basisdata zijn niet op orde: 1) Benodigde data uit beheerssystemen zijn niet tijdig beschikbaar, 2) veranderingen aan en verbeteringen van systemen (HERMES / OGAGIS) zijn niet tijdig gereed.	**Gevolg** 1) Effecten van het nieuwe stelsel (zowel voor de de erfpachter als voor de gemeente) kunnen niet in beeld worden gebracht. We kunnen geen (financiële) analyses maken. 2) Bestuurlijke besluitvorming vertraagt, we kunnen de bestuurder niet goed uitleggen waarom we niet over de data beschikken, verlies van vertrouwen in de vernieuwing van het stelsel. 3) Hoge kosten om op een laat moment knelpunten in de datakwaliteit op te lossen	**Kans: Gemiddeld**	**Schade: Hoog** Tijdsconsequentie: Weken tot enkele maanden om gegevens te verkrijgen. Indien systeem niet kan leveren dan wordt de vertraging maanden en langer. Kosten: Hoge kosten om op een laat moment knelpunten in de	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e Beheersing gericht op: 1) project datakwaliteit moet succesvol zijn, dus voortzetten waarbij de focus moet liggen op betrouwbaarheid. Zorgen voor goede monitoring binnen BE. 2) Kwetsbare capaciteit op de datakwaliteit uitbreiden (van 2 naar 3 FAB'ers) 3) Aandacht bij de stedelijk directeur R&E met betrekking tot de inzet van de capaciteit voor datakwaliteit. 4) Helderheid over moment waarop door VES

					datakwaliteit op te lossen	informatie uit de basissystemen wordt gevraagd en wat de kwaliteitseisen zijn die daaraan worden gesteld. 5) informatieanalyse maken;
20	**Oorzaak** We geven onvoldoende prioriteit aan het inventariseren van en anticiperen op 1) de beeldvorming van het systeem op de Amsterdamse woningmarkt. 2) de effecten van het systeem op de Amsterdamse woningmarkt.	**Risico effecten woningmarkt** De introductie van eeuwigdurende erfpacht beïnvloedt de woningmarkt in Amsterdam negatief	**Gevolg** Doelstelling van project VES kan niet gerealiseerd worden.	**Kans: Gemiddeld**	**Schade: Hoog**	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e Beheersing: 1) nu in beeld brengen / monitoren: a) wat er nu op de woningmarkt gebeurt b) wat de consequenties voor de woningmarkt (kunnen) zijn. c) Op welke manier negatieve consequenties kunnen worden voorkomen. 2) Na advies van de grondwaardecommissie twee externe onderzoeksbureaus vragen om hun visie op de effecten op de woningmarkt in beeld te brengen. Aan de hand daarvan bepalen wat de (nieuwe) beheersmaatregelen zijn.
21	**Oorzaak** 1) BBV eisen zijn onvoldoende helder 2) BBV eisen niet goed verwerkt	**Risico jaarrekening** Jaarrekening RVE Grond en Ontwikkeling wordt afgekeurd op waarderingsgrondslagen. (Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor)	**Gevolg** 1) Beeldvorming dat de gemeente haar financiën niet op orde is 2) Afkeuring Jaarrekening RVE Grond en Ontwikkeling leidt tot afkeuring gemeenterekening.	**Kans: klein**	**Schade: Klein** Lijdt niet tot vertraging in VES maar wel schade in beeldvorming	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e Beheersing gericht op (periodiek) overleg met: 1) andere gemeenten die eeuwigdurende erfpacht hebben ingevoerd; 2) de Commissie BBV 3) DMC en 4) ACAM.
22	**Oorzaak** 1) Ontwerp rekenmodule deugt niet, 2) Capaciteit om de module te bouwen onvoldoende, 3) overheidseisen tav diensten die we beschikbaar stellen niet goed in beeld. 4) Benodigde gegevensbronnen niet beschikbaar of niet van de juiste kwaliteit (niet communicatief genoeg of voor meerdere interpretaties vatbaar).	**Risico rekenmodule** De rekenmodule die de erfpachter inzage geeft in de (toekomstige) canon geeft onjuiste informatie / verkeerde uitkomsten.	**Gevolg** 1) Beeld ontstaat dat de gemeente niet in control is en dat zorgt voor algemeen gebrek aan vertrouwen over de vernieuwing 2) Fouten kunnen mogelijk leiden tot schadeclaims?	**Kans: Gemiddeld** hoog	**Schade: Hoog** Als de commotie groot is zal de besluitvorming over het nieuwe stelsel worden uitgesteld tot het moment dat de module wel betrouwbaar is. Vertraging 3 tot 6 maanden, kosten 0,5 tot 1 5.1.2e voor inhuur externe expertise.	**Beheersing (5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e)** 1) zo vroeg mogelijk starten met het ontwerp van de rekenmodule; niet pas starten met ontwerp nadat de rekenformules bekend zijn. 2) informatiebeveiliging vanaf de start betrekken bij het ontwerp. 3) Begroting opstellen: capaciteit (inclusief FAB) en budget. 4) Zorgen voor een ordentelijk testtraject. 5) de (inrichting van de) rekenmodule moet (zichtbaar) voldoen aan de overheidseisen. 6) Dwarskijk met deskundigen organiseren 7) O&S betrekken bij de beoordeling van statistische informatie. 8) zorg voor clustering die tot de bron is te herleiden 9) houd de 'rode draad' en 'grotere bewegingen' in beeld wanneer je 'aan de knoppen draait'.
23	**Oorzaak** 1) Ontwerp model deugt niet, 2) Capaciteit en expertise om de module te bouwen onvoldoende, 3) Benodigde gegevensbronnen niet beschikbaar of niet van de juiste kwaliteit 4) Presentatie van de resultaten van het model zijn voor meerdere interpretaties vatbaar of roepen vragen op 5) Onderliggende data voor het financieel model zijn voor meerdere interpretaties vatbaar of roepen vragen op.	**Risico financieel model** Het financieel model dat is gebouwd geeft geen betrouwbaar inzicht in de financiële effecten voor de gemeente.	**Gevolg** 1) Beeld ontstaat dat de gemeente niet in controll is en dat zorgt voor algemeen gebrek aan vertrouwen over de vernieuwing 2) Niet functioneren van het model wordt gekoppeld aan gemeentelijke ICT dossiers en het onvermogen om die goed te organiseren 3) Als de financiële effecten onbetrouwbaar worden geacht zal besluitvorming over het nieuwe stelsel niet plaats kunnen vinden. 4) Veel discussie over de juiste interpretatie van de resultaten van het financieel model.	**Kans: Gemiddeld**	**Schade: Hoog** Besluitvorming over het nieuwe stelsel zal worden uitgesteld tot het moment dat het model wel betrouwbaar is. Vertraging 3 tot 6 maanden, kosten 0,5 tot 2,5 5.1.2e voor inhuur externe expertise.	**Beheersing (5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e)** 1) zo vroeg mogelijk starten met het ontwerp van het model; 2) informatiebeveiliging vanaf de start betrekken bij het ontwerp. 3) Zorgen voor voldoende expertise en capaciteit (begroting) 4) Zorgen voor een ordentelijk testtraject. 5) Dwarskijk met deskundigen organiseren 6) O&S betrekken bij de beoordeling van statistische informatie. 7) zorg voor clustering die tot de bron is te herleiden 8) houd de 'rode draad' en 'grotere bewegingen' in beeld wanneer je 'aan de knoppen draait'. 9) communicatie in een vroeg stadium betrekken.