Gemeente Amsterdam

Advies programma LetOp

Programma LetOp: Leren En Tegenspraak Organiseren in Projecten

Van 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e

Aan 5.1.2e | 5.1.2e

Onderwerp Intake en advies dwarskijksessie vernieuwing erfpachtstelsel, besluitvorming Overstapregeling

Achtergrond

Met het coalitieakkoord uit 2014 is de keuze gemaakt voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Eeuwigdurende erfpacht geeft duidelijkheid over de erfpachtkosten, tussentijdse canonherzieningen zijn niet meer aan de orde. De gemeente wil hiermee zorgen voor een toekomstbestendig en duidelijk systeem.

Inmiddels wordt er twee jaar aan de stelselwijziging gewerkt. Een aantal belangrijke stappen zijn genomen. Begin 2015 is het Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel door het college vastgesteld. Het startdocument betekende de afsluiting van de definitiefase, geeft de bestuursopdracht weer en het proces tot invoering van het nieuwe stelsel. Over het startdocument heeft een dwarskijksessie plaats gevonden. Een tweede dwarskijksessie heeft plaats gevonden over het advies van de Grondwaardecommissie. Hierin is geadviseerd over de wijze waarop de grondwaarde en canon in het nieuwe stelsel moeten worden bepaald. In juni dit jaar heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften waarbij ook de nieuwe Algemene Bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht zijn vastgesteld. Nieuwe uitgiften vallen hiermee sinds juli 2016 onder het eeuwigdurende stelsel.

Voor alle bestaande voortdurende rechten van erfpacht is er een Overstapregeling opgesteld. De Overstapregeling geeft inzicht in de wijze waarop bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en welke financiële consequenties dit heeft. Het besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling wordt op 20 december 2016 voorgelegd aan het college, waarna de inspraak per 9 januari 2017 van start gaat. De Overstapregeling zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Na verwerking van de inspraakreacties zal de Overstapregeling in juni 2017 worden voorgelegd aan de raad. De Overstapregeling is het meest gevoelige onderdeel van het nieuwe erfpachtstelsel. De gevolgen van de regeling raakt de situatie van alle bestaande erfpachters.

Namens het college van B&W ligt het bestuurlijk opdrachtgeverschap bij het bestuurlijk team Vernieuwing Erfpachtstelsel. Dit team bestaat uit de wethouders Grondzaken (van den Burg), Financiën (Kock) en Wonen (Ivens). Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij de directeur Grond en Ontwikkeling, 5.1.2e van Rossum. Opdrachtnemer is 5.1.2e | 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e .

Vraagstelling

Je hebt aangegeven graag een dwarskijksessie te willen laten organiseren over de besluitvorming over de Overstapregeling, na de inspraakperiode. Tijdens het eerste gesprek op 29 november jl. hebben we de mogelijke vraagstelling voor de dwarskijksessie verkend. Dit leidt tot de volgende concept vraagstelling.

Hoofdvraag
Doel is een goede Overstapregeling die op een meerderheid in de Raad kan rekenen. In hoeverre ligt er (of kan worden gekomen tot) een haalbare voordracht (besluitvormingstukken inclusief verwerking van de inspraakreacties), dat inderdaad op die meerderheid in de raad kan rekenen, gebaseerd op een goede voordracht met een volledige voorstelling van zaken?

Subvragen
1. Graag een advies op de wijze waarop met de inspraakreacties wordt omgegaan en het effect hiervan op de haalbaarheid van de besluitvorming.
2. Goede communicatie en voldoende draagvlak zijn van groot belang om dit besluit overeind te houden. Graag een advies op de manier waarop hiermee wordt omgegaan.
3. Implementatie van de overstapregeling is geen onderdeel van de besluitvorming. Wel is er een implementatieparagraaf opgenomen in de besluitvormingsstukken. Is dit voldoende in deze fase?
4. Wordt er niks over het hoofd gezien, zijn er blinde vlekken?

Advies
Uit onze gesprekken is gebleken dat je graag een 'frisse blik van buiten' ontvangt om meer inzicht te krijgen op de vraag of de besluitvorming over de Overstapregeling, inclusief de verwerking van de inspraakreacties haalbaar is. De vraagstelling (hoofd- en subvragen) is zeker geschikt om voor te leggen aan externe experts. Ook de planning kent voldoende tijd om de sessie te organiseren en de uitkomsten mee te nemen in de besluitvorming, gepland in juni 2017. Na de dwarskijksessie begin maart hebben wij ongeveer een week nodig om het verslag te maken, de adviezen uit de sessie te verwerken en ter accordering voor te leggen aan de dwarskijkers. Je hebt aangegeven de uitkomsten van de dwarskijksessie te willen gebruiken om de kwaliteit van de besluitvormingsstukken en de haalbaarheid van het besluit te toetsen en deze indien nodig te verbeteren.

Invalshoeken
Vanuit de benoemde vragen kwamen we tot een eerste aanzet voor de te kiezen invalshoeken. Bij het bemensen van het vijfkoppige dwarskijkteam proberen we zoveel mogelijk van deze invalshoeken te vertegenwoordigen. We noemden in ons gesprek vast de volgende invalshoeken:

1. Communicatieadviseur, organisatiedeskundige
2. Deskundigheid, ervaring vanuit het perspectief van het bestuur
3. Inhoudelijk experts op het gebied van erfpacht, effect op de stakeholders
4. Financieel generalist, die in staat is de financiële effecten te begrijpen, zowel voor de gemeentekas als de individuele erfpachter
5. Ervaring vanuit elders met aanpassing van het erfpachtstelsel, bijvoorbeeld een andere gemeente

Namen

Uiteindelijk leggen we aan de gemeentesecretaris een lijst van circa 10 dwarskijkers voor, met per invalshoek een eerste en een tweede keus. We hebben in ons gesprek al een aantal namen genoemd, namelijk:

Invalshoek 1:

- 5.1.2e, Organisatieadvies (organisatieadvies, vormgeving participatie, stakeholdermanagement)
- 5.1.2e, Communicatie (bestuurlijke processen, begeleiding complexe communicatieprocessen)

Invalshoek 2:

- 5.1.2e, senior bestuursadviseur o.a. Zuidas, Rode Loper
- 5.1.2e, bestuursadviseur
- 5.1.2e, hoogleraar gebiedsontwikkeling
- 5.1.2e, CDA in Amsterdam, (toegevoegd na ons gesprek)

Maar ook een aantal mogelijke functies voor invalshoek 3:

- Een makelaar als inhoudelijk expert, iemand met kennis van het erfpachtstelsel en de consequenties hiervan voor de woningeigenaar. Bijvoorbeeld een makelaar uit het bestuur van de Rotterdamse Makelaarsvereniging of de NVM. Geheimhouding is een voorwaarde.

En invalshoek 5:

- Een erfpachtdeskundig uit Rotterdam of Den Haag die de rol van inhoudelijk expert kan vervullen.

Verder spraken we af dat je bij 5.1.2e informeert naar een geschikte financieel generalist en dat wij nagaan wie de dwarskijkers bij de vorige twee sessies waren en de lijst met dwarskijkers van LetOp consulteren. Denk je nog verder na over namen? Wij zullen dat ook dat ook doen.

(Later wordt dit aangevuld met de definitieve namen per invalshoek)

Praktische Afspraken

We spraken af dat we de dwarskijksessie proberen in te plannen op 1, 2, 6 of 7 maart 2017. Na de sessie hebben wij ongeveer 5 werkdagen nodig om het verslag op te stellen en door de dwarskijkers te laten accorderen. Voorafgaand aan de dwarskijksessie moeten er nog een aantal dingen gebeuren:

- De namenlijst definitief maken, zodat wij deze kunnen voorleggen aan 5.1.2e, de deelnemers kunnen uitnodigen en een datum kunnen plannen (planning: voor kerstreces)
- De vraagstelling definitief maken (planning: voor kerstreces– deze vragen moeten mee in de uitnodiging).
- Het informatiepakket maken. Dit zal in ieder geval bestaan uit de concept besluitvormingsstukken en communicatieaanpak (planning: deadline verzending: twee weekenden voor beoogde datum, pakket aanleveren per 9 januari 2017).
- Het informatiepakket aanvullen met een samenvatting van de inspraakreacties en een voorstel op hoofdlijnen hoe hiermee om te gaan (planning: uiterlijk 27 februari 2017)

– Voor de dwarskijksessie horen we graag of het verslag wel of niet wordt geteeld met de verantwoordelijke wethouder, B&W en de Raad.

Kosten

Voor de voorbereiding, uitvoering en verslaglegging van de dwarskijksessie brengt het programma LetOp 5.1.2b in rekening. Deze kosten dekken de voorbereiding, de inzet van de voorzitter, mogelijke honoraria voor één of meer dwarskijkers en eventuele kosten voor locatie of catering.
Bij alle adviezen die ik uitbreng, inclusief 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.