Aan: MOI
Van: 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (namens de werkgroep implementatie uitgifte)
Betreft: voorstel standaarddocumenten/model erfpachtaanbiedingen
Datum: 14 juli 2016

Per 1 juli jl. is eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiftes ingevoerd. Op de actielijst van de werkgroep implementatie uitgifte heeft lange tijd - vanaf het begin - gestaan dat de standaarddocumenten voor nieuwe uitgifte, de model erfpachtaanbiedingen, aangepast moesten worden aan de AB2016. Sommige inhoudelijke discussies hebben lang geduurd. Denk aan de afkoopinstructie, vaste canon, de projectontwikkelaarsregeling. Pas met het nemen van het raadsbesluit op 22 juni jl., kon de meest zware variant van de model erfpachtaanbiedingen, die voor appartementsrechten wonen ten behoeve van projectontwikkelaars, worden afgerond. Deze versie geldt als voorbeeld voor de overige erfpachtaanbiedingen. Dit model is breed afgestemd met team Uitgifte, JZ en team Bedrijfsprocessen (5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e.

Werkproces
De uitgifte van grond en het daarmee samenhangende werkproces verandert niet door de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Het proces is niet gewijzigd; het product wel. De tekstuele wijzigingen in de erfpachtaanbiedingen zijn niet groot. Door de omvang van elke aanbieding en het aantal modelaanbiedingen is het daarentegen wel veel werk.

Helder Amsterdams
Het MOI heeft zich er op 6 juli jl. voor uitgesproken alle erfpachtaanbiedingen in Helder Amsterdams te willen hebben. De erfpachtaanbiedingen zelfbouw (individueel en collectief) waren in 2015 al herschreven naar Helder Amsterdams. Reden hiervoor is dat het documenten betreft die rechtstreeks aan burgers worden verstrekt.
Alle overige aanbiedingen worden verstrekt aan/ondertekend door professionals (beleggers, projectontwikkelaars, aannemers, juristen). Dat laatste vereist een zorgvuldige weging van tekstuele aanpassingen om tijdens of na gronduitgifte geen (juridische) risico's te lopen. Uitgangspunt zou moeten zijn, net als bij de redactie van de AB2016 en het uitgiftebeleid, dat juridische houdbaarheid en volledigheid prevaleren boven taalgebruik op het in Helder Amsterdams gewenste niveau.

Overzicht
Om grond in eeuwigdurende erfpacht te kunnen uitgeven, zijn de volgende documenten nodig. Hieronder een overzicht van de aangepaste en nog aan te passen documenten:

	document	opsteller	concept standaard gereed	JZ-check
1	erfpachtaanbieding appartementsrechten markt	5.1.2e 5.1.2e	6 juli 2016	ja
2	erfpachtaanbieding zelfbouw individueel	5.1.2e 5.1.2e	22 juli 2016	
3	erfpachtaanbieding zelfbouw collectief	5.1.2e	15 juli 2016	
4	erfpachtaanbieding zelfbouw samen in het klein	5.1.2e 5.1.2e	15 juli 2016	
5	erfpachtaanbieding perceel bedrijfsruimte	5.1.2e	22 juli 2016	

6	erfpachtaanbieding perceel wonen (alleen nog eenge-zinswoningen)	[redacted]	19 augustus 2016	
7	erfpachtaanbieding door-exploitatie		p.m.[1]	
8	erfpachtaanbieding bebouwd projectontwikkelaar		p.m.	
9	aanbieding opstalrecht WKO		22 juli 2016	
10	mandaatbesluit		22 juli 2016	
11	optieovereenkomst		5augustus 2016	
12	bouwenvelopovereenkomst		15 augustus 2016	

[1)] *De aanpassing van de standaarddocumenten voor doorexploitatie wordt gekoppeld aan de aanpassing van de contracten binnen het project 'verkoop van gemeentebezit'. Die contracten moeten worden aangepast aan de AB2016 voor de volgende tranche in de markt kan worden gezet (na de zomer). Getracht wordt deze documenten zo te formuleren dat ze ook als standaard kunnen worden gebruikt voor 'losse panden' die de gemeente afstoot.*

<u>Voor het aanpassen van de standaarddocumenten wordt het volgende vervolgtraject voorgesteld:</u>

1. De door team Uitgifte opgestelde concepten voor de standaarddocumenten AB 2016 worden ter controle toegestuurd aan [redacted] en [redacted] (de documenten zijn gebaseerd op de door [redacted] aangepaste aanbieding voor appartementsrechten markt die is besproken in de Standaardencommissie. Controle door de voltallige Standaardencommissie lijkt daarom in dit stadium niet noodzakelijk).
2. Na controle door [redacted] worden de documenten doorgestuurd naar Communicatie om ze om te zetten in Helder Amsterdams. Het is raadzaam dat in nauw overleg met de opstellers te doen i.v.m. de juridische houdbaarheid.
3. De documenten worden besproken en vastgesteld in de Standaardencommissie en vervolgens geplaatst in de map met standaarddocumenten van team Uitgifte.
4. Het MOI stelt vast dat oplevering van de documenten conform de voorwaarden vastgesteld binnen het VES-project heeft plaatsgevonden.

Een afwijking van deze werkwijze zal zowel in het MOI als in het MT Erfpacht & Uitgifte besproken moeten worden. Het is te overwegen om een senior communicatieadviseur toe te voegen aan de Standaardencommissie, zodat in de toekomst bij noodzakelijke aanpassingen in de standaarddocumenten de formulering in Helder Amsterdams direct kan worden meegenomen.