Gemeente Amsterdam

Eindrapportage als bedoeld onder 5 van de Regeling Risicovolle Projecten

Project Vernieuwing Erfpachtstelsel

mei 2018

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord....3
Inleiding....4
Bereikte resultaten....7
1.1 Projectopdracht....7
1.2 Bij de opdracht vastgestelde uitgangspunten....8
1.3 Proces- en risicobeheersing....8
1.4 Eerste mijlpaal....9.
1.5 Afronding bestuurlijke opdracht....11.
1.6 Implementatie van het stelsel.... 15

2. **Budget en afsluiten krediet(en)**....16

3. **Na het project**....17
3.1 Nieuwe uitgifte in eeuwigdurend erfpacht....17
3.2 Overstap naar eeuwigdurend erfpacht....17
3.3 Resterende risico's....18

4. **Lessen te leren**....20.

VOORWOORD

In de gemeente Amsterdam is de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) van toepassing op projecten als wordt voldaan aan het merendeel van de volgende criteria:

- Budget van € 20 miljoen of meer
- Grote impact op de gemeentelijke bedrijfsvoering
- Grote impact op de samenleving
- Lange doorlooptijd
- Betrokkenheid meerdere externe partijen
- Politieke gevoeligheid
- Toepassing nieuwe technologieën of financieringsconstructie
- Organisatorisch complex besturings- en uitvoeringsproces

Het college van Burgemeester en Wethouders neemt het besluit om de regeling van toepassing te verklaren op een project. Dit kan in iedere fase van een project. In aansluiting daarop kan het college in ieder daarop volgende fase van het project besluiten de toepassing van de regeling te beëindigen.
De RRP heeft een preventief oogmerk: de regeling draagt bij aan de sturing en beheersing vooraf, in plaats van controle achteraf. De regeling zorgt ervoor dat de projectleider bij de opzet en in de uitvoering van een project expliciet aandacht besteedt aan onderwerpen die essentieel zijn voor een succesvol verloop. In het bijzonder de risico's en de beheersing daarvan.

Bij aanvang van de bestuursperiode werd bij het coalitieakkoord overeengekomen dat het erfpachtstelsel in de periode 2014-2018 een radicale wijziging zou ondergaan in die zin dat het stelsel waarbij grond in voortdurend erfpacht wordt uitgegeven vervangen zou worden door een stelsel waarbij grond in eeuwigdurend erfpacht zou worden uitgegeven.

In de vertaling van deze opdracht heeft B&W bij het op 10 februari 2015 vastgestelde Startdocumenten Eeuwigdurende Erfpacht onder meer vastgesteld dat de RRP van toepassing is op het project VES.
In juni 2018 zal bij de voorjaarsmonitor een voorstel aan B&W worden gedaan om de RRP niet langer van toepassing te laten zijn op het project VES

Op grond van de regeling is deze eindrapportage opgesteld in de vorm zoals aangegeven in de RRP.

INLEIDING

Bij aanvang van de bestuursperiode 2014-2018 werd door de coalitiepartijen overeengekomen dat het erfpachtstelsel radicaal zou worden gewijzigd in die zin dat het voortdurende erfpachtstelsel, waarbij na ieder tijdvak van 50 jaar de canon wordt herzien op basis van de marktomstandigheden aan het eind van een tijdvak, zou worden gewijzigd in een stelsel van eeuwigdurende erfpacht, waarbij eenmalig een nieuwe canon of afkoopsom wordt vastgesteld en dat deze, behoudens een jaarlijkse indexering, niet langer zal worden aangepast na verloop van een tijdvak. Als gevolg daarvan zal iedere erfpachter op ieder moment inzicht hebben in de hoogte van zijn of haar canonbedrag of afkoopsom.

Deze overeengekomen doelstelling werd verder uitgewerkt in het door B&W op 10 februari 2015 vastgestelde Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES).
In het startdocument wordt een gespecificeerde beschrijving gegeven van de gestelde doelstellingen en resultaten van het project.
In bestuursopdracht en startdocument werd tevens bepaald dat een onafhankelijke commissie van deskundigen om advies zou worden gevraagd over de beste methode van grondwaardewaardering. Op grond daarvan heeft het college van Burgemeester en Wethouders een onafhankelijke Grondwaardecommissie, bestaande uit de professoren Berkhout, Eichholz en Brounen, ingesteld om te adviseren over het vaststellen van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor het eeuwigdurende erfpacht. Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie advies uitgebracht. Het advies heeft de basis gegeven voor de later bestuurlijk vastgestelde wijze van bepaling van de kosten voor erfpachters bij het verkrijgen van eeuwigdurende erfpacht door middel van nieuwe uitgifte of overstap.

Bij besluit van 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en het daarmee samenhangende Uitgiftebeleid en het Grondprijzenbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht vastgesteld.
Artikel 1 van die bepalingen luidt: "De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze Algemene Bepalingen in acht en verklaart deze van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.
Hiermee werd het eerste formele resultaat geboekt in die zin dat iedere nieuwe uitgifte in erfpacht eeuwigdurend zal zijn.

Bij zijn besluit van 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het door B&W op 9 mei 2017 vastgestelde overstapregeling waarbij in artikel 1 wordt bepaald:

1. De gemeente Amsterdam biedt erfpachters van voortdurende erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming op basis van deze overstapregeling de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze regeling in acht.
2. Als wordt voldaan aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (artikel 3, artikel 7 en artikel 8) dan zal aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 14 lid 2 letter h). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 15). De bestuurlijke goedkeuring of het onthouden daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur. Door een goedkeurend besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De overstap van voortdurende erfpacht naar

eeuwigdurende erfpacht wordt vervolgens vastgelegd in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers (artikel 16).

In samenhang hiermee werd beleid vastgesteld op de volgende onderwerpen:

- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017;
- Bestemmings- en bebouwingswijzigingen;
- Samenvoeging;
- Verticale splitsingen;
- Splitsen in appartementsrechten;
- Perceelsuitbreiding (incl. tuinuitbreiding) van erfpachtrechten;
- Canonherziening einde tijdvak;
- Aktekosten;
- Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening;
- Afkoopinstructie;
- Vervoegde wijzigingen voor niet-woonbestemmingen.
- Conversie tijdelijke erfpachtrechten;
- Conversie vicarierechten.

Hiermee werd de bestuurlijke opdracht afgerond in die zin dat ook alle erfpachters van bestaande voortdurende erfpachtrechten met een woonbestemming in de gelegenheid worden gesteld om over te stappen naar een eeuwigdurende erfpacht.
Met ingang van oktober 2017 konden erfpachters van woningen hun belangstelling kenbaar maken voor een overstap door een formulier met hun gegevens in te dienen. Op basis daarvan werden zo nodig de gegevens in het systeem Hermes aangepast om een soepele behandeling van de later in te dienen digitale aanvraag mogelijk te maken.
Per 1 november 2017 werd het webportaal geopend door middel waarvan erfpachters van bestaande woningen online een aanvraag om overstap naar de eeuwigdurende erfpacht kunnen indienen.
Met de implementatie van het eeuwigdurend stelsel voor Erfpacht werd het project VES beëindigd en de projectorganisatie ontbonden.
Het proces dat leidde tot de resultaten voltrok zich binnen een zeer complex bestuurlijk-maatschappelijk krachtenveld, waarbij de druk – gezien de in de opdracht gestelde termijn - op het proces zeer groot was. Verder werden in dit traject vaak ingewikkelde grenzen van juridische, financiële, fiscale en technische aard gesteld aan de op te leveren bestuurlijke (deel) besluiten. Als gevolg daarvan moesten gedurende het proces vaker beperkte koerswijzigingen worden ingezet om te komen tot de gewenste doelstellingen.
Onder deze omstandigheden werd het optimale resultaat bereikt.

In deze eindrapportage wordt het project VES als volgt beschreven:

1. Bereikte resultaten
    - Beschrijving concrete resultaten van het project
    - Afwijkingen ten opzichte van de gestelde doelen
2. Budget en afsluiting krediet(en)
    - Overzicht van de kredieten die in de loop van het project door het college zijn toegekend
    - Geraamde en gerealiseerde uitgaven ten behoeve van het project die niet ten laste van de kredieten zijn gebracht
    - Substantiële financiële afwijkingen
3. Na het project
    - Vaststelling taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor de nazorg

- Risico's die na afloop van het proces resteren en de wijze waarop deze risico's worden beheerst

4. Lessen te leren
    - Wat is goed gegaan
    - Wat is fout gegaan

1. BEREIKTE RESULTATEN

1.1 Projectopdracht

In het coalitieakkoord 2014-2018 werd het volgende overeengekomen tussen de coalitiepartners:
"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt 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 grondwaardewaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem."

Dit onderdeel van het akkoord werd verder uitgewerkt in het Startdocument VES dat op 10 februari 2015 door B&W werd vastgesteld.

De opgave werd in het startdocument letterlijk als volgt omschreven:

"Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Het huidige Stelsel voor voortdurende erfpacht kent een aantal knelpunten die in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht worden ondervangen:

- plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon;

De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een berekening worden gemaakt. Hierdoor komt de erfpachter daarna niet meer voor verrassingen te staan. Hij kan in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling of om in één keer af te kopen. De hoogte van de canon wordt jaarlijks geïndexeerd (b.v. met inflatie) maar wordt bij ongewijzigd gebruik dus niet meer aangepast op de grondwaardeontwikkeling.
Het nieuwe stelsel geldt voor koopwoningen en voor maatschappelijk en commercieel vastgoed. De corporaties en het Havenbedrijf Amsterdam kennen maatwerkafspraken.
Over het concept Startdocument zoals dat in november 2014 door het college voorlopig werd vastgesteld heeft in december een consultatieronde met diverse stakeholders plaatsgevonden. Ook is dit concept Startdocument onderwerp van gesprek geweest in de raadscommissie en raad van december 2014. Op basis van alle reacties heeft het college op 10 februari 2015 het Startdocument definitief vastgesteld.

(Nog) één keer berekenen
In Amsterdam staan veel woningen en commercieel vastgoed op gemeentegrond. De eigenaren huren in feite de grond van de gemeente. Ze betalen hiervoor een vergoeding: de (erfpacht)canon. Het huidige voortdurende erfpachtstelsel kenmerkt zich door tijdvakken van meestal 50 jaar, waarna nieuwe afspraken worden vastgelegd over de hoogte van de canon (of afkoopsom).
Bij het nieuwe stelsel wordt (nog) eenmaal een berekening gemaakt en heeft de erfpachter daarna eeuwigdurend duidelijkheid over de kosten van het gebruik van de grond. Alleen als de bestemming verandert of wanneer er bij commercieel vastgoed sprake is van volumewijzigingen

zal de hoogte van de canon of afkoopsom worden aangepast.
Erfpachters kunnen tussentijds of bij einde tijdvak overstappen naar het nieuwe stelsel.
Er zal door de gemeente een onafhankelijke commissie worden ingesteld voor de methode waarop de waarde van het eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. De verwachting is dat eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde heeft dan voortdurende erfpacht maar goedkoper is dan koop. Bij een dergelijke overstap worden de huidige afspraken tussen gemeente en erfpachter meegenomen in het aanbod voor het nieuwe contract, bijvoorbeeld als de erfpachter al een afkoop voor 50 jaar heeft gedaan. Over de manier waarop zal door dezelfde onafhankelijke commissie geadviseerd.
Er worden twee tools ontwikkeld om de financiële effecten in beeld te brengen: Eén tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem. Een tweede tool om de financiële effecten van het nieuwe stelsel voor de gemeente voor de komende 10 jaar in beeld te brengen.
Daarnaast zal een financiële beschouwing worden opgesteld waaruit de ontwikkelingen voor de langere termijn duidelijk worden.

Het nieuwe stelsel
Het nieuwe erfpachtstelsel bestaat uit Algemene Bepalingen, een overstapregeling en aanvullend beleid. De Algemene Bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel en zullen opnieuw worden opgesteld voor het eeuwigdurende stelsel.
In de overstapregeling 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. De Algemene Bepalingen en de overgangsregeling moeten uitvoerbaar, juridisch houdbaar en begrijpelijk zijn. Daarnaast is er nog een aantal beleidsstukken, zoals het uitgiftebeleid en het splitsingsbeleid, dat wordt geactualiseerd".

1.2 Bij de opdracht vastgestelde uitgangspunten.
Ter uitvoering daarvan werden een aantal uitgangspunten gesteld:

1. Geen canonherziening meer
2. Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)
3. Volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen geen prijsaanpassing
4. Overige volume wijzigingen en bestemmingswijzigingen: wel prijsaanpassing
5. Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
6. Gebruiksverplichting
7. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
8. Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht wordt verrekend
9. Tussentijdse overstap is vrijwillig voor de erfpachter
10. Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn
11. Invoering van het nieuwe stelsel in de bestuursperiode 2014-2018, focus was 2016

1.3 *Proces- en risicobeheersing*
In verband met de procesbeheersing werd in het Startdocument opgemerkt dat in alle fasen van het project het van belang werd geacht om zicht te hebben op de effecten van voorstellen om zo steeds onderbouwde besluiten te nemen. En om dat mogelijk te maken werden alle voorstellen aan het bestuur getoetst op de volgende onderdelen:

- Financieel voor erfpachter
- Financieel voor gemeente
- Juridisch
- Uitvoerbaarheid
- Communicatie

- Ambtelijke inzet
- Scopebeheersing
- Externe afhankelijkheden.

In verband met de procesbeheersing werd opgemerkt dat in fase III van het project (Inspraak en besluitvorming) achtereenvolgende trajecten zouden worden doorlopen voor de invoering van het eeuwigdurende erfpacht in de vorm van nieuwe Algemene Bepalingen bij nieuwe uitgiften in erfpacht en de overstap van bestaande voortdurende- naar eeuwigdurende erfpachtrechten in de vorm van een overstapregeling.
Verder werd aangekondigd dat binnen de projectorganisatie expliciet zou worden ingezet op de aandacht voor het maatschappelijk draagvlak door middel van heldere en duidelijke communicatie met alle stakeholders en zorgvuldige en integrale voorbereiding van het nieuwe beleid.

Op 10 maart 2015 stelde het college van B&W de risicoanalyse bij het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht vast.

1.4 Eerste mijlpaal
De eerste mijlpaal binnen het project VES werd bereikt door middel van de vaststelling door de Gemeenteraad op 22 juni 2016 van de Algemene Bepalingen 2016. In samenhang daarmee werd het uitgiftebeleid en het grondprijzenbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht vastgesteld. Op basis van deze Algemene Bepalingen wordt grond in de gemeente Amsterdam aan alle nieuwe erfpachters (behoudens vooraf daarvan uitgesloten Havenbedrijf en woningcorporaties) voortaan uitgegeven in eeuwigdurend erfpacht.
Voor gronduitgiften waarbij de contractvorming was gestart voor inwerkingtreding van AB2016 gold bij wijze van overgangsregeling dat in die gevallen de uitgifte in erfpacht in het algemeen nog zou plaatsvinden op basis van het voortdurend erfpacht onder de AB2000.

Dit resultaat, waarbij het stelsel voor zover het nieuwe gronduitgiften betreft in overeenstemming met de oorspronkelijke doelstelling werd vastgesteld, voldoet aan de vooraf gestelde uitgangspunten.

1. *Geen canonherziening meer*
   Op grond van de AB2016 wordt de canon bij aanvang vastgesteld en wordt dat bedrag jaarlijks geïndexeerd en niet meer gewijzigd behalve in het geval van een bestemmingswijziging of uitbreiding in het geval een bestemming niet wonen betreft en waarvoor ontheffing door de gemeente als bedoeld in artikel 10 van de AB2016 is verleend.

2. *Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)*
   Op grond van artikel 1 van de AB2016 geeft de gemeente percelen uit in eeuwigdurend erfpacht zonder dat daarbij een voorbehoud wordt gemaakt. Grond wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht aan alle erfpachters behalve voor zover het de al eerder uitgesloten partijen, namelijk het Havenbedrijf en de woningcorporaties, betreft.

3. *Volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen geen prijsaanpassing*
   Dit uitgangspunt is geborgd in artikel 10 van de Algemene Bepalingen. Hierin wordt bepaald dat het, zonder vrijstellingsverlening door de gemeente, niet is toegestaan de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen en dat bedoelde vrijstelling in beginsel wordt verleend zonder de canon te herzien als:

a. Sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
b. De erfpachter tevens bewoner is, en
c. De woning tenminste vier jaar bewoond is, en
d. Het aantal woningen niet wijzigt

4. *Overig volume wijzigingen en bestemmingswijzigingen: wel prijsaanpassing*
In artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2016 wordt bepaald dat het niet is toegestaan om, zonder vrijstelling door de gemeente, de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen. Op grond van artikel 20 van de AB2016 kan de gemeente aan de bedoelde vrijstelling voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon.

5. *Geen mogelijkheid tot ondererfpacht*
Op grond van artikel 12 van de AB2016 is de erfpachter niet bevoegd om de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.

6. *Gebruiksverplichting*
Op grond van artikel 9 tweede lid van deAB2016 is het erfpachter niet toegestaan om het uitgegeven perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken.

7. *Geen optie tot teruggave erfpachtrecht*
Op grond van artikel 22 van de AB2016 is het de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

8. *Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht wordt verrekend*
Nu de regeling ziet op nieuwe uitgiften is er nog geen sprake van een waarde van een voortdurend recht zodat dit uitgangspunt hierbij niet aan de orde kan zijn.

9. *Tussentijdse overstap is vrijwillig voor de erfpachter*
Omdat de nieuwe uitgiften eeuwigdurend zijn kan een overstap niet aan de orde zijn.

10. *Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn*
In voorbereiding op de besluitvorming imet betrekking tot het nieuwe erfpachtstelsel werd opdracht gegeven aan het externe adviesbureau Rebel om de financiële effecten van de voorliggende voorstellen in beeld te brengen. De uitgebrachte rapportage laat zien dat de invoering van het eeuwigdurend erfpachtstelsel in het bijzonder de overstapregeling. niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht. Voor nieuwe uitgiften onder de AB2016 zal gelden dat de inkomsten hieruit gedurende het eerste (oude) tijdvak van 50 jaar niet zullen teruglopen.

11. *Invoering van het nieuwe stelsel in de bestuursperiode 2014-2018, focus was 2016*
De AB2016 werd vastgesteld in 2016.

1.5 Afronding bestuurlijke opdracht

De tweede mijlpaal werd bereikt door de instemming door de gemeenteraad tijdens zijn vergadering van 28 juni 2017 met de Vaststelling van de Overstapregeling door het college van B&W op 9 mei 2017.

In samenhang daarmee werd beleid vastgesteld met betrekking tot:

- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017;
- Bestemmings- en bebouwingswijzigingen;
- Samenvoeging;
- Verticale splitsingen;
- Splitsen in appartementsrechten;
- Perceelsuitbreiding (incl. tuinuitbreiding) van erfpachtrechten;
- Canonherziening einde tijdvak;
- Aktekosten;
- Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening;
- Afkoopinstructie;
- Vervoegde wijzigingen voor niet-woonbestemmingen.

De druk op het proces naar deze besluiten bleek aanzienlijk hoger dan het proces dat leidde tot de vaststelling van de AB2016.
Al in de voorbereiding van de AB2016 bleek hiervan onder meer door inspraakreacties op de concept AB2016. Deze hadden in hoge mate betrekking op een overstapregeling die op dat moment nog niet voorlag.

Inspraak op de overstapregeling werd verleend in de periode van 9 januari 2017 tot en met 19 februari 2017. Om burgers te ondersteunen in deze inspraak werd een rekentool op het internet geplaatst door middel waarvan erfpachters zicht konden krijgen op de financiële gevolgen bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Hiernaast werden een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd op het stadhuis waarbij erfpachters persoonlijk werden geïnformeerd over de voorliggende overstapregeling.
Op de concept overstapregeling werden 6.930 reacties ontvangen.
Het overgrote deel van de insprekers was van oordeel dat de voorliggende regeling niet voldoende aansloot bij de verwachtingen en dat de regeling in financieel opzicht niet redelijk en billijk was.
Op grond van het grote aantal, vooral kritische, insprekers kwam het college van B&W tot de conclusie dat de ontwerp overstapregeling die voorlag tijdens de inspraak op onvoldoende maatschappelijk draagvlak kon rekenen.

Onder meer op basis daarvan werd de concept overstapregeling op een aantal, vooral financiële, aspecten ten gunste van erfpachters aangepast.

Deze financiële aanpassingen betroffen:

- Een korting van 25% op de herziene canon en/of afkoop bij overstap;
- De buurtstraatquote[1] wordt gemaximaliseerd tot een percentage van 49%
- De buurtstraatquote in het algemeen werd teruggebracht van een gemiddelde van 28% naar 21% door een aantal kostenposten op te nemen die worden toegerekend aan de opstallen ten laste van de grondwaarde

[1] Buurtstraatquote is het per straat vastgestelde gemiddelde procentuele deel van de WOZ waarde van een perceel dat bij de bepaling van de herziene canon als gevolg van overstap wordt toegerekend aan de waarde van de grond.

- Bij aanvragen in de periode tot 1 januari 2020 wordt bij de bepaling van herziene canon of afkoop als gevolg van de overstap uitgegaan van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2014 of – indien die waarde lager is – de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2015
  Dit om erfpachters een redelijke termijn te geven om een weloverwogen beslissing te nemen over de overstap, waarbij zij er op mogen vertrouwen dat daardoor geen financieel nadeel ontstaat.
- Het canonpercentage bij bepaling van de herziene canon als gevolg van overstap wordt in de periode tot 1 januari 2020 bepaald op het minimale percentage van 2,39%.

Omdat met deze tegemoetkomingen het in het startdocument geformuleerde uitgangspunt, dat de stelselwijziging op de korte termijn geen nadelig financieel effect voor de gemeente tot gevolg zal hebben, onder druk zou kunnen komen te staan, werd opnieuw het externe adviesbureau Rebel verzocht om een inschatting van de effecten van de voorgenomen aanpassingen in beeld te brengen.

In de rapportage werden 3 varianten uitgewerkt.

1. Alle erfpachters blijven in het voortdurend stelsel
2. Alle erfpachters stappen over naar het eeuwigdurend recht bij einde tijdvak en
3. Alle erfpachters stappen tussentijds over in de periode tot 1 januari 2020.

In het rapport wordt geconcludeerd dat:

- Als alle erfpachters in het voortdurend erfpacht blijven er geen sprake zal zijn van een inkomstenstijging of daling voor de gemeente.
- Als alle erfpachters tussentijds overstappen voor 1 januari 2020 dan zal, als gevolg van de voorliggende parameters, sprake zijn van een forse daling van de inkomsten voor de gemeente op middellange termijn..
- Als alle erfpachters wachten tot het einde tijdvak om over te stappen dan zal dat op middellange termijn leiden tot een toename van de gemeentelijke inkomsten.

Naast de wijzigingen in verband met de financiële voorwaarden werd de mogelijkheid voor overstap beperkt tot de erfpachtrechten met een woonbestemming.

Zoals bij de start aangekondigd werden alle wijzigingen van het erfpachtstelsel getoetst op uitvoerbaarheid. Dit om de daarmee samenhangende risico' s beheersbaar te houden.
De canon/afkoopsom kan voor erfpachtrechten met een woonbestemming (semi) automatisch worden bepaald omdat daarbij op modelmatige wijze algemeen bepaalbare parameters (zoals bouwkosten per vierkante meter) kunnen worden gehanteerd. Als gevolg daarvan kunnen aanvragen om overstap daarvan in de regel (semi)automatisch worden afgehandeld. Ondanks de grote hoeveelheid aanvragen die mogelijk kunnen worden verwacht (circa 130.000 woningen) werd deze doelstelling als haalbaar aangemerkt.
Niet wonen bestemmingen blijken zodanig divers dat iedere individuele aanvraag afzonderlijk zou moeten worden beoordeeld en in geen geval (semi) automatisch kan worden afgehandeld.
Mocht blijken van een aanzienlijke belangstelling voor overstap bij niet-wonen functies dan zou dat deel van de regeling niet uitvoerbaar zijn.

Dit afrondend resultaat, waardoor naast nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht door erfpachters met een bestaand voortdurend recht met een woonbestemming de mogelijkheid wordt geboden om over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, voldoet - voor zover redelijkerwijs uitvoerbaar- aan de vooraf gestelde uitgangspunten.

1. *Geen canonherziening meer*
   De canon wordt vastgesteld bij overstap. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en niet meer gewijzigd behalve in het geval van een bestemmingswijziging.

2. *Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)*
   Aan dit uitgangspunt is volledig voldaan. Voor niet woonbestemmingen geldt dat deze zeer divers zijn. Als gevolg daarvan kan – in tegenstelling tot de rechten waarvoor een woonbestemming geldt – geen modelmatige methode worden ontworpen om de herziene canon of afkoopsom te bepalen als gevolg waarvan deze aanvragen altijd op basis van maatwerk zouden moeten worden beoordeeld. Gezien het grote aantal mogelijk aanvragen om overstap door erfpachters van een recht met niet wonen zou dit maatwerk per aanvraag een zodanig uitvoeringsrisico vormen dat ervoor werd gekozen om die categorieën uit te sluiten van mogelijke overstap en deze mogelijkheid te beperken tot erfpachtrechten met een woonbestemming.

3. *Volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen geen prijsaanpassing*
   Op overgestapte erfpachtrechten zijn de AB2016 van toepassing. Dit uitgangspunt is geborgd in artikel 10 van de Algemene Bepalingen. Hierin wordt bepaald dat het, zonder vrijstellingsverlening door de gemeente, niet is toegestaan de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen en dat bedoelde vrijstelling in beginsel wordt verleend zonder de canon te herzien als:
   a. Sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
   b. De erfpachter tevens bewoner is, en
   c. De woning tenminste vier jaar bewoond is, en
   d. Het aantal woningen niet wijzigt

   In het vastgestelde beleid 'Bestemmings- en Bebouwingswijzgingen' wordt in artikel 5, eerste lid onder b bepaald dat voor de uitbreiding van bebouwing op een perceel, dat in eeuwigdurend erfpacht is uitgegeven met een woonbestemming en waardoor geen nieuwe woning wordt gerealiseerd, geen canonverhoging in rekening zal worden gebracht waardoor het in de AB2016 in dit verband bepaalde wordt bevestigd.

4. *Overige volume wijzigingen en bestemmingswijzigingen: wel prijsaanpassing*
   Op overgestapte erfpachtrechten zijn de AB2016 van toepassing. In artikel 10 van de Algemene Voorwaarden 2016 wordt bepaald dat het niet is toegestaan om, zonder vrijstelling door de gemeente, de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen. Op grond van artikel 20 van de AB2016 kan de gemeente aan de bedoelde vrijstelling voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon.
   Dit uitgangspunt is verder geborgd in het vastgestelde beleid 'Bestemmings- en Bebouwingswijzigingen'

5. *Geen mogelijkheid tot ondererfpacht*
   Dit is vastgelegd in artikel 12 van de AB2016 die gelden voor alle erfpachtrechten waarop deze bepalingen van kracht zijn, namelijk de nieuwe uitgegeven rechten en de erfpachtrechten die zijn overgestapt van voortdurend- naar eeuwigdurend erfpacht.

6. *Gebruiksverplichting*

Dit is vastgelegd in artikel 9, tweede lid van de AB2016 die gelden voor alle erfpachtrechten waarop deze bepalingen van kracht zijn, namelijk de nieuwe uitgegeven rechten en de erfpachtrechten die zijn overgestapt van voortdurend- naar eeuwigdurend erfpacht.

7. *Geen optie tot teruggave erfpachtrecht*
   Dit is vastgelegd in artikel 22 van de AB2016 die gelden voor alle erfpachtrechten waarop deze bepalingen van kracht zijn, namelijk de nieuwe uitgegeven rechten en de erfpachtrechten die zijn overgestapt van voortdurend- naar eeuwigdurend erfpacht.

8. *Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpacht wordt verrekend*
   Financiële afspraken die gelden tussen erfpachter en gemeente gedurende een tijdvak blijven bij tussentijdse overstap onverkort van kracht tot het eind van het tijdvak. Herziene canon als gevolg van de overstap of de afkoop daarvan is eerst verschuldigd na verloop van het tijdvak.

9. *Tussentijdse overstap is vrijwillig voor de erfpachter.*
   Voor erfpachters die kunnen overstappen van het voortdurend- naar het eeuwigdurend erfpacht is het een vrijwillige overstap. Dit geldt zowel voor de tussentijdse overstap als een overstap bij het einde van het tijdvak. In het laatste geval zullen erfpachters dan zowel een aanbieding ontvangen voor het volgende tijdvak voortdurend erfpacht (een zogeheten CHHET-aanbieding) als een aanbieding voor overstap.

10. *Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn*
    Blijkens de vooraf uitgevoerde financiële verkenning zal het inkomstenniveau van de gemeente sterk afhankelijk zijn van het moment waarop erfpachters opstappen. Mocht blijken dat het overgrote deel van de circa 130.000 erfpachters een verzoek om overstap indient voor 1 januari 2020 dan kan dit uitgangspunt op middellange termijn onder druk komen te staan.

11. *Invoering van het nieuwe stelsel in de bestuursperiode 2014-2018, focus was 2016*
    Door vaststelling van de overstapregeling en de instemming daarmee door de Gemeenteraad op 28 juni 2017 is het nieuwe erfpachtstelsel een feit zodat aan dat uitgangspunt is voldaan.

De projectopdracht hield onder meer in dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel op termijn in de plaats zou moeten komen van het voortdurend erfpachtstelsel en dat met de invoering daarvan een einde wordt gemaakt aan de complexiteit van het voortdurende stelsel.
Eeuwigdurend erfpacht is ingevoerd. Voor bestaande erfpachtrechten geldt dat dit niet in de plaats van maar in invulling op het voortdurende erfpachtstelsel zal bestaan..
Overstap naar het nieuwe stelsel is, ook bij verloop van het voor het voortdurende erfpachtrechten geldende tijdvak, vrijwillig voor de erfpachter met een woonbestemming en erfpachters van bestaande rechten zonder woonbestemming hebben geen mogelijkheid om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtrecht.
Dit heeft tot gevolg dat de erfpachtstelsels voor onbepaalde tijd naast elkaar zullen blijven bestaan waardoor de uitvoering complex blijft.

1.6 Implementatie van het stelsel

Onlosmakelijk onderdeel van het gewijzigde erfpachtstelsel en de daarmee samenhangende risico's vormt de implementatie daarvan.

Om tijdig uitvoering te kunnen geven aan de voorgenomen stelselwijziging heeft het MT van Grond en Ontwikkeling op 23 juni 2015 een Programma van eisen implementatie VES vastgesteld. Hierin werd op hoofdlijn beschreven welke acties zouden worden genomen om aansluitend op de bestuurlijke vaststelling daarvan uitvoering te kunnen geven aan het nieuwe erfpachtstelsel.

a. Voorbereiding vaststelling AB2016
Deze voorbereiding viel uiteen in de volgende onderwerpen.
    - Toetsing van de algemene bepalingen
    - Beschrijvingen van de aangepaste werkprocessen
    - Opleiding en instructie medewerkers
    - Geschikt maken ICT

    In dit traject bleek dat de wijzingen op alle gebied tijdig en volledig tot stand konden worden gebracht. Direct na vaststelling van de AB2016 kon een start worden gemaakt met uitgiften op basis van de AB2016 en de vastlegging daarvan in de informatiesystemen

b. Voorbereiding vaststelling Overstapregeling
Deze voorbereiding viel uiteen in de volgende onderwerpen:
    - Toetsing van de overstapregeling
    - Procesbeschrijving tussentijdse overstap
    - Procesbeschrijving overstap bij einde tijdvak
    - Procesbeschrijving conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend erfpacht
    - Procesbeschrijving overstap voor Vicarierechten
    - ICT opgave

    Vooral de ICT opgave bleek zeer complex van aard. Naast de aanpassingen van registratiesystemen om de vastlegging van de overstap mogelijk te maken, was de doelstelling om een portaal te bouwen door middel waarvan iedere erfpachter online zijn eigen (erfpacht) gegevens kan inzien en door middel waarvan de erfpachter een aanvraag om overstap kan indienen die zo mogelijk automatisch afgehandeld kan worden. Dit is, gelet op het grote aantal mogelijke aanvragen (circa 130.000 woningen) een noodzakelijk instrument om de afhandelingstermijn beheersbaar te doen zijn.
    Om dit portaal te kunnen realiseren werd in april 2016 opdracht verleend aan een extern deskundige, die op zijn beurt diverse IV-specialisten (zowel binnen al buiten de gemeente) en externe softwareleveranciers heeft ingeschakeld.
    Het bleek met name dat het complex was om het registratiesysteem Hermes, dat de basis biedt voor het portaal, te koppelen met informatie systemen die in beheer zijn bij andere organisaties zoals de gemeentelijke belastingdienst en Kadaster. Ook het proces om toestemming te krijgen voor het gebruik van de DigiD door erfpachters om beschermde toegang te krijgen tot het portaal bleek uitgebreid en langdurig te zijn. Ook werden de voorwaarden en specificaties voor het overstappen pas in mei 2017 bij het Collegebesluit over de Overstapregeling min of meer definitief.
    Als gevolg van al deze omstandigheden bleef een (te) korte periode over om een voldoende deugdelijk ontwikkel- en testtraject uit te voeren.
    Eerder was al gebleken dat de gegevens die geregistreerd werden in het genoemde administratiesysteem Hermes in hoge mate incompleet waren zodat automatische

verwerking van een aanzienlijk deel van de aanvragen om overstap niet zonder meer mogelijk zal zijn.
In verband hiermee werd tijdens de implementatieperiode het project "Data op Orde" in gang gezet. Gezien het zeer grote aantal gegevens dat m.n. op basis van de uitgifteakten moeten worden gecontroleerd en aangevuld of gewijzigd kon dit project niet tijdig worden afgerond en zal dit traject worden voortgezet om het percentage waarbij online ingediende aanvragen automatisch kunnen worden afgehandeld verder te verhogen.
Het portaal kon worden gerealiseerd in die zin dat het een maand na inwerkingtreding (per 1 oktober 2017) van de door het gemeentebestuur vastgestelde overstapregeling kon worden opengesteld voor alle erfpachters.

2. BUDGET EN AFSLUITING KREDIET(EN)

	2014		2015	
	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting
Projectmanagement (incl. planningsadviseur)	175.695		431.740	
Communicatiemedewerkers en middelen	27.075		226.126	
Juridisch, fiscaal en financieel*	87.496		478.009	
advies mentatiekosten			105.126	
Totaa	292.281	511.000	1.241.000	1.950.000

In 2015 inclusief advies grondwaardecommissie

	2016		2017	
	Realisatie	Begroting	Realisatie	Begroting
Projectmanagement (incl. planningsadviseur)	497.681		241.911	
Communicatiemedewerkers en middelen	363.724		438.551	
Juridisch, fiscaal en financieel	361.615		26.434	
advies mentatiekosten	341.255		1.187.835	
Totaa	1.564.27	1.630.000	1.894.732	1.600.000

I 5

In het startdocument eeuwigdurende erfpacht is voor de projectkosten budget aangevraagd, dat voor 2016 en 2017 bij het vaststellen van de begroting voor die jaren later is bijgesteld. De projectkosten zijn ieder jaar ten laste gegaan van het erfpachtresultaat dat afgedragen wordt aan de algemene middelen. In de zomer van 2014 is een projectteam opgestart waaronder een projectmanager en een planningsadviseur. In het startdocument was al onderkend dat communicatie een cruciaal onderdeel van het project en dat is geconcretiseerd in een communicatieplan. De erfpachters zijn gedurende het project via brieven en mailings geïnformeerd over het nieuwe stelsel en er zijn diverse informatiebijeenkomsten voor erfpachters en intermediairs georganiseerd.

Aangezien niet alle expertise binnen de gemeente beschikbaar was, was het noodzakelijk om externe deskundigheid in te huren op fiscaal, notarieel en financieel gebied. Daarnaast moesten gemeentelijke inzichten en concept beleidsstukken en documenten vaak extern getoetst en gevalideerd worden. Tot de externe advieskosten behoren ook die van de grondwaardecommissie die in 2015 met het advies 'Schoon Schip' de basis heeft gelegd voor het nieuwe erfpachtstelsel.

Door het aanstellen van een implementatiemanager en een ICT projectmanager zijn er aanpassingen gemaakt aan het erfpachtbeheersysteem Hermes en zijn in 2017 de ICT systemen

binnen de gemeente zo aangepast dat de erfpachters via een overstapportaal kunnen overstappen van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel.

De jaarlijkse projectkosten zijn in de jaren 2014, 2015 en 2016 onder begroting gebleven door lagere communicatiekosten en is in 2017 door hoge implementatiekosten, met name die voor ICT, boven begroting gekomen. Voor alle jaren gezamenlijk zijn de gerealiseerde kosten lager geweest dan de begrote kosten

3. NA HET PROJECT

De herziening van het erfpachtstelsel is afgerond. Percelen worden enkel in eeuwigdurend erfpacht uitgegeven en erfpachters met een voortdurend recht met de bestemming wonen kunnen met ingang van 1 november 2017 overstappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.
De projectorganisatie VES werd ontbonden en de verdere uitvoering van het nieuwe erfpachtstelsel werd overgedragen aan de lijnorganisatie binnen Grond en Ontwikkeling.
Om het bestuur te informeren over de ontwikkeling van de uitvoering van het eeuwigdurend erfpachtstelsel, heeft de Wethouder toegezegd dat de commissie vóór iedere vergadering een notitie met betrekking tot de stand van zaken op dit onderwerp zal worden toegezonden.

3.1 NIEUWE UITGIFTE IN EEUWIGDUREND ERFPACHT

Voor de nieuwe uitgiften in eeuwigdurend erfpacht in plaats van het voortdurend erfpachtrecht bleken eenvoudige aanpassingen in de werkprocessen, standaarddocumenten en administratieve verwerking te volstaan om hieraan uitvoering te kunnen geven. Dit onderdeel van de wijziging van het stelsel heeft geen merkbaar verschil in de hoeveelheid af te handelen dossiers tot gevolg. Deze verandering kan dan ook worden verwerkt binnen de bestaande organisatie.

3.2 OVERSTAP NAAR EEUWIGDUREND ERFPACHT

Het grootste knelpunt in de uitvoering van de Overstapregeling vormt het mogelijk zeer grote aantal aanvragen om overstap.
In verband met de verwerking van deze aanvragen werd een afzonderlijk team ingericht binnen de afdeling Erfpacht & Uitgifte. Dit team heeft zich in de eerste periode bij voorrang gericht op het monitoren van de hoeveelheid aanvragen en vooral de controle en correctie van automatisch gegenereerde verwerking door het portaal van de online ingediende aanvragen en op de beantwoording van het groot aantal vragen om informatie per mail of telefoon.
Hierbij moet worden bedacht dat op grond van artikel 9 van de Overstapregeling de aanvraagdatum tevens peildatum is voor de berekening van canon of afkoop als gevolg van de overstap. Aanvragers lopen daarom geen (financieel) risico als gevolg van een langere afhandelingsduur. Wel is er een groot belang bij zorgvuldige behandeling zodat – behalve de overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende – erfpachters dezelfde rechten en verplichtingen houden die werden overeengekomen bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht.

In de periode vanaf 1 november jl. zijn via het portaal (en in een aantal gevallen via de mail) circa 9000 aanvragen om overstap ingekomen. .
Op grond van de uitgevoerde monitoring dat nog maar circa 20% van die aanvragen automatisch kunnen worden afgehandeld als gevolg waarvan de doorlooptijden oplopen.
Onderzoek van het portaal en het daaronder liggende administratiesysteem Hermes heeft geleid tot de formulering van een aantal verbeteracties.

Eind mei 2018 zal een nieuwe release van het webportaal en van Hermes worden geïmplementeerd, waarmee een aantal van de verbeteracties kan worden uitgevoerd. Naar verwachting zal dit een stijging van het aantal automatisch afhandelingen tot gevolg hebben.

In verband met de voortgang van de uitvoering van de Overstapregeling heeft de Wethouder tijdens de vergadering van 17 januari 2018 van de commissie RO toegezegd dat de commissie tijdens iedere komende vergadering een maandelijks overzicht van deze stand van zaken zal worden aangeboden.
De laatst aan de leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening op 26 maart 2018 verzonden stand van zaken is als bijlage toegevoegd.

3.3 RESTERENDE RISICO'S

1. **Erfpachters worden correct en helder geïnformeerd.**

Risicobeschrijving:
Erfpachter voelt zich niet voldoende geïnformeerd om een keuze te maken.

Beheersmaatregelen:
Via diverse communicatiekanalen en -middelen wordt de erfpachter geïnformeerd: folders, website, fysiek spreekuur, 14020, e-mail, etc.
Kans: Klein
Schade: Gemiddeld

2. **Correcte en efficiënte afhandeling aanvraag om overstap.**

Risicobeschrijving:
Medewerkers GeO zijn niet in staat om aanvragen kwalitatief goed en vlot te verwerken en/of de uit te voeren stappen voor maatwerk Grondprijsadvisering zijn niet duidelijk en niet bekend bij de medewerkers

Beheersmaatregel:
Door het inrichten en opleiden van een Overstapteam wordt dit risico meer beheersbaar.
Daarnaast moet er een flexibele schil worden ingericht en opgeleid om bij heel veel aanvragen direct bij te kunnen schakelen.
Verder hebben ook alle andere medewerkers van de afdeling erfpacht en Uitgifte een E-learning gevolgd over het nieuwe stelsel en de wijze waarop erfpachters kunnen overstappen
Kans: Gemiddeld
Schade: Gemiddeld

3. **Termijn van afhandeling aanvraag om overstap.**

Risicobeschrijving:
Voor uitvoering van de overstapregeling en met name de duur van de afhandelingstermijn is het overstapportaal door middel waarvan een digitale aanvraag kan worden ingediend van doorslaggevende betekenis. Het functioneren daarvan is afhankelijk van een aantal

randvoorwaarden, zoals het onderliggende systeem Hermes. Het niet voldoen aan die randvoorwaarden heeft tot gevolg dat aanvragen die niet automatisch kunnen worden verwerkt, geheel of gedeeltelijk handmatig moeten worden afgehandeld met direct tot gevolg dat daarop een aanzienlijke personele inzet zal moeten worden gepleegd. De behandelingstermijn van geheel of gedeeltelijk handmatige afhandeling zal altijd een langere periode in beslag nemen.

Beheersmaatregel:
Met ingang van 1 november 2018 wordt het functioneren van het overstapportaal intensief gemonitord. Op grond daarvan zijn correctie/aanpassingen aan het portaal doorgevoerd. Als gevolg hiervan vertoont het functioneren van het portaal een positieve lijn maar het proces van nauwgezette monitoring en verbeteringen/aanpassingen zal nog gedurende langere tijd moeten worden voortgezet om tot een aanvaardbaar en betrouwbaar functioneren van het overstapportaal en de onderliggende systemen en verbindingen tussen die systemen te kunnen komen. Hierbij wordt aangetekend dat de fouten die nu nog optreden vooral betrekking hebben op de feitelijke omschrijvingen van bijvoorbeeld oppervlakte van toegestane opstallen en bestemming daarvan. De door het portaal berekende financiële gevolgen van overstap voor de erfpachter bleken in de automatisch aangemaakte aanbiedingen allen correct te zijn.
Kans: gemiddeld
Schade: gemiddeld

4. Functioneren van het administratiesysteem Hermes.

Risicobeschrijving;
Erfpachter krijgt niet de juiste aanbieding door datafouten in Hermes.

Beheersmaatregel:
Er worden data analyses uitgevoerd. Ook automatisch aangemaakte aanbiedingen worden voor verzending gecontroleerd, aangevuld en/of gecorrigeerd.
Kans: klein/gemiddeld
Schade: gemiddeld

5. Gemeentelijke inkomsten uit erfpacht

Risicobeschrijving:
Het overgrote deel van de erfpachters doet voor 1 januari 2020 tussentijds een aanvraag om overstap naar het eeuwigdurende erfpacht. Als gevolg daarvan dalen de gemeentelijke inkomsten.

Beheersmaatregel:
De financiële gevolgen zullen worden gevolgd en op grond van de uitkomsten daarvan zullen binnen de P&C cyclus voorstellen worden gedaan met betrekking tot (de gevolgen van) dit risico.

4. LESSEN TE LEREN

Wat is goed gegaan:

Sterke, betrokken en stabiele Projectorganisatie

Bij het startdocument werd een projectorganisatie ingericht waarbij het Bestuurlijk team, bestaande uit drie Wethouders namens Burgemeester en Wethouders werden aangewezen als bestuurlijk opdrachtgever. De Directeur van de RVE Grond en Ontwikkeling werd aangewezen als ambtelijk opdrachtnemer en opdrachtgever voor de manager VES van de projectorganisatie. Tijdens het gehele project hebben alle deelnemers een zeer intensieve en betrokken inzet geleverd, waarbij de samenstelling van het Bestuurlijk team en de projectorganisatie gedurende het gehele project stabiel was. Dit bleek van grote betekenis voor het tijdig behalen van de resultaten.
Hiernaast werden deelproducten voorbereid door een samenstel van zeer ervaren adviseurs en medewerkers die deel uitmaken van de afdelingen van GenO die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering van het nieuwe erfpachtstelsel. Mede op grond van de resultaten van tussentijdse consultering van- en toetsing door externe deskundigen de voorliggende concept (deel)producten, bleek dat de deskundigheid binnen de projectorganisatie van een hoog niveau was.

Stapsgewijze besluitvorming.

Al bij het startdocument werd besloten om besluitvorming met betrekking tot het nieuwe erfpachtstelsel opeenvolgend te laten plaatsvinden in die zin dat besluitvorming in verband met de nieuwe Algemene Bepalingen eerst plaatsvond om vervolgens een overstapregeling vast te doen stellen. Ondanks de aanzienlijke tijdsdruk op de vernieuwing als geheel werd de voorbereiding van het nieuwe stelsel op deze wijze beheersbaar.

Project en communicatie

De integrale inzet van communicatie tijdens het project heeft een positief effect gehad op de behaalde resultaten. Niet alleen wat betreft in- en externe communicatie maar dit heeft ook een bijdrage geleverd aan de inhoudelijke kwaliteit van de opgeleverde producten. Met name op het gebied van de toegankelijkheid daarvan door in alle gevallen te adviseren over de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de stukken en andere informatie.

Wat is niet goed gegaan:

Referendum.

Voorafgaande aan het advies van de Referendumcommissie van 9 juni 2017 heeft steeds onduidelijkheid bestaan over de vraag of de overstapregeling voor een referendum vatbaar zou zijn. Hierbij leek tot het advies het uitgangspunt te zijn dat in verband met de overstapregeling een referendum zou kunnen worden gehouden als verzoeker(s) voldeden aan de daaraan formeel gestelde eisen. Bij zijn advies van 9 juni 2017 kwam de referendumcommissie tot het oordeel dat de bestuurlijke besluiten niet voor een referendum vatbaar waren. Dit heeft tot een misverstand geleid, zowel in- als extern.

Overstapportaal

Het overstapportaal is op 1 november live gegaan, maar was op dat moment nog niet volledig uitontwikkeld en getest. Daardoor zijn veel aanvragen niet geautomatiseerd afgehandeld wat leidde tot aanzienlijk wachttijden en dat leidde weer tot extra klantvragen via mail- en

telefoonverkeer Intussen wordt er in het lopende jaar 2018 nog gewerkt aan nieuwe releases van zowel het Overstapportaal als de onderliggende systemen (waarvan Hermes de belangrijkste is), terwijl de winkel open is. In 2018 worden mede daardoor nog hoge ICT-kosten gemaakt.