Nummer BD2014-010130
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
18 november 2014

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel: uitgangspunten en plan van aanpak
Concept

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met bijgaand concept "Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel: uitgangspunten en plan van aanpak" (hierna: "Startdocument") voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht, en daarmee:

   1.1. In te stemmen met uitwerking van het nieuwe stelsel op basis van de volgende uitgangspunten:
      a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak.
      b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen, met uitzondering van de Haven Amsterdam. Voor corporaties geldt een separaat traject.
      c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend.
      d. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig.
      e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats.
      f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats.
      g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
      h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode.
      i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente.
      j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016.
      k. De invoering van het nieuwe stelsel heeft geen nadelig effect op de woningbouwopgave voor de gemeente

   1.2. Ten behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen:
      a. In te stemmen met de opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument. De commissie wordt gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend.
      b. Het Bestuurlijk Team te mandateren om de grondwaardecommissie

samen te stellen op basis van de in het Startdocument opgenomen criteria.

1.3. In te stemmen met de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces:
   a. Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën.
   b. De directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.o.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing.
   c. Gedurende het verdere vernieuwingstraject zal de Bestuurscommissies om advies worden gevraagd.

1.4. In te stemmen met de planning van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die is gericht op invoering van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht in 2016. Het proces bestaat uit vier fasen (definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie). Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. In de planning is rekening gehouden met inspraak en het betrekken van stakeholders.

1.5. In te stemmen met de volgende wijze voor beheersing van het vernieuwingsproces:
   a. Voor de procesbeheersing worden de richtlijnen en het instrumentarium uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd. Herijkingsmomenten zijn ingebouwd om inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages.
   b. De RRP is van toepassing op de vernieuwing van het erfpachtstelsel en hierbij:
      - Voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen.
      - De in het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen
      - De rapportagemomenten in het Startdocument 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.

1.6. In te stemmen met de communicatie-opzet rond de vernieuwing, die is gericht op duidelijkheid en dialoog.

1.7. In te stemmen met de nadere uitwerking van het vernieuwingsproces, bestaande uit:
   a. Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen en het overstapbeleid en waarbij ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak zullen zijn.
   b. Het in beeld brengen van de effecten van de vernieuwing voor de

woningbouwopgave.
c. Het opstellen van een plan voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie.
d. Het ontwikkelen van een financieel model en een rekenmodule, waarmee de financiële effecten van het nieuwe stelsel voor de gemeente op de korte termijn en voor de erfpachter voor de gehele looptijd in beeld worden gebracht.

1.8. Kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing gerelateerde trajecten:
a. Het traject met de corporaties als vervolg op Bouwen aan de Stad 2.
b. De juridische procedure met de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam.
c. Lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten.

1.9. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet).

1.10. Kennis te nemen van het uitvoeren van een dwarskijksessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen:
a. Wees positief en pro-actief en heb aandacht voor de communicatieve waarde van het Startdocument.
b. Heb veel aandacht voor een goede kwaliteit van de benodigde data.
c. Kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap mogelijk is.
d. Stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen af.

2. Ten behoeve van definitieve vaststelling door het college van het Startdocument: in januari 2015, akkoord te gaan met:
2.1. Het ter bespreking voorleggen van het concept-Startdocument (incl. bijlage Planning en proces) aan de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen
2.2. Het consulteren van de Bestuurscommissies en overige stakeholders over het concept-Startdocument in de maand december 2014.

3. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en het Startdocument en bijlage Planning en proces (bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht) tot 21 november 2014.

4. Geheimhouding op te leggen op bijlagen 3, 4 en 5 bij deze voordracht en bijlagen 3 en 4 onder geheimhouding te overleggen aan de leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen.

5. In te stemmen met openbaarmaking van deze voordracht en het Startdocument en bijlage Planning en proces (bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht) per 21 november 2014, ten behoeve van verzending aan de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen, consultatie en publicatie.

Bestuurlijke achtergrond

In het coalitieakkoord 2014-2018 is 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."

Voor het tot stand brengen van de stelselvernieuwing is bijgaand "Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel: uitgangspunten en plan van aanpak" opgesteld, onder aansturing door het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën.

Onderbouwing besluit

Ad 1.
Het proces voor het tot stand brengen van het nieuwe stelsel is opgedeeld in vier fases: definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie. Elke fase wordt afgesloten met een mijlpaal: het bestuurlijk besluit. Het hier voorliggende Startdocument geldt als het document waarmee de definitiefase, na definitieve besluitvorming door het College in januari 2015, wordt afgerond.

Ad .1.1 <u>Uitgangspunten voor de vernieuwing naar eeuwigdurende erfpacht</u>
Door bij de start van de uitwerking al duidelijkheid te geven over de belangrijkste uitgangspunten[1] van het nieuwe stelsel, als verdieping van de richting uit het coalitieakkoord, kan de verdere uitwerking van het stelsel gericht plaats vinden.

a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak
Kern van het nieuwe stelsel is dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, 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 door de grondwaardecommissie nog te bepalen indexering wordt aangepast). Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de vergoeding voor het grondgebruik 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.
In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurende erfpacht toekomstige

[1] De uitgangspunten zullen ook onderdeel vormen van de inspraak die conform de Inspraakverordening wordt georganiseerd (zie onderbouwing beslispunt 1.4).

grondwaardeveranderingen, positief of negatief, voor rekening van de erfpachter.

b. *Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen, met uitzondering van de Haven Amsterdam. Voor corporaties geldt een separaat traject*

De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal gaan gelden voor alle individuele nieuwe erfpachtcontracten en voor alle bestemmingen (particuliere woningen, commercieel vastgoed en maatschappelijke voorzieningen)[2].

c. *Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend*

Er is sprake van een waardeverschil tussen eeuwigdurende en de huidige voortdurende erfpacht. Voor het bepalen van de waarde en de systematiek zal een commissie van externe deskundigen (de zgn. grondwaardecommissie) worden gevraagd advies uit te brengen.
Op het moment dat voortdurende rechten worden omgezet in eeuwigdurend zal dit waardeverschil worden verrekend met de erfpachter. Bij de overstap worden de huidige afspraken tussen gemeente en erfpachter meegenomen in de berekeningen voor het nieuwe contract. Wanneer een erfpachter al een vooruitbetaling heeft gedaan, wordt hier dus rekening mee gehouden. Over de wijze waarop zal de grondwaardecommissie adviseren. De erfpachter kan kiezen voor een eenmalige afkoopsom of een canonbedrag.

d. *Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig*

De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om gedurende een tijdvak vrijwillig over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

e. *Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats*

In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van particuliere woningen in het geheel geen prijsaanpassing zijn, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet wordt vergroot.

f. *Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats*

Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats, dit blijft ongewijzigd in het nieuwe stelsel. In die situaties zal de gemeente komen met een prijsaanpassing op basis van de nieuwe functie of het nieuwe bouwvolume. Zo blijven de kosten van de gemeente in het kader van de grondexploitatiewet (wet op de Ruimtelijke Ordening) gedekt en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente grondeigenaar is. Voorbeeld hiervan zijn de transformatie-exploitaties in de stad die op deze wijze worden gefinancierd.

---

[2] Uitzonderingen hierop zijn:
- 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.
- Voor corporaties is een separaat traject van toepassing, zie hiervoor beslispunt 1.8.a en bijbehorende onderbouwing.

g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
In het nieuwe stelsel wordt ondererfpacht niet mogelijk: er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd.

In het huidige stelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt, en dan hoofdzakelijk bij commercieel vastgoed. In deze gevallen ziet de markt geen mogelijkheden om het vastgoed rendabel te maken of te herontwikkelen. Het is de vraag of de gemeente op dat moment beter in staat is om de herontwikkeling ter hand te nemen dan de markt door de locatie opnieuw in (eeuwigdurend) erfpacht uit te geven. Hierbij kan de situatie ontstaan dat de gemeente het ontwikkelrisico en daarmee het ondernemersrisico overneemt. In het nieuwe stelsel wordt deze optie dan ook niet opgenomen.

h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode
Om speculatie met grond te voorkomen is een gebruiksverplichting opgenomen in de Algemene Bepalingen. Na uitgifte is de erfpachter verplicht de grond binnen een bepaalde periode conform de bestemming te bebouwen en in gebruik te nemen en te houden.

i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente
De invoering van het nieuwe erfpachtstelsel mag op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente hebben:

- De verwachting is dat de “prijs” van een eeuwigdurend erfpachtrecht 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 en bij uitgifte. De nog in te stellen grondwaardecommissie zal hierover advies uit gaan brengen .
- De effecten van het nieuwe stelsel zijn vooral op middellange en lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering in het nieuwe stelsel is namelijk dat er geen canonherzieningen einde tijdvak (CHET’s) meer zullen zijn; daarmee zullen inkomsten uit toekomstige grondwaardeveranderingen voor erfpachtrechten onder het nieuwe stelsel niet meer aan de gemeente toekomen. De komende 20 jaar is het aantal CHET’s relatief beperkt en daarmee het financieel effect op de korte termijn ook. Aanzienlijke financiële effecten zullen echter wel ontstaan rond 2035 en 2055, wanneer er veel meer CHET’s zijn.
- Om de financiële effecten voor de korte termijn in beeld te brengen wordt een financieel model ingericht waarin financiële effecten van keuzes of scenario’s worden doorgerekend voor de komende 10 jaar.

j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt in deze collegeperiode plaats, met focus op 2016
Het vernieuwde erfpachtstelsel wordt in de huidige bestuursperiode ingevoerd. Het proces en de organisatie van de vernieuwing 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. Streven is de eerste nieuwe uitgifte direct te laten volgen op het definitieve raadsbesluit.

k. De invoering van het nieuwe stelsel heeft geen nadelig effect op de woningbouwopgave voor de gemeente

Het college heeft een grote woningbouwambitie. De grond voor nieuwe woningen wordt in erfpacht uitgegeven. 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, verkopers, zelfbouwers en ontwikkelaars duidelijk zijn.

Ad 1.2 Ten behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen:

a. In te stemmen met de opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument.

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 en het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.
De opdracht aan deze commissie valt uiteen in de volgende onderdelen:

1 Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?
2 Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
   - Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?
3 Hoeveel 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 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6 Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterenende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7 Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

De planning is om, na vaststelling van de opdracht door het college in januari 2015, de grondwaardecommissie opdracht te geven met het verzoek om eind april 2015 het advies op te leveren.
Het advies van de grondwaardecommissie wordt voorgelegd aan het college. Het college legt het advies vervolgens voor aan de raadscommissie, voorzien van een bestuurlijke reactie.

b. Het Bestuurlijk Team te mandateren om de commissie samen te stellen op basis van de in het startdocument opgenomen criteria.

De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één expert 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 Bestuurlijk Team zal een drietal deskundigen benaderen die passen binnen het profiel en van daaruit de commissie samenstellen. In kabinet-bijlage 2 “Voorstel samenstelling grondwaardecommissie” wordt een voorstel gedaan. Het college wordt gevraagd het Bestuurlijk Team te mandateren de beoogde leden te benaderen en te besluiten over de samenstelling, zodat de commissie haar werkzaamheden kan starten zodra het college de definitieve opdrachtformulering eind januari 2015, bij het definitieve Startdocument, heeft vastgesteld.

Ad 1.3 <u>De bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces</u>

a. Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën.

Het college 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. Het Bestuurlijk Team stelt de producten en voorstellen vast die aan het college worden voorgelegd. Het college zal de raad (c.q. de raadscommissie), met name aan de hand van de mijlpalen uit het Startdocument, 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.

b. De directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.o.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing.

De opdrachtnemer van de vernieuwing is de directeur OGA. Deze heeft een manager vernieuwing erfpachtstelsel aangesteld.

c. Gedurende het vernieuwingstraject zal de Bestuurscommissies om advies worden gevraagd.

Met de invoering van het nieuwe bestuurlijk stelsel hoeven voornemens voor de stelselvernieuwing formeel niet meer eerst aan de Bestuurscommissies te worden voorgelegd. Bestuurscommissies zijn de “oren en ogen” in de wijk en richten zich op de uitvoering van beleid. Voor een integrale voorbereiding van de voorstellen voor de vernieuwing en een goede implementatie van het nieuwe stelsel is het daarom wel van belang dat de Bestuurscommissies betrokken worden in het verdere traject voor de vernieuwing en om advies worden gevraagd.

Ad 1.4 De planning van de vernieuwing erfpachtstelsel
Inschatting is dat de productie van de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid, inclusief het advies van de grondwaardecommissie, een half jaar in beslag gaat nemen. Voor het proces van afstemmen, inspraak en besluitvorming wordt uitgegaan van 9 maanden. 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. Hierbij is het een nadrukkelijk streven om de eerste nieuwe uitgifte direct te laten volgen op het definitieve raadsbesluit.

Het proces wordt opgedeeld in vier fasen: a. definitie, b. uitwerking en voorbereiding, c. inspraak en besluitvorming, d. implementatie. Voor elke fase zijn mijlpalen benoemd. Rond het verschijnen van deelproducten of bij besluitvorming zal steeds de planning worden herijkt.

a. Definitiefase: deze fase wordt afgesloten met het vaststellen van de uitgangspunten en het plan van aanpak voor het proces. Dit vindt plaats middels het Startdocument.
b. Uitwerking- en voorbereidingsfase: een cruciaal moment in de planning is het advies van de grondwaardecommissie, en dan met name de doorwerking hiervan in de overgangsbepalingen. Deze periode wordt ook gebruikt voor de finale afstemming met partijen als de banken, het notariaat en de fiscus. Het eind van deze periode is tevens het moment dat de kaders voor de implementatie helder zijn. De belangrijkste mijlpalen zijn: advies grondwaardecommissie en besluit vrijgave voor inspraak van Algemene bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid, waarin de hier voorliggende uitgangspunten zijn verwerkt (dit laatste wordt voorzien begin oktober 2015).
c. Inspraak- en besluitvormingsfase: in deze fase vindt de inspraak plaats, wordt het implementatieplan afgerond en wordt, na verwerking van de inspraak, de definitieve besluitvorming en het implementatieplan voorbereid. Mijlpalen: definitief besluit nieuw erfpachtstelsel (nieuwe algemene bepalingen, overgangs- en aanvullend beleid) en start implementatie (1e helft 2016).
d. Implementatiefase: operationeel erfpachtstelsel.

De risicoanalyse bevat beheersmaatregelen voor tijdsrisico's: de planning heeft continu aandacht, de aanpak wordt tussentijds geëvalueerd en tijdsconsequenties van evt. scopewijzigingen worden steeds expliciet gemaakt.

Inspraak
Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel is een wijziging van het gemeentelijk erfpachtbeleid. Conform de Inspraakverordening 2003 zal voor de (nog op te stellen) nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht (waar de uitgangspunten in worden verwerkt) dan ook inspraak worden georganiseerd. Met inspraak wordt het mogelijk om te reageren op de nieuwe beleidsvoorstellen. De gemeente geeft daarna aan of de inspraak heeft geleid tot aanpassing van het voorgenomen beleid.

Betrokkenheid stakeholders
Voor de uitvoerbaarheid en acceptatie van de erfpachtvernieuwing is nauwe betrokkenheid en consultatie van stakeholders zoals bijvoorbeeld notariaat, makelaars, banken en Belastingdienst 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 (b.v. expertsessies) en één-op-één-contacten. De erfpachter wordt betrokken middels het klantpanel van Bureau Erfpacht en het betrekken van ambtenaren die ook erfpachter zijn waardoor inzicht ontstaat in welke vragen er leven onder erfpachters en hoe ze in het algemeen aankijken tegen eeuwigdurend.

Ad 1.5 De beheersing van het vernieuwingsproces

a. *Voor het instrumentarium voor procesbeheersing worden de richtlijnen uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd. Herijkingsmomenten zijn ingebouwd om inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages.*

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: financiële effecten voor erfpachter en gemeente, juridische aspecten, uitvoerbaarheid, communicatie, ambtelijke inzet, scopebeheersing en 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 en voortgangsrapportage, het opzetten van een sterke organisatie en het vroegtijdig betrekken van de uitvoering voor de inzet van de volgende instrumentaria:

- krachtenveldanalyse
- tegenspraak volgens de systematiek van LetOp
- betrekken van expertise volgens de systematiek van expertsessies, inspraak e.a.
- risicomanagement volgens de systematiek RISMAN.

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 eerste risicoanalyse is verwerkt in het Startdocument.

Herijking en voortgangsrapportages

De invoering van het nieuwe stelsel vergt aanpassingen in zowel beleid, systemen als organisatie. Zorgvuldigheid staat voorop.
Tussen twee 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, expertsessies 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. 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.
In het komend jaar zijn tot aan de inspraak in ieder geval twee momenten voorzien voor een voortgangsrapportage, aansluitend aan de herijkingsmomenten van april en juni/juli 2015. De voortgangsrapportages worden aan het Bestuurlijk Team

voorgelegd.

b. *De RRP is van toepassing op de vernieuwing van het erfpachtstelsel en hierbij:*
   - *Voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen.*
   - *De in het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen*
   - *De rapportagemomenten in het Startdocument 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.*

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. Voorgesteld wordt dan ook 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.

Ad 1.6 De communicatie-opzet

Het doel van de vernieuwing is een toekomstvast en transparant stelsel neer te zetten met een zo soepel mogelijke overstap. Communicatie draagt daaraan bij door duidelijkheid te scheppen, de dialoog te faciliteren met de stad en door te bouwen aan de relatie met stakeholders. Zo bouwt de gemeente aan vertrouwen, wat uiteindelijk ten goede komt aan de erfpachter bij zijn keuze voor overstappen.

De betrokken partijen moeten begrijpen waar het nieuwe erfpachtstelsel hen raakt en welke keuzes ze daarin krijgen. Daarnaast is belangrijk dat partijen herkennen dat ze invloed hebben op inhoud en proces en een rol vervullen in het informeren van hun achterban. Ten slotte is het van belang medewerkers van de gemeente Amsterdam die een rol spelen rondom erfpacht goed te informeren om hun werk te kunnen doen en voldoende te betrekken om desgewenst invloed te kunnen uitoefenen.

Dit leidt tot een communicatieaanpak die wordt gekenmerkt door *duidelijkheid en dialoog*. De gemeente zorgt constant voor informatie, die zakelijk en feitelijk van aard is. Neutrale informatievoorziening, openheid over risico's, duiding van keuzes en beslissingen, visualisaties (bijvoorbeeld in animatievorm), feiten en cijfers staan centraal. Ook zijn dienstverlening en klantvriendelijkheid belangrijke thema's. Bouwen aan een relatie doe je niet door zenden, maar luisteren. Naast duidelijkheid bieden, is het dan ook van essentieel belang om de dialoog die in de stad wordt gevoerd op te zoeken en daaraan mee te doen, en zo steeds in contact met de omgeving te staan. Vertegenwoordigers van makelaars, notarissen, banken en de erfpachters zal periodiek om hun mening worden gevraagd om niet alleen de inhoud van het stelsel aan te scherpen, als de overstapregeling zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Ad 1.7 De nadere uitwerking van het vernieuwingsproces

a. *Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen en het overstapbeleid en daarin ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak te laten*

zijn.

Algemene Bepalingen
De Algemene Bepalingen (AB's) 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 AB's zullen worden opgesteld. De belangrijkste voorwaarden voor de nieuwe AB's zijn uitvoerbaarheid, juridische houdbaarheid, duidelijkheid en afstemming met overgangsbeleid en aanvullend beleid.

Regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Uitgangspunt is dat nieuwe erfpachtrechten worden uitgegeven onder de (nog op te stellen) nieuwe AB's, als eeuwigdurende erfpachtrechten. De bestaande erfpachtrechten gaan bij invoering van de nieuwe AB's niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is overstappen vereist. Tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht kan alleen als de erfpachter hiermee instemt. Overstappen is dus vrijwillig.
In de overstapregeling zal worden weergegeven hoe en wanneer (en welke) erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe AB's, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn.
Het advies van de grondwaardecommissie bepaalt de wijze van berekening van de financiële aspecten van de overstapregeling. Randvoorwaarde is dat de Rijksbelastingdienst akkoord gaat met de overstapregeling.

Aanvullend beleid
Naast algemene bepalingen is er ook geldend aanvullend erfpachtbeleid. Dit betreft beleid voor o.m. uitgifte, splitsing of samenvoeging van erfpachtrechten en bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Doel is om dit beleid zoveel mogelijk samen te voegen en te vereenvoudigen. Naast het beleid bij de nieuwe AB's zal ook het beleid dat bij de huidige 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 aanvullend beleid zal gelijktijdig zijn met de invoering van de nieuwe AB's.

b. Het in beeld brengen van de effecten van de vernieuwing voor de woningbouwopgave.

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 uitwerking van de vernieuwing zal onderzoek gedaan worden naar deze effecten.

c. Een plan wordt opgesteld voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel is een cruciaal onderdeel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Daartoe wordt een implementatieplan opgesteld dat parallel aan het uitwerken van het stelsel steeds wordt aangepast aan de beleidsmatige keuzes die gaandeweg worden gemaakt. Er worden verschillende scenario's ontwikkeld zodat een bewuste afweging kan worden gemaakt voor de wijze waarop het nieuwe stelsel wordt ingevoerd.

Geschikt maken ICT-omgeving
Een nieuw erfpachtstelsel vereist onderliggende goed functionerende informatievoorziening/ICT. De ICT is geen project 'naast het inhoudelijk project', maar is wezenlijk onderdeel van het totale traject voor de vernieuwing. ICT-maatregelen zijn namelijk volgend op de beslissingen die genomen worden en de processen die ingericht worden. Daarom wordt de impact van de voorstellen op de onderliggende systemen voortdurend gevolgd. Gestreefd wordt naar een zo klein mogelijke impact om ingewikkelde trajecten te voorkomen. Tevens wordt onderzocht of ICT-zaken modulair opgelost kunnen worden los van de bestaande systemen (b.v. een rekenmodule voor erfpachters). Op deze manier wordt het risico op langdurige of vertragende ICT-trajecten verkleind.
Voor het huidige erfpachtsysteem lopen verbeteringen die niet direct een relatie hebben met de vernieuwing maar die wel voor afhankelijkheden zorgen. Ook een aantal gemeentelijke ontwikkelingen zoals de overgang op Amsterdams Financieel Systeem en de Amsterdamse Werkplek zorgt voor extra afhankelijkheden. Deze afhankelijkheden worden in beeld gebracht en scenario's worden ontwikkeld om risico's en knelpunten te kunnen ondervangen.

d. Het ontwikkelen van een financieel model en een rekenmodule, waarmee de financiële effecten van het nieuwe stelsel voor de gemeente en voor de erfpachter in beeld worden gebracht

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

- Welke (canon)opbrengsten zijn te verwachten de aankomende 10 jaar op basis van het huidige ongewijzigde beleid?
- Wat zijn de (canon)opbrengsten bij invoering van het nieuwe erfpachtstelsel als x% van de huidige erfpachters overstapt per jaar?
- Welke erfpachters zullen mogelijk op korte termijn overstappen omdat dat relatief financieel gunstig is / kan zijn?
- Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente als alleen erfpachters overstappen waarvoor het financieel gezien voordelig is?

Het model moet daarnaast de mogelijkheid bieden om de variabelen zoals de grondwaardecommissie die bepaalt, in te voeren. In combinatie met de in de uitwerking van de overstapregeling te maken keuzes kan vervolgens ook inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van het advies van de grondwaardecommissie voor de financiën van de gemeente de aankomende 10 jaar.

Rekenmodule voor de erfpachter
Na het advies van de grondwaardecommissie en uitwerking van de overstapregeling kan een rekenmodule worden gebouwd waarmee de erfpachter op individuele basis kan zien wat de consequenties zijn van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en een afweging kan maken.

Ad 1.8. Kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing

gerelateerde trajecten

a. Het traject met de woningcorporaties (het vervolg op Bouwen aan de Stad 2)
De woningbouwcorporaties kennen op dit moment eigen Algemene Bepalingen (de AB1998) alsmede maatwerkafspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht en dat blijft zo. De komende tijd zal de wethouder Wonen met de corporaties in gesprek gaan om te komen tot nieuwe afspraken over 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 eeuwigdurend stelsel wordt ingevoerd.
De uitvoering van dit traject met de corporaties wordt organisatorisch en qua tijdspad losgekoppeld van het traject van de erfpachtvernieuwing voor de niet-corporatierechten. Beide trajecten worden inhoudelijk op elkaar afgestemd in het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel.

b. De juridische procedure met de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam
Op 23 september jl. heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in een rechtszaak die door de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente was aangespannen. 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.

In zijn arrest heeft 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. De uitspraak van het Hof Den Haag zal naar verwachting nog minimaal een jaar op zich laten wachten. 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. Reden hiervoor is dat het Hof Amsterdam van mening is dat de betreffende bepalingen in strijd zijn met Europees Recht (Richtlijn 93/13/EEG). De gemeente is van mening dat het Hof Amsterdam de Algemene Bepalingen ten onrechte dan wel op onjuiste wijze heeft getoetst aan de richtlijn. De gemeente zal mogelijk cassatie tegen deze beslissing van het Hof instellen bij de Hoge Raad; een voorstel hiervoor wordt op korte termijn aan het college voorgelegd. Het duurt waarschijnlijk nog circa anderhalf jaar voordat er een einduitspraak op dit onderdeel is.

Omdat 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. In het nieuwe stelsel zullen immers de canon en de Algemene Bepalingen tussentijds niet meer worden aangepast. Niet volledig uit te sluiten is echter dat de einduitspraak van invloed is op de overstapregeling van het oude stelsel naar het nieuwe stelsel vanwege de relatie met de waardebepaling van rechten in het oude stelsel.

c. Lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten

Op dit moment loopt het proces voor het vaststellen van een nieuwe canon voor een aantal erfpachters, waarvan het huidige tijdvak binnen enkele jaren eindigt; voor een aantal overige erfpachters zal dit 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 waarvan het huidige tijdvak in 2018 en 2019 afloopt.
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.

Ad 1.9. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse.
De Risicoanalyse bevat risico's en beheersmaatregelen en is opgenomen in bijlage 4 bij deze voordracht (kabinet).

Ad 1.10. Kennis te nemen van nemen van het uitvoeren van een dwarskijksessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen
Op 23 oktober 2014 heeft een dwarskijksessie plaatsgevonden over het Startdocument onder leiding van de programmadirecteur LetOp. De 'dwarskijkers' waren een hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau. De belangrijkste adviezen waren:

- Wees positief en pro-actief en heb aandacht voor de communicatieve waarde van het startdocument. Het nieuwe eeuwigdurende stelsel zal voor veel erfpachters een belangrijk voordeel hebben omdat het belangrijke nadelen ondervangt en het is een stap die ook in andere gemeentes succesvol is gezet. Heb voldoende aandacht voor de communicatieve waarde van het startdocument. Zorg dat voor de Amsterdammers goed duidelijk is wat de doelstellingen zijn, waarom doet de gemeente dit?
- Een goede kwaliteit van de benodigde data is cruciaal waarbij ook de differentiatie naar de verschillende segmenten woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed duidelijk is.
- Kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap duidelijk is. Stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen af. Woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en ook de differentiatie daarbinnen.

Ad 2. Bespreking met de raadscommissies en consultatie van Bestuurscommissies en stakeholders over het Startdocument
Na verwerking van de uitkomsten van bespreking met de raadscommissies en de consultatie wordt het Startdocument voor definitieve vaststelling aan het college voorgelegd in de maand januari.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DJZ, DMC en SB: *wordt nog ingevuld in de voordracht die wordt aangeleverd voor het BT 11 november*
Bestuurscommissies: de portefeuillehouders Grondzaken zijn op 5 november j.l. in

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 18 november 2014

B&W

het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Ordening en Grondzaken geïnformeerd over het proces. *Uitkomst nog verwerken (op 5 nov.).*

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

- De leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen worden uitgenodigd voor een informatieve bespreking van het concept-Startdocument op 2 december a.s.
- Ter bespreking en kennisneming in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 10 december 2014, met uitnodiging van de leden van de raadscommissies Financiën en Wonen.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Grondexploitatie: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet: Financiële dekking:	€
Investering: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:	€
		Afschrijvingstermijn:	
		Gebruikt rentepercentage:	%
		Looptijd krediet:	
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee	Nee	Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee	Ja		
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?	Risico-analyse *verwijzen*		

Financiële gevolgen

	2014	2015	2016			Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten (proceskosten)	610.000	1.200.000	740.000			830.0101
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen	610.000	1.200.000	740.000			830.0101
Waarvan nog niet gedekt	0	0	740.000			830.0101

Toelichting

In de 8 maands van 2014 is een prioriteit opgenomen voor de projectkosten van het project Vernieuwing Erfpachtstelsel Amsterdam dat tot en met de lente van 2014 liep én het project Vernieuwing Erfpachtstelsel naar eeuwigdurende erfpacht dat in de zomer van 2014 is gestart. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat het budget voor het project eeuwigdurende erfpacht in 2014 van € 610.000 past binnen de prioriteit.

Op basis van de huidige inzichten wordt van de volgende projectkosten uitgegaan:

		2014	2015	2016
Projectmanager, plannings- en communicatie-expertise	PMB/ABC	155.000	370.000	240.000
Vervanging inzet eigen organisatie	OGA	355.000	630.000	350.000
Marketing en communicatie	materieel		200.000	150.000
Onderzoek en advies	extern	100.000	ntb	
totaal		610.000	1.200.000	740.000

Nadere toelichting:
Voor de aansturing van het project is een manager aangesteld vanuit de gemeente. Er is een projectteam samengesteld uit de eigen organisatie van het Ontwikkelingsbedrijf 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 strategisch communicatieadviseur aan het team toegevoegd. 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 extern financiële, notariële en fiscale deskundigheid ingehuurd en in 2014 wordt onderzocht of een externe dataspecialist de gegevens uit Hermes kan optimaliseren zodat verzekerd kan worden dat de conversie van voortdurende rechten naar eeuwigdurende rechten op basis van de juiste data plaatsvindt.

De projectkosten 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 projectkosten bemoeilijken. Er moet dan ook rekening mee worden gehouden dat de projectkosten steeds moeten worden bijgesteld op basis van de uitwerking, genomen besluiten en aansluitend bij de dynamiek die het project met zich mee brengt. De projectkosten zullen daartoe nauw worden gemonitord en als daar aanleiding toe is zal een voorstel tot bijstelling van de proceskosten worden gedaan.
In de begroting voor 2015 is een prioriteit van € 1,2 miljoen opgenomen. Dit bedrag is in bovenstaande tabel uitgewerkt. In deze uitwerking is nog geen ruimte voor inhuren van externe deskundigheid en vervanging voor inzet binnen de huidige organisatie is zeer beperkt geraamd. In de komende maanden zal worden herijkt of binnen het totale beschikbaar gestelde budget in deze posten kan worden voorzien. Eventuele afwijking zal bij de 4-maandsrapportage 2015 ter besluitvorming worden voorgelegd. Er moet 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.

In de loop van 2015 zal op basis van de dan geldende inzichten een prioriteit aangevraagd worden voor de projectkosten, kosten van implementatie en investeringen ICT voor 2016.

Geheimhouding

Op deze voordracht en bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht wordt tot 21 november 2014 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g. van de Wet Openbaarheid Bestuur (WOB). Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijbehorende bijlage openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen en de raad daar kennis van heeft kunnen nemen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd tot het College over de opheffing van de geheimhouding heeft beslist en de definitieve stukken op gereed zijn voor verzending op 21 november a.s. aan de raadscommissies en publicatie.

Op bijlage 3 bij deze voordracht wordt geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op:
- art. 10, 2e lid, onder f van de WOB. vanwege het feit dat in de bijlage diverse personen (externe experts) worden genoemd waarmee nog geen contact is geweest over deze opdracht
- art. 10, 2e lid onder g van de WOB vanwege het feit dat in de bijlage een beknopte omschrijving van de expertise van deze personen is opgenomen.

Op bijlagen 4 en 5 bij deze voordracht wordt geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, met een beroep op art. 11 lid 1 van de WOB vanwege het feit dat het om documenten gaat die zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en die persoonlijke beleidsopvattingen en adviezen van externe deskundigen bevatten.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Na opheffing embargo:
- Verzending van het Startdocument via de dagmail op 21 november a.s. aan de leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen (de kabinet-bijlagen 3 en 4 bij deze voordracht worden separaat vertrouwelijk aangeleverd aan de commissieleden).
- Opnemen in de besluitenlijst.
- Verzending van het Startdocument aan de Bestuurscommissies; hen wordt gevraagd om in december te adviseren over het document. Desgewenst zal in december een informatieve bijeenkomst worden georganiseerd voor de Bestuurscommissies.

Buiten de gemeente

Na opheffing embargo:
- Persbericht
- Start consultatieronde onder stakeholders.

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 18 november 2014

B&W

Stukken

Meegestuurd

1. Concept Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel dd. 11 november 2014.
2. Bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel
3. Bijlage Voorstel samenstelling grondwaardecommissie KABINET
4. Bijlage Risicoanalyse KABINET
5. Verslag dwarskijksessie 23 oktober 2014 KABINET (alleen voor college)

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e), manager Vernieuwing Erfpacht, (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders