01705

Gemeente Amsterdam

Implementatieparagraaf behorend bij de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Implementatieteam Overstapregeling
Kopie aan	Team VES
Bijlage	Riscio-analyse Overstapregeling
Datum	27 oktober 2016

Let op: onderstaande opmerking is bij de eerste implementatieparagraaf gemaakt:

Deze implementatieparagraaf is te uitgebreid om integraal te kunnen worden opgenomen in de collegevoordracht. In de collegevoordracht is onder punt 4 het volgende opgenomen over implementatie van de overstapregeling van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelstel:

Ad 4. Kennis te nemen van de stand van zaken implementatie overstapregeling
Het implementatieteam VES is bezig met het voorbereiden van de implementatie van de overstapregeling. Met de invoering van deze regeling krijgen erfpachters de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De stand van zaken is als volgt:

Organisatie en werkwijze
Het van kracht worden van de overstapregeling en vaststelling van aanvullend beleid heeft impact op de afdeling Erfpacht &Uitgifte en Vastgoedadvisering. Werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor, de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) moet worden vormgegeven en ook moeten diverse ICT-applicaties worden aangepast. Daarnaast moeten erfpachters en onze ketenpartners (makelaars, hypotheekverstrekkers en notarissen) op een juiste wijze worden voorgelicht over de merites van de overstapregeling.

Nadat de AB2016 waren vastgesteld en de overstapregeling 'prototype 1' in concept gereed was, is er een simulatie gehouden van een vrijwillige overstap van erfpachtrechten, met de bestemming wonen en niet-wonen, van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

155944

Tijdens deze simulatie zijn met een divers samengestelde groep medewerkers alle fasen in het proces aan de hand van een fictieve casus doorlopen. Via de aanvraag van de erfpachter naar het opstellen van de aanbieding (met daarin opgenomen de WOZ-waarde, herbouwwaarde en nieuwe grondwaarde/canon), via de acceptatie en opmaken van het besluit naar de bedrijfsadministratie en afdeling vastgoedregistratie voor het opvoeren van de gegevens in het financiële en vastgoedsysteem. Uiteraard wordt er na deze simulatie ook afgestemd met het notariaat over het vastleggen van de gegevens in de akte. Op deze manier is heel tastbaar gemaakt waar de veranderingen van het nieuwe stelsel hun weerslag hebben in werkprocessen, standaarddocumenten en ICT-toepassingen voor zover het de overstapregeling betreft.

Proces van risicoanalyses
De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de Regeling Risicovolle Projecten. Daarom wordt de besluitvorming over de overstapregeling, onderdeel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, onderbouwd met risico's en beheersmaatregelen. Voor de implementatie van de overstapregeling is een aantal risicoanalyses uitgevoerd. Doel hiervan is om op tijd beheersmaatregelen te nemen om de implementatie zo soepel mogelijk te laten verlopen. De risicoanalyses beperken zich niet tot de periode voorafgaand aan de invoering (opstellen werkprocessen, aanpassen ICT, opleiden betrokkenen, etc.), maar omvatten ook als de eerste maanden waarin de overstapregeling operationeel zal zijn zodat eventuele kinderziektes in een vroeg stadium aan het licht komen.

In december 2015 is een eerste risicoanalyse voor de implementatie overstapregeling uitgevoerd. Deze analyse is later een aantal keren bijgesteld (zie bijlage). De conclusie is dat de implementatie voor de overgang van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel haalbaar en technisch uitvoerbaar is mits prioriteit wordt gegeven aan het ontwikkelen van de benodigde ICT-oplossingen. Mogelijk zijn tijdelijke maatwerkoplossingen nodig. De impact op de bestaande werkprocessen, v.w.b. de overstapregeling Wonen is relatief klein. Er komen alleen nieuwe werkprocessen bij. Echter voor de overstap van erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen wordt maatwerk vereist en is de impact heel groot.

Lopende canonherzieningen
Er zijn momenteel aanbiedingen gedaan aan erfpachters voor de canonherziening einde tijdvak (chet) waarbij de erfpachters conform de Algemene bepalingen een aanbod krijgen met daarin opgenomen dat de AB 2000 van toepassing worden verklaard. Met deze erfpachters is overeengekomen dat eventueel nog te betalen aktekosten bij omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht door de gemeente zullen worden betaald. Het gaat hier om een 100-tal erfpachters en een bedrag van ad. € 40.000,-.

Grondprijsbepaling
Uitgangspunt van de hierboven beschreven werkprocessen is, dat er een erfpachtgrondwaarde kan worden bepaald op basis van een vastgesteld en praktisch uitvoerbaar grondprijsbeleid. Kaders bij de grondprijsbepaling zijn de nog op te stellen en bestuurlijk vast te stellen Grondprijzenbrief 2016 en de Handleiding Grondprijsbepaling 2016. Omdat de WOZ-waarden bij de grondprijsbepaling een belangrijke component wordt, wordt intensief worden samengewerkt met de RVE-Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA).

Planning
Op twee momenten wordt een implementatieparagraaf geleverd, namelijk bij de collegevoordracht "*vrijgave voor inspraak implementatie overgangsregeling en erfpachtbeleid*" en bij de vaststelling "*overgangsregeling en erfpachtbeleid*" door de gemeenteraad. In het komende half jaar worden de werkprocessen door de implementatieteams heringericht en geoptimaliseerd en worden de standaarddocumenten herschreven zodat ze bruikbaar zijn voor het nieuwe stelsel. Veel aandacht gaat uit naar het geschikt maken van de ICT-applicaties en het instrueren en trainen van de medewerkers zodat zij op 1 juli 2017 goed opgeleid hun werkzaamheden voor de overstap van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelstel kunnen doen.

Communicatie
Aan communicatie over de overstapregeling wordt groot belang gehecht. Naast de interne communicatie, onder meer over de nieuwe werkprocessen, is er uiteraard ook externe communicatie, met erfpachters, makelaars, notarissen en andere belanghebbenden. De implementatieteams bereiden deze communicatie voor en worden daarbij ondersteund door het Communicatieteam van het Projectteam VES. Hierdoor volgt de wijze van communicatie de lijn die het Projectteam VES heeft uitgezet. Inhoud is afkomstig van de werkgroep Implementatie en wordt op stijl en helderheid door het Communicatieteam VES gecontroleerd.

Op de volgende pagina volgt de integrale tekst van de implementatieparagraaf.

1. Inleiding

Het van kracht worden van de overstapregeling heeft impact op de afdeling Erfpacht &Uitgifte en Vastgoedadvisering. Werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor, de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) moet worden vormgegeven en ook moeten diverse ICT-applicaties worden aangepast.

In voorliggende implementatieparagraaf wordt ingegaan op de stappen die worden gezet om de organisatie klaar te hebben gestoomd om vanaf 1 juli 2017 erfpachters een aanbieding te kunnen doen om het erfpachtrecht te wijzigen van een voortdurend- naar een eeuwigdurend recht van erfpacht.

De implementatie van de Overstapregeling valt uiteen in de volgende onderdelen:

- Toetsing op uitvoerbaarheid van de Overstapregeling;
- Herinrichten en optimaliseren werkprocessen;
- Geschikt maken ICT;
- Opleiden medewerkers;
- Operationele fase Overstapregeling.

In het navolgende schrijven wordt op elk van deze onderdelen ingegaan. Deze implementatieparagraaf wordt afgesloten met de onderdelen Risicoanalyse en Communicatie.

2. Proces totstandkoming implementatieparagraaf

Er zijn vijf implementatieteams samengesteld (Grondprijsbepaling, ICT, Overstap, Contractwijzigingen en Basis op Orde), die elk werken aan de productie van een lijst met op te leveren resultaten. Afstemming tussen de vijf implementatieteams vindt plaats in het Managementoverleg Implementatie (MOI) VES.

Nadat de AB2016 was vastgesteld en de overstapregeling in concept gereed was, is er een simulatie gehouden van een vrijwillige overstap van erfpachtrechten met de bestemming wonen en niet-wonen van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Tijdens deze simulatie zijn met een diverse samengestelde groep medewerkers alle fasen in het proces aan de hand van een fictieve casus doorlopen. Via de aanvraag van de erfpachter naar het opstellen van de aanbieding (met daarin opgenomen de WOZ-waarde , herbouwwaarde en nieuwe grondwaarde/canon), via de acceptatie en opmaken van het besluit naar de bedrijfsadministratie en afdeling vastgoedregistratie voor het opvoeren van de gegevens in het financiële en vastgoedsysteem. Ook zal er na deze simulatie uiteraard nog worden afgestemd met het notariaat voor het vastleggen van de gegevens in de akte. Op deze manier is heel tastbaar gemaakt waar de veranderingen van het nieuwe stelsel hun weerslag hebben in werkprocessen, standaarddocumenten en ICT-toepassingen voor zover het de overstap betreft.

In de komende periode komen steeds meer beleidsstukken beschikbaar, zoals de overstapregeling, het grondprijsbeleid, beleid over splitsing in appartementsrechten, beleid over bestemmings- en bebouwingswijzigingen, handhavingsbeleid etc. Naarmate meer beleidsdocumenten gereed zijn, wordt steeds concreter hoe de implementatie daarvan zal plaatsvinden. Daarom wordt op nog twee momenten een implementatieparagraaf geleverd, namelijk bij de collegevoordracht op xx januari 2017 "*vrijgave voor inspraak overstapregeling en erfpachtbeleid*" en op xx juni 2017, voor "*vaststelling overstapregeling en erfpachtbeleid*" door de gemeenteraad.

In het komende halfjaar worden de werkprocessen overstap door de implementatieteams heringericht en geoptimaliseerd en worden er standaarddocumenten geschreven zodat ze bruikbaar zijn om de overstapregeling uit te kunnen voeren. Veel aandacht gaat uit naar het geschikt maken van de ICT-applicaties en het instrueren en trainen van de medewerkers, zodat zij op 1 juli 2017 goed opgeleid hun werkzaamheden om aanvragen van erfpachters die willen overstappen van het voortdurende- naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, te kunnen faciliteren.

3. Toetsing op haalbaarheid en technische uitvoerbaarheid

De overstapregeling is door de implementatieteams Grondprijsbepaling, ICT en Overstapregeling beoordeeld op uitvoerbaarheid en of deze praktisch werkbaar is. Hieruit is gebleken dat een eerste aanbieding van voortdurende- naar eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016 (volgens de huidige planning vanaf 1 juli 2017) mogelijk is, maar dat hiervoor een flinke inspanning nodig is om de gemeentelijke organisatie en ICT-systemen klaar te stomen. Als dit eenmaal gedaan is en de overstapregeling feitelijk geïmplementeerd is, breekt de fase aan waarin de overstapregeling operationeel is. Op basis van de informatie waar het implementatieteam Overstapregeling nu over beschikt, is de verwachting dat erfpachters per 1 juli 2017 kunnen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel onder de AB 2016. Dit zal wel leiden tot een toename van de werklast voor de gemeentelijke organisatie omdat het werkproces 'Overstap' naast de reguliere werkprocessen komt te staan.

De beleidsstukken vormen input voor de implementatieteams. Zodra de beleidsstukken beschikbaar zijn, passen de implementatieteams het werkproces en de standaarddocumenten aan overeenkomstig het nieuwe beleid. Dit staat gepland voor de periode september 2016 tot juni 2017. Tevens worden de aanpassingen op ICT-gebied uitgevoerd. Deze planning is krap, maar we zijn er van overtuigd dat het haalbaar is om vanaf 1 juli 2017 een eerste aanbieding te kunnen doen om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

4. Herinrichten en optimaliseren werkprocessen

De huidige werkprocessen worden onder de loep genomen om te kijken hoe ze ingrijpen op de overstapregeling. Dit gaat om een aantal werkprocessen die achtereenvolgens worden behandeld: de canonherziening einde tijdvak, de tijdelijke rechten (conversie) en vicarierechten.

Het optimaliseren van de werkprocessen zal uitsluitend gebeuren als hierdoor de planning, waarin wordt gestuurd om gereed te zijn voor overstap naar het nieuwe stelsel per 1 juli 2017, niet wordt opgehouden. Werkprocessen, waarvoor het optimaliseren meer tijd kost dan de planning voor invoering van de overstapregeling toelaat, worden na invoering van het nieuwe stelsel geoptimaliseerd.

4.1. Lopende canonherzieningen einde tijdvak

Er moet worden bepaald hoe wordt omgegaan met lopende canonherzieningen einde tijdvak waarbij erfpachters conform de spelregels van de geldende AB's de AB2000 (voortdurende erfpacht) aangeboden hebben gekregen.

Voorstel is om voor deze erfpachters die binnen de termijn voor einde tijdvak toch naar eeuwigdurende erfpacht willen overstappen tegemoet te komen in de aktekosten. Het gaat om maximaal 100 erfpachters en om een bedrag van ca. € 40.000,-

4.2. Overstapprocessen

Het implementatieteam Overstapregeling zal nieuwe en bestaande processen gaan (her)inrichten, bespreken in de werkgroep Implementatie en laten vaststellen in het Managementoverleg Implementatie VES.

De op te leveren resultaten:

- Procesbeschrijving canonherziening einde tijdvak (mei 2017)
- Procesbeschrijving conversie en vicarie (mei 2017)
- Procesbeschrijving overstap (mei 2017)
- Procesbeschrijving administratieve en ICT-verwerking (mei 2017)
- Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd per overstapaanbieding) (december 2016)
- Begroting implementatiekosten (maart 2017)
- Standaardformulieren en standaardbrieven overstap (mei 2017)
- Training van medewerkers (juni 2017)

5. Grondprijsbepaling

Uitgangspunt van de hierboven beschreven werkprocessen is, dat er een erfpachtgrondwaarde kan worden bepaald op basis van een vastgesteld en praktisch uitvoerbaar grondprijsbeleid. Kaders bij de grondprijsbepaling zijn de nog op te stellen en bestuurlijk vast te stellen Grondprijzenbrief 2016 en de Handleiding Grondprijsbepaling 2016. Omdat de WOZ-waarden bij de grondprijsbepaling een belangrijke component wordt, wordt intensief samengewerkt met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA).

5.1. Bestaande rechten

Voor bestaande erfpachtrechten met de bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald aan de hand van de WOZ-waarde en een grondquote. De stad zal worden opgedeeld in buurtstraten en vervolgens wordt voor iedere buurtstraat een grondquote bepaald: de buurtstraatquote. Voor de erfpachtpachtrechten die geen buurtstraatquote hebben, wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde/herbouwwaarde. Voor commerciële en maatschappelijke bestemmingen kan (nog) geen gebruik worden gemaakt van de WOZ-waarde. De erfpacht grondwaarde zal conform de residuele grondwaardemethodiek worden bepaald. Het aantal te bedienen overstappers voor deze rechten zal nog worden gekaderd in relatie met capaciteit.

Aandachtspunten bij de hantering van de WOZ-waarden zijn:

- Hoe wordt de toegang geregeld tot de WOZ-waarden?
- Hoe de WOZ-bestanden te lezen en te interpreteren.
- Taxateurs bij BGA die de WOZ-waarden bepalen vallen onder de fiscale geheimhoudingsplicht. Vallen de medewerkers van G&O straks ook onder deze geheimhoudingsplicht? zo ja, wat zijn hier de consequenties van?
- Hoe de erfpachtgrondwaarde moet worden bepaald als er nog geen onbezwaarde WOZ-waarde beschikbaar is.
- Hoe te handelen als gegevens van de WOZ-beschikking niet overeenkomen met de gegevens van het erfpachtrecht bijvoorbeeld oppervlakte, bestemming etc.

Met BGA wordt overlegd hoe het werkproces over de levering en gebruik van de WOZ-waarden kan worden georganiseerd.

6. ICT opgave

Ten behoeve van de invoering van de Overstapregeling moet in beeld worden gebracht welke ICT, datasystemen en middelen hiervoor worden gebruikt en welke aanpassingen in deze systemen nodig zijn.

De doorlooptijd is kort, mede gelet op ervaringen met ICT-projecten in algemene zin. De verwachting is echter dat de ICT opgave voor de invoering van de implementatie van de overstapregeling beperkt is. Uit een inventarisatie is gebleken dat aanpassingen moeten worden gedaan in de applicaties GO-gis, Hermes en Relight. Verder wordt er gewerkt aan een rekentool met invulscherm zodat aanvragen digitaal kunnen worden gedaan en automatisch in Hermes kunnen worden verwerkt. Het is nog niet zeker dat direct bij de invoering van de overstapregeling maandelijkse betalingen mogelijk zijn. De RVE G&O heeft voor de uitvoering van ICT-aanpassingen medewerking en volledig commitment nodig van de IV Unit van het cluster Ruimte & Economie en van de RVE ICT.

De op te leveren resultaten:

- Inventarisatie van benodigde aanpassingen (mei 2016)
- Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (mei 2016)
- Besluitvorming over kosten en eventuele aanbesteding (mei 2016)
- Aanbesteding en productie door ICT-leveranciers (mei- juli 2016)

- Oplevering ICT-aanpassingen wordt voorzien voor de periode oktober-juli 2017. Als we in juli 2017 erfpachters een aanbieding willen doen van voortdurende- naar eeuwigdurende erfpacht kan dit een risico zijn.

De voorlopige inschatting is dat een bedrag van circa €300.000,- nodig is voor het uitvoeren van aanpassingen in bestaande ICT-toepassingen. Hierin zijn niet inbegrepen het opstellen van bijvoorbeeld een website "Mijn erfpacht" of een App. waarmee erfpachters zelf bij overstap (de Overst-App) naar het nieuwe stelsel de canon of afkoopsom kunnen uitrekenen.
Ook de eventuele extra ICT-applicaties en aanpassingen van bestaande ICT-applicaties om de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken, is niet inbegrepen in deze planning en kostenraming.

7. Training medewerkers

De medewerkers van Erfpacht & Uitgifte moeten worden voorbereid om te kunnen werken met de nieuwe werkprocessen, standaarddocumenten en ICT-toepassingen.

Het gezamenlijk opstellen en doornemen van de nieuwe werkprocessen en standaarddocumenten heeft een groot leereffect in zich. Voor het oefenen met de nieuwe werkprocessen, standaarddocumenten en ICT-toepassingen hoeft geen externe trainer te worden ingezet, maar de training gebeurt "on the job", door de medewerkers onderling. Gereed: juni 2017.

Er wordt nog in kaart gebracht of notarissen en makelaars moeten worden getraind, of dat voorlichting voldoende is.

8. Operationele fase Overstapregeling

In een latere implementatieparagraaf wordt nader ingegaan op de capaciteit en middelen (geld/ICT/werkplekken/functies/organisatieaanpassingen) die er vanaf de start van de overstapregeling nodig zijn. Het gaat daarbij dus om de situatie dat de implementatie heeft plaatsgevonden en de operationele fase van de overstapregeling ontstaat.

De op te leveren resultaten:
- Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit (april 2017)
- Analyse van de benodigde middelen (april 2017)
- Inventarisatie van de (blijvende) kosten van de overstapregeling (april 2017)

9. Proces van de risicoanalyses

De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de Regeling Risicovolle Projecten. In het kader hiervan wordt de besluitvorming over de vernieuwing onderbouwd met risico's en beheersmaatregelen. Ten behoeve van het vrijgeven voor inspraak van de overstapregeling (januari 2017), en in de definitieve besluitvorming (juni 2017) wordt in de collegevoordracht uitgebreider ingegaan op de uitvoerbaarheid, uitlegbaarheid en juridische houdbaarheid van de overstapregeling. De haalbaarheid van de implementatie maakt hiervan onderdeel uit.

Voor de implementatie van de overstapregeling is een aantal risicoanalyses uitgevoerd. Doel hiervan is om op tijd beheersmaatregelen te nemen om de implementatie zo soepel mogelijk te laten verlopen. De risicoanalyses beperken zich niet tot de periode voorafgaand aan de invoering (opstellen werkprocessen, aanpassen ICT, opleiden betrokkenen, etc.), maar omvatten ook als de eerste maanden waarin de overstapregeling operationeel is zodat eventuele kinderziektes in een vroeg stadium aan het licht komen.

In december 2015 zijn de eerste risicoanalyses voor de implementatie van de overstapregeling uitgevoerd. Deze analyse had plaats op het moment dat de contouren van de overstapregeling in beeld waren gebracht. De conclusie is dat de implementatie van de overstapregeling haalbaar en technisch uitvoerbaar is mits prioriteit wordt gegeven aan het ontwikkelen van de benodigde ICT-oplossingen. Mogelijk zijn tijdelijke maatwerkoplossingen nodig. De impact op de bestaande werkprocessen is relatief klein, met uitzondering van de overstap van erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen. Dit vereist maatwerk en heeft een grote impact op de bestaande capaciteit.

Ook is er enige zorg over de impact op de bemensing in de opstartfase zodra de overstapregeling van kracht is. Hiertoe zal een impactanalyse worden gemaakt zodra de werkprocessen vorm krijgen. Daarnaast zijn de kwaliteit van de beschikbare gegevens als ook de uitlegbaarheid van de overstapregeling een blijvend punt van aandacht.
In 2017 wordt een tweede serie analyses uitgevoerd, op het moment dat overstapregeling in de inspraak ligt en de overstapregeling verder vorm heeft gekregen.

10. Communicatie

Aan communicatie over de overstapregeling wordt groot belang gehecht. Naast de interne communicatie, onder meer over het nieuwe werkproces, is ook aandacht voor de externe communicatie, met erfpachters, makelaars, notarissen en andere belanghebbenden nodig. De implementatieteams bereiden deze communicatie voor en worden daarbij ondersteund door het Communicatieteam van het Projectteam VES. Hierdoor volgt de wijze van communicatie de lijn die het Projectteam VES heeft uitgezet. Inhoud is afkomstig van de werkgroep Implementatie en wordt op stijl en helderheid door het Communicatieteam VES gecontroleerd.