Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Directie
Bureau Erfpacht

KABINET
Van werkdocument naar bestuursopdracht / PVA

Aan	Bestuurlijk Team vernieuwing erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 1 5.1.2e , 5.1.2e
Kopie aan	directie OGA
Datum	9 september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	bespreeknotitie t.b.v. BT 15 september

Geachte leden van het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel,

Op 15 september vindt het eerste Bestuurlijk Team VES plaats waarin het werkdocument onderwerp van gesprek is. Het werkdocument is ter voorbereiding besproken met Wethouders Van der Burg (21 augustus), Ivens (4 september) en Kock (11 september). Uit deze gesprekken is een beeld ontstaan van de punten waarover duidelijkheid is en de punten waarover nog vragen bestaan.
Ten behoeve van het BT is deze bespreeknotitie opgesteld om het werkdocument “vernieuwing erfpachtstelsel” gericht te kunnen bespreken.

In deze bespreeknotitie is in beeld gebracht over welke bouwstenen hetzelfde beeld bij de verschillende wethouders bestaat en over welke bouwstenen (nog) geen gelijk beeld lijkt te bestaan. Het doel van de bespreking in het Bestuurlijk Team van 15 september is om de verschillen van inzicht te bespreken en een besluit te nemen over de te volgen richting.

In de overleggen met de wethouders zijn aanvullende of verduidelijkende vragen gesteld. Voor een aantal vragen is al aanvullende informatie beschikbaar, deze worden in paragraaf 4 samengevat en zijn in haar geheel als bijlage opgenomen. De informatie is er op gericht om een keuze te kunnen maken ten aanzien van de bouwstenen.

Als laatste wordt ingegaan op het vervolgproces waarbij het BT wordt gevraagd een besluit te nemen over de wijze en het moment waarop de bestuursopdracht (Plan van Aanpak) aan college en raad worden voorgelegd.

1. Onderwerpen met gedeeld beeld

Onderstaand zijn de onderwerpen opgenomen waarover bij de wethouders een gedeeld beeld lijkt te bestaan (nummers verwijzen naar nummer werkdocument). Voorgesteld wordt om hier in het BT niet inhoudelijk bij stil te staan maar deze wel vast te stellen.

nr	toelichting	Vragen/uitwerking
1&2	Akkoord op de knelpunten die met nieuwe stelsel moeten worden opgelost. Akkoord op inzetten als financieringsmethode en mogelijkheden aanvullend instrumentarium.	Nog nader uitwerken (zie paragraaf 2) of de grondprijs zich aan moet passen op de bestemming en volume.
3	De communicatielijn moet niet ingaan op de nut en noodzaak van erfpacht maar op de uitvoering van het besluit om eeuwig durend erfpacht in te voeren.	De communicatieboodschap moet nader worden uitgewerkt, een voorstel uitgewerkt onder punt 2 G.
4	**Bouwstenen**	
	1. Alle erfpachters (behalve het Haven-gebied) krijgen eeuwigdurend erfpacht, corporaties krijgen een aparte regeling, waarbij eeuwigdurende erfpacht wel het uitgangspunt is.	Hoe geven we de corporaties een plek in het proces. Snel in gesprek met corporaties, een voorstel uitgewerkt onder punt 2 H.
	2. Conversiemoment is vrijwillig	- Hoe kan de overstap bij lopende tijdvakken er uit zien (zie uitwerking 2 A)? - Is verplicht overstappen op het moment van canonherziening einde tijdvak mogelijk (zie uitwerking 2 I)?
	4. Waardeverschil eeuwigdurend wordt verrekend	
	5. Volumewijzigingen woningen tot 100% geen prijsaanpassing	Is begrenzing van 100% nodig? Bestemmingsplannen zien hier ook op toe.
	8&9. Speculatie tegen gaan door: ondererfpacht uit te sluiten en gebruiksverplichting op te nemen. 11. Parkmanagement NIET als instrument opnemen omdat dit ook op andere manieren kan worden geregeld en het erfpachtstelsel compliceert.	Welke speculatiemogelijkheden zijn er allemaal? Zijn de voorgestelde maatregelen dan afdoende? Wat zijn voor/nadelen? Kan dit buiten erfpachtstelsel worden geregeld? Een voorstel is uitgewerkt onder punt 2 J.
	12. Streven: operationeel op 1 juli 2016, definitieve planning in BT 7 oktober	Letten op haalbaarheid, en hoe over planning wordt gecommuniceerd
	13. Open en transparant waar het kan, vertrouwelijk waar het moet.	Communicatiemomenten door gemeente zelf georganiseerd.

Gevraagd besluit:
De bovenstaande uitgangspunten vast te stellen als vertrekpunt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel en in het BT van 7 oktober terug te komen op de gestelde vragen en uitwerkingen.

2. Bespreekpunten

Onderstaand zijn de bouwstenen opgenomen waarover bij de wethouders nog niet hetzelfde beeld bestaat. Voorgesteld wordt om hier in het BT bij stil te staan en vervolgens een besluit te nemen over de richting die bij de uitwerking wordt aangehouden.

A. Overgang naar eeuwigdurend erfpacht met of zonder het ontslaan van de resterende verplichtingen volgend uit het voortdurende erfpachtrecht

Erfpachters betalen een canon zoals is overeengekomen bij uitgifte of de laatste canonherziening einde tijdvak. Op locaties waar de grondwaarde relatief hoog was bij uitgifte betalen erfpachters relatief veel en op plekken waar de grondwaarde laag was op het moment van uitgifte betalen erfpachters relatief weinig.

Als erfpachters in de toekomst gedurende het tijdvak willen overstappen naar eeuwigdurend moet een keuze worden gemaakt over de manier waarop de verplichting uit het huidige stelsel wordt verrekend met die van het nieuwe stelsel. Deze keuzes hebben effecten op de financiële positie van de gemeente en op het draagvlak bij de erfpachters. Er zijn 2 mogelijkheden:

- Met verrekening huidige waarde
  de erfpachter gaat over naar het nieuwe stelsel waarbij de rest afkoopwaarde mag worden verrekend met de nieuwe eeuwigdurende waarde. Of in het geval van canonbetaling: de erfpachter stopt met het betalen van de canon in het huidige systeem en krijgt vervolgens het canonbedrag voor het nieuwe stelsel.
  Door de eventuele tegoeden (bij afkoop) te verrekenen hebben erfpachters waarvan de grondwaarde relatief hoog was een voordeel, zij komen uit op een lagere canon of (aanvullende) afkoop. Bijvoorbeeld in Amsterdam Zuidoost waar woningen op erfpacht zijn waar op het hoogtepunt van de markt canons zijn afgesloten waarvan de canon anno nu een stuk lager zou zijn.
  De gemeente ondervindt in deze situatie direct financieel nadeel omdat de verwachtte (en contractueel vastgelegde) inkomsten ook op korte termijn niet zullen binnen komen maar lager zullen zijn. Daarbij komt dat het voor erfpachters met een lage canon of afkoop niet interessant is om over te stappen omdat zij immers worden geconfronteerd met een hoger bedrag.
- Met instandhouding van de verplichtingen, zonder verrekening huidige waarde
  Er kan ook voor worden gekozen om de huidige erfpachtcontracten met de bijbehorende canonverplichtingen te respecteren. Dat betekent niet dat erfpachters niet per direct kunnen overstappen maar wel dat in financiële zin het huidige erfpactcontract wordt nagekomen. De gemeente ondervindt op deze manier geen financieel nadeel maar voor erfpachters ontstaat dan wel het beeld dat zij te veel betalen voor de grond, nog eens bevestigd door het advies van de commissie.

Gevraagd besluit 2:
Bij het overstappen van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend zal de erfpachter een canon of afkoop bedrag krijgen aangeboden vanuit het principe dat in financiële zin het huidige erfpactcontract wordt nagekomen (optie 2).

B. Wat zijn de financiële effecten van het nieuwe stelsel (ter informatie)

In het programma akkoord is opgenomen dat de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente kan hebben. De effecten die optreden zullen afhangen van nog te maken keuzes in de uitwerking (zoals

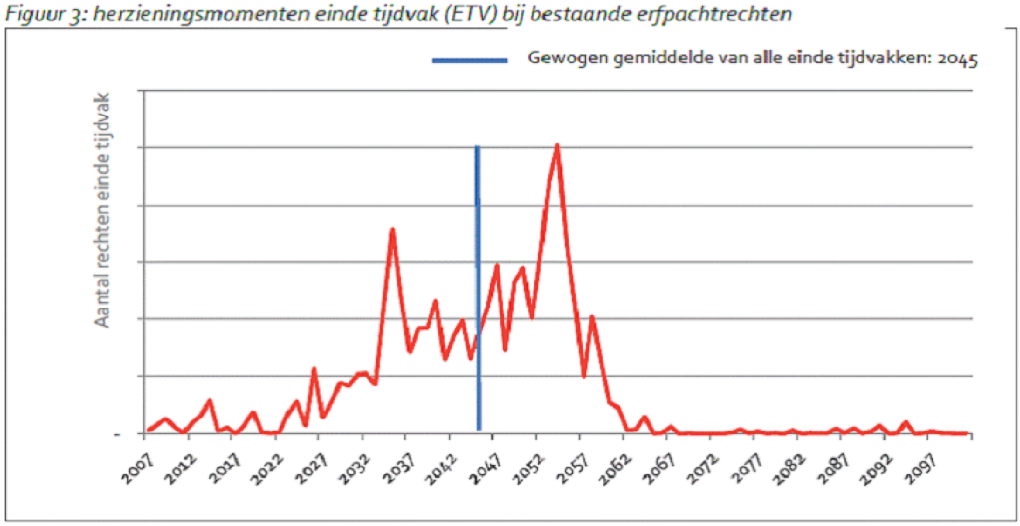
overgangsbeleid en het al dan niet verrekenen van bestemmings en volume wijzigingen) en de uitkomsten van de grondwaardecommissie.

Met het besluit om het prijsverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend te verrekenen en de verwachting dat de prijs van eeuwigdurend niet lager zal zijn dan bij voortdurend kan wel worden gesteld dat op het moment dat erfpachters gedurende een tijdvak overstappen er voor de gemeente geen financieel nadeel ontstaat. Financieel nadeel ontstaat er alleen op het moment dat zou worden besloten om

- geen prijsaanpassing bij volume en bestemmingswijzigingen meer door te voeren (zie punt D)
- de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht voor erfpachters aantrekkelijk te maken door de prijs voor eeuwigdurend lager te bepalen dan voortdurend.
- Erfpachters in de gelegenheid te stellen om de eeuwigdurende waarde te mogen verrekenen met de “restwaarde” van het huidige contract (punt A).

De effecten van het nieuwe stelsel zijn vooral op de middellange en lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering is namelijk dat er geen CHET’s meer zullen zijn en dat de inkomsten van grondwaardeveranderingen in de toekomst niet meer (gedeeltelijk) aan de gemeente zullen toekomen. In onderstaande grafiek is te zien dat er rond 2035 en rond 2055 grote pieken in CHET’s zullen zijn. De komende 20 jaar zijn de CHETS relatief beperkt.

Figuur 3: herzieningsmomenten einde tijdvak (ETV) bij bestaande erfpachtrechten



C. Model voor financiële effectbepaling (ter informatie)

Om te zorgen dat we gedurende de uitwerking steeds de financiële effecten van keuzes in beeld brengen wordt een financieel model ingericht waarin we de huidige financiële situatie van het huidige erfpachtstelsel als nul situatie opnemen. Keuzes die worden voorgelegd of gemaakt kunnen vervolgens worden doorgerekend voor de korte, middellange en lange termijn. Hierbij worden zowel de effecten voor de gemeente als voor de erfpachter in beeld gebracht.

In de vorige fase heeft Rebel een model gebouwd voor een deel van deze vraag, namelijk de inkomsten voor de aankomende 100 jaar van de particuliere koopwoningen. Dit model is te beperkt omdat de particuliere huurwoningen, sociale huurwoningen en het bedrijfsonroerend goed er niet in is opgenomen.

De bedoeling is dat dit model gereed is in december zodat de grondwaardecommissie dit model en de daarin opgenomen nulsituatie als basisinformatie kan hanteren.

D. Wel of geen prijsaanpassing bij volume en bestemmingswijzigingen commercieel vastgoed (bouwsteen 6&7)

Wethouder van der Burg gaf aan dat de vorm die het dichts bij koop zou liggen er één is waarbij bij volume en bestemmingswijzigingen bij commercieel vastgoed geen prijsaanpassing zou volgen. De vraag die hij daarbij ook opriep was wat hiervan de effecten voor de gemeente zouden zijn. De meerwaarde van de huidige erfpachtregeling waarin wel prijsaanpassing plaats vindt wordt door wethouder Ivens als waardevol ervaren. Zowel als manier om ontwikkelingen in gebieden mogelijk te maken (zoals bijvoorbeeld transformaties) maar ook om speculatie door eigenaren te begrenzen.

In gebieden die van bestemming veranderen (van laag- naar hoogwaardig) maakt erfpacht het mogelijk om het geld in het openbare gebied en in openbare voorzieningen te investeren. In Amsterdam gebeurt dit onder andere door middel van de TREXEN (transformatie exploitatie) die gevuld worden met de inkomsten uit bestemmingswijzingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

[redacted] 5.1.2e

Andere voorbeelden zijn de Hamerstraat, RAI en Cruquiusweggebied. Hier zijn (nog) geen financiële gegevens van beschikbaar.

Als volume en bestemmingswijzigingen niet meer leiden tot prijsaanpassingen betekent dit dat deze inkomsten niet meer binnen komen en dat de gemeente de uitgaven in de gebieden anders moet financieren of dat het ambitieniveau in de gebieden moet worden verlaagd.

In steden waar geen erfpacht bestaat worden gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt middels exploitatieplannen waarin de bovenplanse kosten op de eigenaren kan worden verhaald. Dat kan in principe ook in Amsterdam, ware het niet dat de in gang gezette ontwikkelingen veelal anticiperen op de mogelijkheden van het erfpachtstelsel. Bestemmingsplannen kunnen bijvoorbeeld ruim bestemd zijn om ontwikkeling en transformaties mogelijk te maken (bijvoorbeeld Amstel III) waardoor het verhalen van bovenplanse kosten niet meer mogelijk is.

Een laatste aspect bij de afweging zijn stedelijke ontwikkelingen in de toekomst. Als de gemeente bijvoorbeeld een bestaand deel van Amsterdam zou willen intensiveren en er is sprake van eeuwigdurend erfpacht dan zal er een stimulans ontstaan voor ontwikkelaars om de grond voordat het bestemmingsplan definitief is op te kopen vanuit speculatief oogpunt. De gemeente zal vervolgens met deze partijen tot overeenstemming moeten komen over de ontwikkelingen in het gebied en daartoe een exploitatieplan moeten opstellen om de bovenplanse kosten te kunnen dekken. Als de gebiedsontwikkeling lucratief is zullen de opbrengsten die de kosten overstijgen niet naar de gemeente maar naar de eigenaren vloeien.

Gevraagd besluit:
Ook in het nieuwe erfpachtstelsel zal het uitgangspunt zijn dat volume en bestemmingswijzigingen van commercieel vastgoed leiden tot aanpassing van de prijs.

E. Switchen van afkoop terug naar canonbetaling als mogelijkheid?

Het switchen van afkoop terug naar canonbetaling is klantvriendelijk. Wel loopt de gemeente hierbij het risico te fungeren als 'bank van lening'. Mogelijk zit hier door het soort erfpachters dat hier gebruik van wenst te maken een hoog debiteuren risico aan vast. Wel kan het terugbetalen bij herontwikkeling (bijv. GAK-gebouw) vergemakkelijken.

Gevraagd besluit:
Switchen van canon naar afkoop kan altijd.
Switchen van afkoop naar canon kan niet, behalve bij herontwikkelingen waarbij niet-woonfuncties worden omgezet naar woonfuncties.

F. Wel of geen optie tot teruggave erfpachtrecht (bouwsteen 10)

In de huidige Algemene Bepalingen heeft de erfpachter het recht, om bij het einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te leveren aan de gemeente. In de meeste Algemene Bepalingen is opgenomen dat de teruglevering in bouwrijpe staat plaats moet vinden, tenzij de gemeente ook de opstallen wil overnemen. In dat geval betaalt de gemeente een vergoeding voor de aanwezige opstallen. Bij teruggave van rechten met de AB1966 is de gemeente gehouden een vergoeding te betalen voor de aanwezige opstallen, ongeacht of de gemeente deze al dan niet wil overnemen.

Voorstel is om de erfpachter in het nieuwe stelsel GEEN *recht tot teruglevering* van het erfpachtrecht te geven. Redenen hiervoor zijn:

- deze mogelijkheid gold alleen bij einde tijdvak; het nieuwe stelsel kent geen einde tijdvak meer (er is dan geen "natuurlijk moment" meer om tot teruggave over te gaan)
- tot nog toe is van de optie geen gebruik gemaakt (behalve éénmalig bij een failliete scheepswerf in de jaren '80)
- de erfpachter zal van deze optie alleen gebruik maken, indien het erfpachtrecht volstrekt waardeloos is; de gemeente zit dan opgescheept met een waardeloos perceel en/of opstal (waar de gemeente wellicht wel beheerkosten voor moet maken)
- in andere gemeenten, met grondverkoop, heeft een eigenaar ook niet het recht om zijn grond terug te verkopen aan de gemeente

Wel blijft het in het nieuwe stelsel mogelijk dat de gemeente en de erfpachter *overeenkomen* om het recht te beëindigen. Het verschil is dat bij een recht op teruglevering, de gemeente geen weigeringsgrond heeft, maar bij een mogelijkheid tot overeenkomst wel kan weigeren, indien de teruglevering voor de gemeente meer nadelen dan voordelen zou hebben.

Gevraagd besluit:
De erfpachter krijgt in het nieuwe stelsel geen *recht* op teruglevering van het perceel aan de gemeente. Wel blijft er in het nieuwe stelsel een *mogelijkheid* dat gemeente en erfpachter samen overeenkomen om een erfpachtrecht te beëindigen.

G. De communicatielijn (vraag 3 werkdocument)

Op dit moment komen er bij de gemeente al verschillende vragen binnen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In het PVA zal de communicatiestrategie en boodschap verder worden uitgewerkt maar voorgesteld wordt om voor de periode tot dat moment al een eenduidige communciatieboodschap uit te dragen en mensen met vragen op dezelfde manier te beantwoorden. Voorgesteld wordt om onderstaande boodschap daarvoor aan te houden:

Het college heeft besloten een systeem in te voeren van eeuwigdurende erfpacht, waarin de hoogte van de gebruiksvergoeding nog slechts éénmalig wordt vastgesteld. Deze vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding 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.

Erfpacht is een recht om de grond van een ander te gebruiken. Voor dat gebruik betaalt u een vergoeding, de canon. Dit recht om de grond te gebruiken wordt elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling en nieuwe gebruiksovereenkomst. Dat leidt soms tot nare verrassingen omdat de grondwaarde is gestegen tijdens de duur van het contract.

Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. Wanneer dat precies zal zijn is nog niet duidelijk. De invoering van het nieuwe stelsel moet zorgvuldig gebeuren en is tegelijkertijd complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.

Als u nu een huis koopt of verkoopt of er net een nieuwe gebruiksvergoeding wordt vastgesteld gebeurt dit onder de huidige erfpachtregels. Onderdeel van het nieuwe stelsel is een overgangsregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. U kunt dan kiezen wat in uw situatie het beste aansluit; uw huidige contract af laten lopen of overstappen.

Gevraagd besluit:
In te stemmen met de communicatielijn

H. De corporaties en de vernieuwing van het stelsel

De corporaties kennen eigen Algemene Bepalingen om maatwerk afspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht te kunnen maken. Deze afspraken worden de komende tijd onderwerp van gesprek in het nieuwe erfpachtstelsel en in het vervolg van “Bouwen op de stad 2”. De vraag is hoe we de corporaties in het nieuwe eeuwigdurende stelsel willen opnemen en op welke manier we het proces organiseren.

Voorgesteld wordt om de corporaties eigen Algemene Bepalingen in het nieuwe stelsel te laten houden (net zoals nu) en dit onderdeel te maken van de afspraken die in het kader van het vervolg op Bouwen aan de Stad 2 (werktitel: Wonen in de Stad) worden gemaakt. Voordeel hiervan is dat beide trajecten, vernieuwing stelsel voor particulieren en het vervolg op Bouwen aan de Stad 2, niet van elkaar afhankelijk zijn.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met het inrichten van een ‘eigen’ proces voor de corporaties en het BT vernieuwing erfpachtstelsel te gebruiken voor de bewaking van de onderlinge afhankelijkheden en kaders.

I. Verplicht overstappen bij canonherziening einde tijdvak

De vraag of het mogelijk is om erfpachters verplicht over te laten stappen op het moment van canon herziening einde tijdvak op eeuwigdurende erfpacht is op dit moment niet met zekerheid te zeggen. De vraag kan worden gesteld of de gemeentelijke wijzigingsbevoegdheid zo ver strekt dat niet alleen de Algemene Bepalingen aan het

einde van het tijdvak kunnen worden gewijzigd maar dat de erfpachter zelfs kan worden verplicht om over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem (eeuwigdurend in plaats van voortdurend). De tekst van de wijzigingsbepaling geeft hier in ieder geval geen aanknopingspunten voor.[1]
Er zou nader juridisch advies kunnen worden ingewonnen om na te gaan of er niet toch mogelijkheden zouden kunnen zijn om de overstap te verplichten.

Afhankelijk van hoe de overstapregeling eruit komt te zien, kan het voor erfpachters interessant worden om over te stappen, bijvoorbeeld door de rechten die een erfpachter heeft (bijv. nog 30 jaar een relatief lage canon) te verdisconteren in de nieuwe, eeuwigdurende canon. Dit kan door de verplichtingen van de erfpachter tot einde van het tijdvak niet te laten vervallen maar te betrekken bij de overstap. Aangezien de verplichtingen van de erfpachters verschillend zijn (hoogte canon, duur van het lopende tijdvak) doet dit ook recht aan het gelijk behandelen van de erfpachters.

Gevraagd besluit:
Vooralsnog uit te gaan van een vrijwillige overstap van erfpachters en in de uitwerking te kijken hoe dit voor erfpachters interessant kan worden gemaakt.

J. Parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel?

Het opnemen van parkmanagement in de AB kent een aantal nadelen. Het is slechts beperkt mogelijk verplichtingen op te nemen in de AB, tenzij deze tot de kern van het erfpacht behoren. Daarnaast worden de AB met het opnemen van parkmanagement eventueel onnodig ingewikkeld gemaakt. Er zijn ook andere mogelijkheden, bijvoorbeeld door dit op te nemen bij uitgifte in de Bijzondere Bepalingen of als er sprake is van splitsing in appartementsrechten de VvE het beheer te laten coördineren.

Gevraagd besluit:
Parkmanagement niet op te nemen als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel.

K. Is het uitstellen van CHET's mogelijk en wat zijn de voor en nadelen

De komende jaren worden enkele honderden canonherziennigen (CHET) opgestart, op grond van de lopende erfpachtcontracten. Een gedachte is om deze CHET's uit te stellen tot de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel.
Bij het uitstellen van CHET's spelen de volgende argumenten. Er kan voorkomen worden dat erfpachters binnen een korte tijd 2 keer over moeten stappen. Wel zijn er in veel gevallen inmiddels al kosten gemaakt, zowel door erfpachter als gemeente. Daarnaast is voor het uitstellen van een CHET instemming van de erfpachters vereist en mogelijk ook de toestemming van de hypotheekhouder. Tevens zijn er recent afgeronde CHET's en erfpachters die niet de mogelijkheid hebben de gehad de CHET uit te stellen. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid, negatieve pers en juridische procedures. Als laatste kan dit gevolgen hebben voor lopende juridische procedures over de CHET.

Gevraagd besluit:
Niet over te gaan tot het uistellen van CHET's.

[1] NB: het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend tijdens een tijdvak vindt plaats op basis van vrijwilligheid kan niet eenzijdig worden verplicht door de gemeente.

L. Opdracht aan de in te stellen grondwaardecommissie (vraag 8)

Er is nog geen uitspraak gedaan over de opdracht aan de grondwaardecommissie zoals die in het werkdocument is opgenomen (vraag 8).

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan om in het BT van 7 oktober een concept opdrachtformulering voor te leggen die bestaat uit een uitwerking van de volgende 3 onderdelen:
a) Bepalen marktconforme waarde voor eeuwigdurend erfpacht voor alle bestemmingen
b) Rekenmethode om reeds betaalde canon te kunnen verrekenen bij conversie
c) Voorstel voor het canonpercentage

M. Bestuursopdracht vaststellen in de raad? (vraag 9)

Op 7 oktober zal in het BT een concept plan van aanpak (cq bestuursopdracht) voorliggen. Hierin zal het gehele traject zijn uitgewerkt, de scope helder zijn beschreven, inzicht zijn in de planning en de wijze waarop de risicobeheersing is ingevuld.
Er moet door het BT nog een keuze worden gemaakt op welke manier het college en de raad hierbij worden betrokken en het moment waarop dat gewenst is.
De wethouders hebben aangegeven de betrokkenheid van de raad belangrijk te vinden. Om die reden wordt voorgesteld om de bestuursopdracht aan het college en de raad voor te leggen ter besluitvorming.
Dit betekent tegelijkertijd dat die voordracht zo moet zijn opgesteld dat deze zich leent voor het bestuurlijke en maatschappelijke debat en heldere communicatie daar over.
Als het PVA op 7 oktober voldoende aansluit bij de wens van het BT dan is december haalbaar voor bespreking in de raad, we zullen dan de definitieve voordracht nog bespreken in het BT van 11 november. Als er nog uitwerkvragen zijn uit BT of college dan schuift op naar januari 2015.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met het voorleggen van de bestuursopdracht aan Raad en college in december 2014 of (uiterlijk) januari 2015.

N. Regeling risicovolle projecten? (vraag 10)

Ten opzichte van het werkdocument zijn een aantal stappen gezet om een scherper inzicht te krijgen in de manier waarop we de risico's in de vernieuwing van het stelsel kunnen ondervangen.

Inmiddels zijn een krachtenveld analyse en risicoanylse gepland (eind september) die zullen worden verwerkt in het PVA. Daarnaast is aan 5.1.2e 5.1.2e 1 5.1.2e (Programma LetOp) gevraagd om in deze fase van opdrachtformulering een dwarskijksessie te organiseren om een goed beeld te krijgen van de haalbaarheid van het plan van aanpak. Deze dwarskijksessie zal in de laatste week van oktober plaatsvinden en kan zo nog worden verwerkt in het definitieve plan van aanpak dat op 11 november in het BT zal voorliggen. De hoofdvraag die daarbij wordt voorgelegd is of het plan van aanpak consistent en eenduidig is en of de bestuurlijke keuzes helder zijn verwoord. Daarnaast wordt gevraagd in hoeverre het voorgestelde proces ertoe leidt dat het nieuwe systeem op het voorgenomen moment kan worden ingevoerd.

Er wordt nog gewerkt aan een overzicht van het diverse gemeentelijke instrumentarium en welk instrumentarium het beste kan worden gebruikt voor dit project. Hierbij komt ook de vraag aan de orde of de regeling risicovolle projecten verstandig is om te hanteren of dat ander instrumentarium passender (effectiever) is.

Gevraagd besluit: Akkoord te gaan met
het uitvoeren van een dwarskijksessie om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het plan van aanpak
in het PVA een voorstel op te nemen voor het te hanteren instrumentarium risicobeheersing inclusief de afweging ten aanzien van de regeling risicovolle projecten

3. Vervolgproces

Inmiddels is een eerste processchets in beeld gebracht (zie bijlage). Dit is nog geen goede planning maar geeft wel een eerste inzicht in de activiteiten, deelprodukten en afhankelijkheden. Ten behoeve van het plan van aanpak wordt dit uitgewerkt tot een planning waarmee we goed in beeld hebben wat de haalbaarheid van het proces is en welke afhankelijkheden en risico's er zijn.

Ten aanzien van de definitiefase (tot het einde van het jaar) ziet het proces er als volgt uit:

15 september	Bestuurlijk Team · **werkdocument**, richting geven aan het plan van aanpak
7 oktober	Bestuurlijk Team · **concept plan van aanpak**, vaststellen van de bestuursopdracht en traject naar raad · **Conferentie 30 oktober,** de opzet en communicatiestrategie
30 oktober	**Conferentie** erfpacht voor notarissen en makelaars
11 november	Bestuurlijk Team · Definitief plan van aanpak, bestuursvoordracht
12 november	Aanleveren raadsvoordracht ten behoeve van college en raad (december)
X november	College
16 december	Raad

BIJLAGE:

Nadere toelichting bespreekpunten

B. Financieel effect voor de gemeente

Voor de gemeente zijn de financiële effecten van het nieuwe erfpachtstelsel zichtbaar in de balans en in de erfpachtinkomsten zoals die in de (meerjaren)begroting worden opgenomen.
We zullen de komende maanden een financieel model in te richten waarbij de effecten van keuzes in het erfpachtstelsel en nadere uitwerkingen evenals de adviezen van de grondwaardecommissie zichtbaar kunnen worden gemaakt. Dit model gaat vervolgens in iedere fase van het proces worden gebruikt om de financiële effecten van keuzes in beeld te brengen ten opzichte van de huidige situatie.
Vooruitlopend daarop hebben we in globale zin een aantal van de financiële effecten in beeld gebracht zodat onderbouwd kan worden gekozen voor de verschillende bouwstenen.

Eeuwigdurend erfpacht en de balans
Op de balans van de gemeente Amsterdam staan gronden die voor de overgrote meerderheid in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven. Eind 2013 was voor circa € 4,5 miljard van de grond de canon afgekocht en is € 1,6 miljard van de grond canonbetalend (samen € 6,1 miljard).

Als de canon wordt afgekocht, wordt de lening die aangegaan is om de grond aan te kopen, afgelost. De gemeente hoeft daarom alleen voor de canonbetalende grondwaarde van € 1,6 miljard te lenen in plaats van € 6,1 miljard. Als gevolg van dit beleid heeft de gemeente eigen vermogen in de vorm van de reserve afkoopsommen van € 4,5 miljard op de balans staan.

Grondwaarde afgekocht	4,5	Reserve afkoopsom	4,5
Grondwaarde canon betalend	1,6	Lening	1,6
	6,1		6,1

Als de erfpachter kiest om de canon af te kopen, ontvangt de gemeente in de toekomst geen opbrengsten meer uit dit recht. In financiële zin betekent dit dat de grondwaarde nihil is en dat dit recht alleen voor de registratiewaarde van € 1 op de balans mag staan. De huidige grondwaarde moet dus afgeboekt worden naar € 1. Dit leidt echter niet tot een feitelijk tekort omdat ook de reserve afkoopsommen voor dit naar € 1 afgeboekt worden.

Als de erfpachter kiest om canon te betalen, ontvangt de gemeente in de toekomst nog wel opbrengsten uit dit recht. Er zijn 2 opties voor de balans:

1. Omdat geen canonherziening meer plaats vindt is de grondwaarde zo laag dat ook hier enkel de registratiewaarde van € 1 gehanteerd mag worden. Dit betekent dat de balans een verslechtering van € 1,6 miljard laat zien omdat er tegenover de leningen geen grondwaarde meer staan.
2. Omdat bij eeuwigdurende erfpacht de canon zorgt voor toekomstige geïndexeerde opbrengsten, is de grond nog wel wat waard en mag de historische grondwaarde van canonbetalende rechten op de balans blijven staan. In dit geval is de grondwaarde

van canonbetalende grondwaarde in evenwicht met de lening en blijft de situatie eigenlijk gelijk aan de huidige balans situatie.

De regels van de BBV zijn bepalend voor de keuzeruimte die de gemeente heeft. In overleg met ACAM en DMC zal moeten worden bepaald welke waarde op de balans gezet mag worden.

Grondwaarde afgekocht	1 euro	Reserve afkoopsom	1 euro
Grondwaarde canon betalend	?	Lening	1,6 mljrd.
	?		1,6

Financiële effecten op korte en lange termijn

De financiële gevolgen hangen af van een aantal keuzes die nog moeten worden gemaakt. De keuzes zijn omschreven in het werkdocument tbv de opdrachtformulering. De twee keuzes die de meeste invloed hebben op de financiën voor de erfpachter en de gemeente zijn:

- De overstap van voortdurend naar eeuwigdurend (en wanneer)
- En het wel of niet af rekenen van bestemmingswijzigingen

Hieronder zullen eerst in grote lijnen de effecten van de overstap en de bestemmingswijziging worden besproken. Vervolgens wordt een eerste beeld geschetst hoe de financiële gevolgen hiervan kunnen worden berekend.

Waarde eeuwigdurend vs. voortdurend erfpacht

Aangezien een eeuwigdurend recht meer rechten aan de erfpachter geeft, namelijk alle toekomstige grondwaardeveranderingen, is de verwachting dat eeuwigdurend meer waard is dan voortdurend (uiteraard zal de grondwaardecommissie hier uiteindelijk over oordelen). In dat geval zal de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend op de korte termijn meer opbrengsten generen voor de gemeente.

Op de lange termijn zijn de inkomsten voor de gemeente, bij gelijkblijvende grondwaarden, theoretisch gelijk. De canonopbrengsten van de opvolgende tijdvakken zijn theoretisch gelijk aan het bedrag dat eeuwigdurend duurder is dan voortdurend. Dat betekent dat voor erfpachters het overstappen (theoretisch) financieel neutraal is. Daarmee is overstappen niet ook gelijk financieel aantrekkelijk. Het overstappen is aantrekkelijk als:

1. de erfpachter goedkoper uit is, maar dan zou eeuwigdurend een lagere waarde vertegenwoordigen dan voortdurend dus dat ligt niet voor de hand.
2. de erfpachter tussentijds kan overstappen en de al betaalde of nog bestaande canonverplichtingen kan worden verrekend, en de vooruitbetaalde canon meer of gelijk is aan de waarde van het eeuwigdurende erfpachtrecht

E. Switchen tussen afkoop en canonbetaling?

Er kan voor worden gekozen om de erfpachter alleen aan het begin de keuze te geven voor afkoop of canonbetaling maar ook kan er voor worden gekozen om dit ook tussentijds te kunnen wijzigen.

Voordelen

- keuzemogelijkheid = klantvriendelijk
- switchen bij aankoop van een woning biedt de erfpachter meer ruimte voor zijn financiering

- ingeval van herontwikkeling (bijv. [redacted] kan terugbetalen, als financieringsinstrument, de herontwikkeling vergemakkelijken

Nadelen

- gedurende iemands woonduur zou terugswitchen ertoe leiden dat de gemeente fungeert als bank van lening, de vraag is of de gemeente hier een rol zou moeten hebben.
- Deze regeling maakt het voor erfpachters mogelijk om financieel voordeel te behalen door renteontwikkelingen in de markt waarbij het switchen tussen de opties tot financieel voordeel leidt.
- alleen erfpachters die krap zitten qua financiering zullen van zo'n switchmogelijkheid gebruik maken; de gemeente krijgt hierdoor een relatief hoog debiteurenrisico. De gemeente moet het restitutiebedrag namelijk lenen via het leningfonds; hierdoor loopt de gemeente een financieringsrisico
- canonbetalende rechten leiden voor de gemeente tot meer administratief werk dan afgekochte rechten (ook kost het terugswitchen eenmalig notariskosten)
- van de accountant moeten afkoopsommen die mogelijk opeisbaar zijn, worden geboekt als "reserve mogelijk terug te betalen bedragen". Hierdoor wordt een beslag gelegd op het gemeentelijke vermogen
- het is nog niet duidelijk of de gemeente eeuwigdurend canonbetalende rechten wel op de balans mag activeren (wordt uitgezocht). Als dat niet mag, moet het terug te betalen bedrag in dat jaar als een verlies worden afgeboekt

Voorstel

- Voor bestaande rechten kan er niet worden teruggeswitcht van afkoop naar canon
- alleen in de uitzonderlijke situatie van herontwikkeling van niet-woonfuncties naar woonbestemmingen kan er wel worden teruggeswitcht (om [redacted] achtige constructies mogelijk te maken)

H. Corporaties en het eeuwigdurend erfpachtstelsel

De corporaties kennen eigen Algemene Bepalingen om maatwerk afspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht te kunnen maken. Deze afspraken worden de komende tijd onderwerp van gesprek in het nieuwe erfpachtstelsel en in het vervolg van "Bouwen op de stad 2". De vraag is hoe we de corporaties in het nieuwe eeuwigdurende stelsel willen opnemen en op welke manier we het proces organiseren.

Er zijn 2 mogelijkheden:

- Optie 1 – Aparte Algemene Bepalingen voor corporaties
  Er komen, net als nu, aparte Algemene Bepalingen voor corporaties. Deze komen voort uit de afspraken over erfpacht die worden gemaakt in het kader van het vervolg op Bouwen aan de Stad 2 (werktitel: Wonen in de Stad).
  Voordeel hiervan is dat beide trajecten, vernieuwing stelsel voor particulieren en het vervolg op Bouwen aan de Stad 2, niet van elkaar afhankelijk zijn.
  De nieuwe AB's *hoeven* niet op dezelfde datum in te gaan (NB in het verleden is dit ook zo gegaan, met de AB 1994 voor particulieren en de AB 1998 voor woningcorporaties). Wel is het *mogelijk* dat ze gelijktijdig ingaan. Voordeel is dat beide AB's gericht kunnen zijn op hun respectievelijke doelgroep. Deze optie vraagt wel om duidelijke kaders vooraf.
- Optie 2 – Eén nieuwe Algemene Bepalingen
  Er komt voor het vernieuwde stelsel één nieuwe AB, met zo nodig hierin een aparte paragraaf over/voor corporaties. Voordeel hiervan is dat dit uitdraagt dat de vernieuwing van het stelsel voor alle partijen in één keer geregeld is.
  Nadeel is het afbreukrisico dat één van de trajecten hierdoor vertraging oploopt.

Bijkomend nadeel is dat de AB's hierdoor mogelijk iets complexer worden (doordat er specifieke woningcorporatie-bepalingen in de AB2016 komen te staan, die voor niet-corporaties n.v.t. zijn).

Voorgesteld wordt om

- te kiezen voor optie 1 en het BT "vernieuwing erfpachtstelsel" te gebruiken om beide trajecten bestuurlijk op elkaar af te stemmen
- in het BT van 7 oktober een kader voor te leggen waarbinnen de uitwerking van de wonen in de stad plaats heeft. Hierbij komen aan de orde:
    - Voorstel hantering advies van [redacted]:
        - marktconforme bedragen voor marktwoningen
        - voor sociale functies een laag (lager dan nu) bedrag (conversie en nieuwbouw);
        - canonbetaling mogelijk maken;
        - opschonen en ontvlechten: afschaffen Stimuleringsfonds. Geen zeggenschap meer van corporaties over erfpachtgeld. Die zeggenschap wordt als het ware verplaatst naar de besparing die men heeft op de conversiebedragen.
    - Nieuwe afspraken hebben geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente.
    - Erfpachtinkomsten uit corporatierechten blijven geoormerkt voor de ruimtelijke sector ten behoeve van wonen en bouwen in de stad. Zeggenschap over dit erfpachtgeld ligt volledig bij gemeente.
    - Voor particulieren gelden bij aankoop van een corporatiewoning dezelfde voorwaarden als bij aankoop van een bestaande particuliere woning

I. Mogelijkheden verplicht overstappen

In de Algemene Bepalingen is sinds 1915 steeds een bevoegdheid voor de gemeente opgenomen om aan het einde van het tijdvak eenzijdig de Algemene Bepalingen, die van toepassing zullen zijn in het nieuwe tijdvak, te wijzigen. Bij de canonherziening einde tijdvak wordt door de gemeente steeds van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot uitsluitend de Algemene Bepalingen. De bijzondere bepalingen (bijvoorbeeld inzake bestemming en gebruik) kunnen niet eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd maar slechts indien beide partijen hiermee instemmen.

Ratio achter de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid is om als gemeente de Algemene Bepalingen te kunnen aanpassen aan de eisen van de tijd. Zo zijn bijvoorbeeld na de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek de Algemene Bepalingen 1994 opgesteld om de AB's te laten aansluiten bij de nieuwe wetgeving.

De eenzijdige wijzigingsbevoegdheid is ook al wel eens onderwerp geweest van een juridische procedure. Door de Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam werd de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente betwist. De rechter was in deze zaak echter van oordeel dat aan de gemeente weldegelijke een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de Algemene Bepalingen toekwam. Het betrof hier echter geen structurele wijziging van het systeem van het erfpachtstelsel. De Algemene Bepalingen wijzigde weliswaar maar er bleef sprake van een systeem van

[2] "Naar ontvlechting en verzakelijking; Modernisering samenwerking gemeente Amsterdam en woningcorporaties", Advies aan gemeente Amsterdam en woningcorporaties [redacted] d.d. 4 april 2014

voortdurende erfpacht. In deze zaak loopt overigens nog hoger beroep. Of het Hof dezelfde mening is toegedaan als de Rechtbank moet nog blijken.

Bovendien heeft de erfpachter, volgens de huidige AB's, recht op een canon voor een nieuw 50-jarig tijdvak die wordt bepaald door drie onafhankelijke taxateurs. De gemeente kan de erfpachter niet dwingen, om bij CHET een eeuwigdurende canon te accepteren die gebaseerd is op de rekenwijze van de (nog in te stellen) Commissie Grondwaarde.

De eenzijdige wijzigingsbepaling in de AB's gaat er echter van uit dat voor wat betreft het systeem van voortdurende erfpacht (oneindige erfpacht, verdeeld in tijdvakken met aan het einde van het tijdvak een canonherziening) geen wijzigingen optreden.
De vraag kan worden gesteld of de gemeentelijke wijzigingsbevoegdheid zo ver strekt dat niet alleen de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak kunnen worden gewijzigd maar dat de erfpachter zelfs kan worden verplicht om over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem (eeuwigdurend in plaats van voortdurend). De tekst van de wijzigingsbepaling geeft hier in ieder geval geen aanknopingspunten voor.

Op dit moment kan nog niet met zekerheid worden gezegd of de erfpachter op grond van deze bepaling kan worden verplicht om bij het einde van het tijdvak over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem. Hierover zal nader juridisch advies moeten worden ingewonnen.

J. Parkmanagement

Er is vanuit marktpartijen eerder de behoefte geuit om het erfpachtstelsel zo in te richten dat het een instrument is om parkmanagement op bijvoorbeeld bedrijventerreinen mogelijk te maken. Hoewel erfpacht een aantal mogelijkheden biedt is in het Amsterdamse erfpachtstelsel deze mogelijkheid op dit moment niet opgenomen. Omdat het hier een concrete vraag vanuit de markt betreft is voorgesteld om te onderzoeken wat de voor en nadelen van het mogelijk maken van parkmanagement zijn en vervolgens een besluit te nemen over het al dan niet uitwerken van parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel. Door middel van parkmanagement kan worden gestuurd op het gebruik en onderhoud van gebouwen en gezamenlijke terreinen op bijvoorbeeld een vakantiepark of een bedrijventerrein. In beginsel is dit ook via erfpacht gedeeltelijk mogelijk. Om die reden is nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden, voor en nadelen.

Op basis daarvan wordt voorgesteld om parkmanagement niet op te nemen in het nieuwe erfpachtstelsel. De belangrijkste overwegingen op een rijtje:

1. Sturen op actieve verplichtingen is lastig via erfpacht. Verplichtingen om te dulden of niet te doen hebben meestal zakelijke werking en gaan mee over op een volgende verkrijger van het erfpachtrecht. Verplichtingen om iets te doen zijn slechts beperkt mogelijk en alleen als ze tot de kern van het erfpachtrecht behoren (betalen canon, bouwplicht en sommige onderhoudsverplichtingen).
2. Erfpacht is niet vanzelfsprekend geschikt om samenhang c.q. samenwerking tussen percelen c.q. erfpachters te bewerkstelligen (zie punt 1 hiervoor). Daarvoor zijn ook andere juridische instrumenten nodig. Er is altijd een samenwerkingsverband tussen de erfpachters/erfpachtpercelen nodig. Daarvoor moet dan een beheersvehikel als een vereniging of stichting worden opgericht. Dat kan niet via erfpacht.
3. De rechtsfiguur "appartementsrechten" is bijzonder geschikt om parkmanagement te realiseren. Deze rechtsfiguur kent van rechtswege (kwalitatief) lidmaatschap van een vereniging van eigenaars (VvE) die beheer coördineert. Splitsen in appartementsrechten kan ook in het platte vlak (bedrijventerrein of bungalowpark).

4. Artikelen met betrekking tot parkmanagement (als dat al mogelijk is, zie punt 1) opnemen in Algemene Bepalingen maken de ABs onnodig ingewikkeld. Deze Bepalingen zullen maar in een zeer beperkt aantal gevallen worden gebruikt. Het is de vraag of de Algemene Bepalingen hiermee niet onnodig ingewikkeld worden gemaakt. We willen juist naar een simpeler stelsel toe.
5. Wat ook denkbaar is, is dat de gemeente beleid opstelt over hoe parkmanagement bij nieuwe uitgiftes in erfpacht zal worden toegepast in de Bijzondere Erfpachtbepalingen. Naast Algemene Bepalingen (die voor alle erfpachtrechten gelden) worden bij elke nieuwe uitgifte ook Bijzondere Erfpachtbepalingen opgenomen die zien op de specifieke uitgifte van het betreffende perceel (bestemming, gebruik etcetera). De parkmanagementbepalingen worden dan alleen in die specifieke situaties op maat gesneden en in het erfpachtcontract opgenomen.

K. Uitstellen CHET's

Omdat in de fase waarin aan een nieuw erfpachtstelsel wordt gewerkt onzekerheid bij erfpachters kan ontstaan en die onzekerheid bij erfpachters die een CHET krijgen het meest concreet zal zijn is het de vraag of het zinnig en mogelijk is om de CHET's die de komende periode op stapel staan uit te stellen en te bevriezen. Op die manier wordt voorkomen dat erfpachters binnen een relatief korte periode 2 keer moeten overstappen. Door uitstel kan in een keer worden overgestapt op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Dat is helder, scheelt gedoe en kosten. Tot 31 december 2017 praten we over circa 639 te starten CHETS.

Een CHET bestaat uit het aanzeggen van nieuwe Algemene Bepalingen en uit het herzien van de canon. Aanzeggen nieuwe Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van de Gemeente. Het herzien van de canon is een recht dat de erfpachter heeft op grond van zijn huidige AB's kan afdwingen. Dat zal een erfpachter mogelijk doen indien hij verwacht dat de canon bij directe overstap naar het eeuwigdurende stelsel hoger wordt dan na herziening bij CHET. Te laat aanzeggen van nieuwe AB's leidt er soms toe dat de nieuwe AB's op een later tijdstip in werking treden. In sommige gevallen leidt het te laat aanzeggen van nieuwe AB's er toe dat in het volgende tijdvak de oude AB's van toepassing blijven.

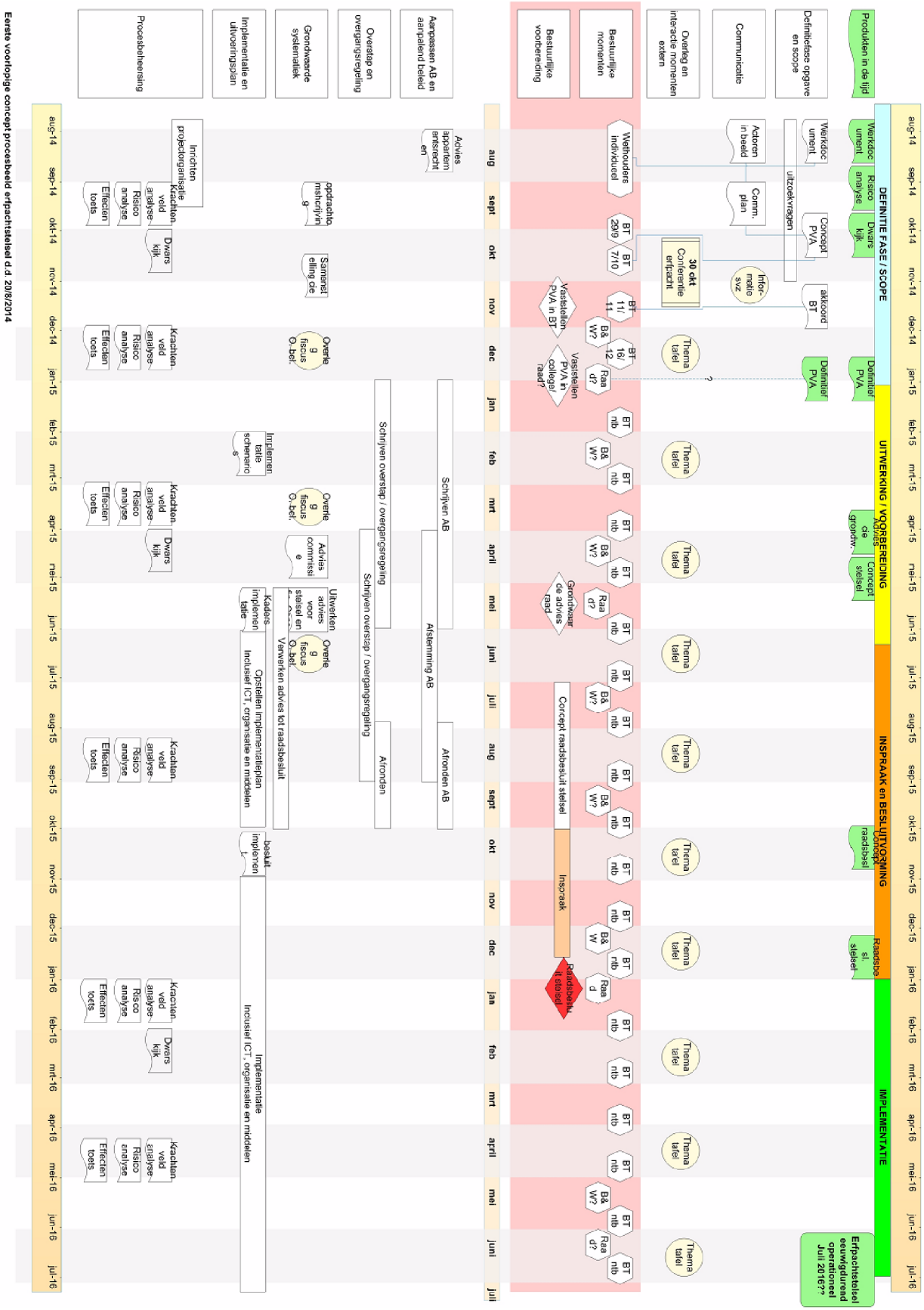
Het door de gemeente eenzijdig uitstellen van de CHETS kent een aantal nadelen:

1. Als lopende CHETS, met medewerking van de erfpachter, worden stopgezet zijn er in veel gevallen al kosten gemaakt, zowel door de erfpachter als de gemeente. Wie gaat deze kosten voor haar rekening nemen?
2. Het uitstellen van lopende canonherzieningsprocedures heeft gevolgen op lopende rechtszaken over de canonherzieningsprocedures. Moeten die dan ook worden stopgezet?
3. De erfpachter moet instemmen met het uitstellen van canonherziening maar of hij dat doet is onzeker. Aangezien het nieuwe stelsel en de overgangsregeling nog moeten worden uitgewerkt is het voor de erfpachter lastig kiezen. Ook zal de erfpachter waarschijnlijk toestemming van de hypotheekhouder nodig hebben.
4. Ook leidt het bevriezen van lopende canonherzieningsprocedures tot rechtsonzekerheid. Aangezien het nieuwe stelsel en de overgangsregeling nog moeten worden uitgewerkt is het voor de erfpachter lastig kiezen. Ook zal de erfpachter waarschijnlijk toestemming van de hypotheekhouder nodig hebben.

5. Het uitstellen van aankomende CHETS en het stoppen van lopende CHETS kan leiden tot gemor bij erfpachters waarbij de CHET recentelijk is afgerond. Risico van rechtsongelijkheid, negatieve pers en juridische procedures.

Alles overwegende lijkt het uitstellen van CHETS vanuit de gemeente niet verstandig.

1.2. Globale processchets (nog geen planning)


Eerste voorlopige concept procesbeeld erfpachtstelsel d.d 20/8/2014
Producten in de tijd
Definitiefase opgave en scope
Communicatie
Overleg en interactie momenten extern
Bestuurlijke momenten
Bestuurlijke voorbereiding
Aanpassen AB en aanpalend beleid
Overstap en overgangsregeling
Grondwaarde systematiek
Implementatie en uitvoeringsplan
Procesbeheersing
DEFINITIE FASE / SCOPE
UITWERKING / VOORBEREIDING
INSPRAAK en BESLUITVORMING
IMPLEMENTATIE
Erfpachtstelsel eeuwigdurend operationeel Juli 2016??
Werkdocument
Risico analyse
Dwars kijk
uitzoekvragen
Actoren in beeld
Comm. plan
Concept PVA
Definitief PVA
Informatie svz
akkoord BT
30 okt Conferentie erfpacht
Advies cie grondw.
Concept stelsel
raadsbesl.
Raadsbesl. stelsel
Welhouders individueel
BT 29/9
BT 7/10
BT 11/11
B&W?
BT 16/12
Raad?
Vaststellen PVA in BT
Vaststellen PVA in college/ raad?
Thema tafel
ET
nb
Grondwaarde advies raad
Concept raadsbesluit stelsel
Inspraak
Raadsbesluit stelsel
Advies apparteminrecht en
Schrijven AB
Afstemming AB
Afronden AB
Schrijven overstap / overgangsregeling
Schrijven overstap / overgangsregeling
Afronden
opdrachtomschrijving
Samenstelling
Overleg fiscus O.bel.
Advies commissie
Uitwerken advies voor stelsel en
Verwerken advies tot raadsbesluit
Inrichten projectorganisatie
Krachtenveld analyse
Risico analyse
Effecten toets
Dwars kijk
Implementatie scheneringen
Kaders implementatie
Opstellen implementatieplan
Inclusief ICT, organisatie en middelen
besluit implementatie
aug-14
sep-14
okt-14
nov-14
dec-14
jan-15
feb-15
mrt-15
apr-15
mei-15
jun-15
jul-15
aug-15
sep-15
okt-15
nov-15
dec-15
jan-16
feb-16
mrt-16
apr-16
mei-16
jun-16
jul-16
aug
sept
okt
nov
dec
jan
feb
mrt
april
mei
juni
juli
aug
sept
okt
nov
dec
jan
feb
mrt
april
mei
juni
juli