Concept
Versie 7 oktober
23 september 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Directie
Afdeling Directie

Plan van aanpak
Vernieuwing Erfpachtstelsel

bestuursopdracht

CONCEPT

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Concept
Versie 7 oktober
23 september 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Leeswijzer

In het BT van 15 september is afgesproken om op basis van het werkdocument en de besluiten van het BT een PVA/bestuursopdracht op te stellen ten behoeve van vaststelling in het college en ter bespreking in de raadscommissie.

In het BT van 7 oktober ligt een eerste concept van dit plan van aanpak voor inclusief nog een aantal vragen en uitwerkingspunten.
Op 11 november zal de flap met pva worden voorgelegd ter vaststelling in het BT om deze vervolgens op 12 november aan te leveren voor het college.

Het PVA/bestuursopdracht zal dan op 18 december of 21 januari (als het college er een tweede keer over zou willen spreken) in de raadscommissie kunnen worden besproken.

Dit PVA is een tussenconcept op weg naar het definitieve pva op 11 november.
De bespreking van het BT van 15 september is in dit PVA verwerkt maar er zijn nog een aantal onderwerpen die op dit moment worden uitgewerkt en nog niet gereed zijn. Het gaat dan om:

- Uitgewerkte (volledige) planning
- 5.1.2e
- Effecten arrest hof in SEBA zaak

In het BT van 15 september zijn daarnaast een aantal uitwerkingsvragen gesteld waarop in het BT van 7 oktober nog richting moet worden gegeven. Het gaat dan om:

- Faserings scenario AB/overgangsbeleid
- Wel of niet verplicht overstappen
- ….
-

Inhoud

Leeswijzer 2

1 Bestuursopdracht 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Uitgangspunten van het eeuwigdurend stelsel 5
1.2.1 De bouwstenen 5
1.2.2 Kaders en uitgangspunten 8
1.3 Organisatie, opdrachtgeverschap en omgeving 9
1.3.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap, bestuurlijk stelsel, betrokkenheid raad ([redacted]) 9
1.3.2 Inspraak, partnerships en betrokkenheid.....([redacted]) 9
1.3.3 Ambtelijke organisatie ([redacted]) 9
1.4 Proces op hoofdlijnen 9
1.4.1 Planning 9
1.4.2 Inspraak en betrokkenheid 11
1.4.3 Relaties met andere trajecten ([redacted]) 15
1.5 Procesbeheersing 16

2 Uitwerking 20
2.1 De commissie waardebepaling ([redacted]) 20
2.2 Algemene Bepalingen ([redacted]) 22
2.3 Overstap en overgangsregeling ([redacted]) 23
2.4 Aanpalend beleid ([redacted]) 26
2.5 Implementatie en Uitvoering ([redacted]?) 29
2.6 Opdrachtomschrijving financieel model ([redacted]) 30
2.7 Communicatie 33
2.8 Planning ([redacted]) 38
2.9 Financiële paragraaf ([redacted]) 38

3 Bijlagen 41

1 Bestuursopdracht

1.1 Inleiding

Het college heeft in het programma akkoord een duidelijke 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."

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is complex. Zowel maatschappelijk, juridisch, financieel als ook technisch. Om de vernieuwing op een goede manier vorm te geven is dan ook een heldere en (zo breed mogelijk) gedragen aanpak nodig.

Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel is een Bestuurlijk Team ingericht bestaande uit de wethouders Grondzaken, Financiën en Wonen dat in gezamenlijkheid de uitwerking van het erfpachtstelsel ter hand heeft genomen.
De afgelopen periode heeft het BT vanuit het programma akkoord de opgave van de vernieuwing uitgewerkt tot dit plan van aanpak. In dit plan van aanpak wordt het programma akkoord uitgewerkt waarbij in wordt gegaan op de opgave, de organisatie, communicatie en de risicobeheersing.

Het doel van dit plan van aanpak is daarmee om helderheid te geven over de uitgangspunten van het nieuwe erfpachtstelsel en langs welke weg de uitwerking en vervolgens de invoering zal plaats vinden.

Het BT legt het PVA voor aan het college en vervolgens de raadscommissie om een zo breed mogelijk gedragen beeld te krijgen bij de aanpak.

Leeswijzer

In hoofdstuk……

1.2 Uitgangspunten van het eeuwigdurend stelsel

In het programma akkoord is er voor gekozen om het erfpachtstelsel radicaal te vernieuwen door een eeuwigdurend erfpachtstelsel te introduceren.

Een erfpachtcontract is een privaatrechtelijk contract dat twee kanten op werkt (en niet eenzijdig kan worden gewijzigd tijdens het lopende tijdvak). Het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel kent circa 230.000 erfpachtcontracten.

Erfpacht is een recht om de grond van de gemeente te gebruiken. Voor dat gebruik wordt een vergoeding betaald, de canon. Dit recht om de grond te gebruiken wordt nu nog elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling.

In dit nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de gebruiksvergoeding (Canon of afkoop) nog slechts éénmalig vastgesteld. Vanaf dat moment groeit deze vergoeding 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.

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 complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.

Onderdeel van het nieuwe stelsel is een overgangsregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. De erfpachter kan er voor kiezen om over te stappen naar het nieuwe stelsel of vast te houden aan het huidige contract.

1.2.1 De bouwstenen

In de bovenstaande beschrijving worden verschillende uitgangspunten voor de uitwerking van het nieuwe stelsel genoemd, als verdieping van het programma akkoord. Door bij de start van de uitwerking al duidelijkheid te geven over de belangrijkste bouwstenen van het nieuwe stelsel kan de uitwerking van het stelsel gericht plaats vinden. De belangrijkste bouwstenen van het nieuwe stelsel zijn:

1 Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer
2 Eeuwig durende erfpacht voor alle individuele erfpachters
3 Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
4 Conversiemoment vrijwillig
5 Volumewijzigingen woningen tot 100%: geen prijsaanpassing
6 Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing[1]
7 Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
8 Gebruiksverplichting

[1] Besluit moet nog door BT worden genomen op 7 oktober, keuze kan ook zijn: Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: geen prijsaanpassing

9 Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
10 …
11 ….

Hieronder worden deze kort toegelicht.

Eén keer afrekenen, geen Canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
Kern van het nieuwe stelsel is dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig 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 inflatie wordt aangepast, de canon is daarmee waardevast in de tijd). Naast afkoop wordt ook canonbetaling mogelijk. Het betalen van een periodieke canon is een financieringsinstrument dat de gemeente de erfpachter biedt.
In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurend erfpacht de grondwaardeveranderingen, positief of negatief, die in de tijd optreden voor rekening van de erfpachter.

Eeuwig durend erfpacht voor alle individuele erfpachters
De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal gaan gelden voor alle individuele erfpachtcontracten[2], met de corporaties maakt de gemeente maatwerkafspraken.
De corporaties kennen eigen Algemene Bepalingen om maatwerkafspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht te kunnen maken. De corporaties zullen ook in het nieuwe stelsel eigen algemene bepalingen houden die voortkomen uit de afspraken die in het kader van Wonen in de Stad worden gemaakt. Deze afspraken worden de komende tijd onderwerp van gesprek in het nieuwe erfpachtstelsel en in het vervolg van “Bouwen op de stad 2” (werktitel: Wonen in de Stad) onder verantwoordelijkheid van de wethouder wonen.

Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
Er is sprake van een waardeverschil tussen eeuwigdurend en het huidige voortdurende erfpacht. Voor het bepalen van de waarde en de systematiek zal een commissie van externe deskundigen worden gevraagd advies uit te brengen.
Op het moment dat voortdurende rechten worden omgezet in eeuwigdurend zal dit waardeverschil worden verrekend met de erfpachter. Hierbij kan de erfpachter kiezen voor een eenmalige afkoopsom of een canonbedrag.

Conversiemoment vrijwillig
De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Overstappen is vrijwillig, het voortdurende erfpachtcontract kan niet tussentijds door de gemeente eenzijdig worden opengebroken.
In de uitwerking zal worden gekeken in hoeverre het overstappen naar het eeuwig durend stelsel kan worden gestimuleerd.

Volumewijzigingen woningen tot 100%: geen prijsaanpassing

[2] *Het hoofdrecht Haven is voortdurend erfpacht waarvan het eerste tijdvak pas in 2063 afloopt, het erfpachtrecht van de Haven wordt om die reden (voorlopig) buiten de stelselwijziging gelaten.*

In het huidige erfpachtstelsel zijn volumewijzigingen van woningen tot verdubbeling van het volume geen reden tot tussentijdse prijsaanpassing, mits er geen extra woning wordt gecreëerd. Wel zal in het huidige stelsel bij de CHET sprake zijn van prijsaanpassing op basis van het totale volume. In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van woningen tot 100% van het volume in het geheel geen prijsaanpassing zijn.

Volume- en bestemmingswijziging commercieel vastgoed: wel prijsaanpassing
Bij volume- en bestemmingswijziging vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats, dit blijft ongewijzigd in het nieuwe erfpachtstelsel.
De transformatie exploitaties in de stad worden mede uit deze prijsaanpassingen gefinancierd en ook worden op deze manier gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als er bijvoorbeeld sprake is van een kinderdagverblijf zal de huidige erfpachtwaarde laag zijn. Indien het bestemmingsplan het mogelijk maakt om ook kantoor of hotel te realiseren, kan de erfpachter het kinderdagverblijf wijzigen naar kantoor of hotel. In die situatie zal de gemeente komen met een prijsaanpassing op basis van deze functie.

Geen mogelijkheid tot ondererfpacht
Er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Een probleem op de Amsterdamse woningmarkt is dat particuliere grondbezitters zich ook van erfpacht bedienden de afgelopen jaren. Banken hebben deze erfpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor financiering van de woningen moeilijk is geworden. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren de grond van particuliere erfpachters aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard. Het nieuwe stelsel biedt om die reden dan ook geen mogelijkheid om eeuwigdurende erfpachtrechten in ondererfpacht uit te geven. De enige uitzondering hierop is Haven Amsterdam waarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze was en is.

Gebruiks- en bebouwingsverplichting
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 te bebouwen en in gebruik te nemen. Deze “bouwplicht” wordt ook onderdeel van het eeuwigdurende erfpachtsysteem.

Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
In het huidige erfpachtstelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente. Alleen de opstalwaarde wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt. Bij hoofdzakelijk commercieel vastgoed komen er bij de gemeente tegenwoordig soms aanvragen binnen. Voor ongunstig gelegen vastgoed of buiten gebruik geraakte vastgoed op mindere locaties is dit in de toekomst mogelijk een bepaling die voor gemeente en erfpachter interessant kan zijn. De situatie doet zich echter voor op het moment dat de markt geen mogelijkheden ziet om het vastgoed rendabel te maken of te herontwikkelen. De vraag is dan of de gemeente op dat moment beter in staat is om de herontwikkeling ter hand te nemen dan de markt en de locatie opnieuw in (eeuwigdurend) erfpacht uit te geven. In het nieuwe stelsel wordt deze optie dan ook niet opgenomen.

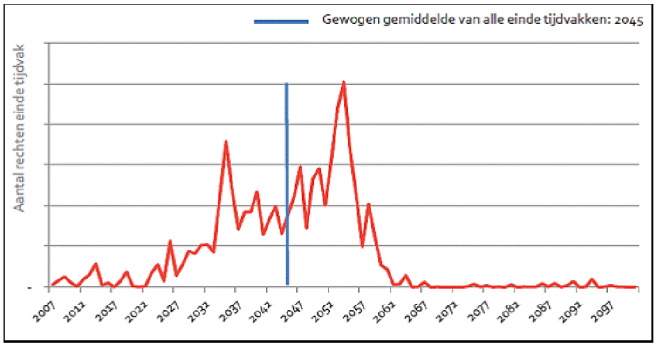
In de afgelopen jaren is er bij de voorbereiding van de herziening van het erfpachtstelsel voor gekozen om nauw samen te werken met deskundigen in het veld zoals banken, notariaat, makelaars, etc. in stakeholderstafels. Dit vanuit de gedachte dat zij enerzijds expertise in huis hebben waar de gemeente haar voordeel mee kan doen en anderzijds omdat zij de nieuwe regeling moeten uitvoeren en uitdragen waarvoor draagvlak cruciaal is.
Ook was er sprake van tegenstellingen waarvan SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) en de Vereniging Eigen Huis de belangrijkste exponenten waren. De verwachting is dat met de weg die nu wordt ingeslagen (eeuwigdurend erfpachtstelsel) een aantal van de tegenstellingen zullen vervallen. Een tegenstelling die wel is te verwachten zal voortkomen uit de waardebepaling Voorgesteld wordt om het veld intensief te betrekken en open en transparant te zijn over de wijze waarop de gemeente de stelselwijziging tot stand wil brengen.

1.2.2 Kaders en uitgangspunten

De belangrijkste kaders en uitgangspunten voor uitwerking van het stelsel zijn:
1 Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn (zie hoofdstuk XX)
2 Invoering van het nieuwe stelsel in deze collegeperiode, focus is 2016 (zie hoofdstuk XX)
3 Geen nadelig effect op de woningbouwopgave
4 Duidelijk en degelijk

Geen nadelig financieel effect op de korte termijn
In het coalitieakkoord is opgenomen dat de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente mag hebben. Om zicht op het financieel effect te geven wordt eerst het principe toegelicht:

- De verwachting is dat de “prijs” van eeuwigdurend erfpacht lager zal zijn dan wanneer er van koop sprake zou zijn maar hoger dan in de huidige situatie van voortdurend 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 eeuwig durend. De nog in te richten grondwaardecommissie zal hierover advies uit gaan brengen waarmee de effecten op dit moment dan ook nog niet in beeld kunnen worden gebracht
- De effecten van het nieuwe stelsel zijn vooral op de middellange en lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering in het nieuwe stelsel is namelijk dat er geen CHET’s meer zullen zijn en dat die inkomsten van grondwaardeveranderingen in de toekomst niet meer aan de gemeente zullen toekomen. Er zullen rond 2035 en 2055 grote pieken in de aantallen CHET’s zijn en dat is dan ook het moment waarop er aanzienlijke financiële effecten voor de gemeente zullen zijn.



De komende 20 jaar is het aantal CHET’s relatief beperkt en daarmee het financieel effect op de korte termijn ook.

Er kunnen echter in de uitwerking van de overgangsregeling nog verschillende keuzes

worden gemaakt die een financieel effect op de korte termijn hebben. Om de effecten van dergelijke keuzes in beeld te brengen zal een financieel model worden ingericht waarin keuzes of scenario's kunnen worden doorgerekend voor de komende 10 jaar voor zowel het effect voor de erfpachter als het effect voor de gemeente.

Invoering stelsel in deze collegeperiode

Geen nadelig effect op de woningbouwopgave 5.1.2e

1.3 Organisatie, opdrachtgeverschap en omgeving

1.3.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap, bestuurlijk stelsel, betrokkenheid raad (5.1.2e)

1.3.2 Inspraak, partnerships en betrokkenheid.....(5.1.2e)

1.3.3 Ambtelijke organisatie (5.1.2e)

1.4 Proces op hoofdlijnen

1.4.1 Planning

Het is de bedoeling om het nieuwe erfpachtstelsel deze collegeperiode in te voeren. Een eerste procesplanning laat zien dat 2016 haalbaar zou kunnen zijn voor inspraak, besluitvorming en implementatie.

Op grote lijnen is duidelijk wat er aan tussenproducten gemaakt gaat worden en hoe deze tot stand gaan komen. Wat nog niet duidelijk is, is welke impact elk besluit gaat hebben: is het een besluit dat zonder weerstand genomen kan worden omdat iedereen er achter staat, of zijn interventies en extra interacties nodig, zoals het inwinnen van extra adviezen, en extra besluitvorming.

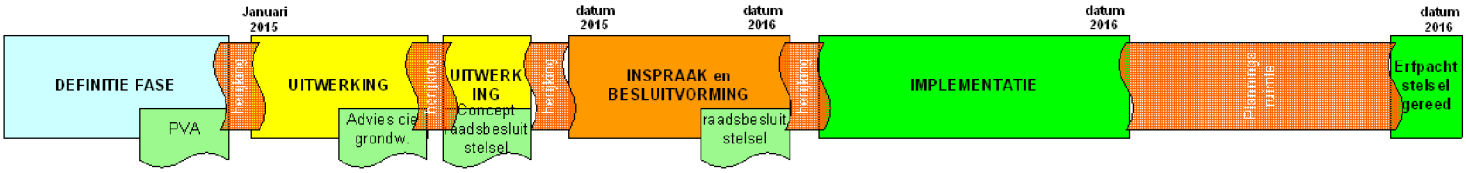
Daarnaast leert ervaring dat er ruimte moet zijn om op basis van nieuwe inzichten tussentijdse afwegingen te kunnen maken. Dat kost tijd op momenten die niet (altijd) van te voren te voorzien zijn.

Vanuit deze complexiteit en omdat er in de uitwerking van het stelsel keuzes voor zullen liggen die ook consequenties hebben in de doorlooptijd is er voor gekozen om het proces van de vernieuwing te organiseren langs het principe “van mijlpaal tot mijlpaal”.

Van mijlpaal tot mijlpaal
Het proces wordt opgedeeld in verschillende fases die steeds een expliciet begin (herijking opdracht) en een expliciet einde (oplevering fase) kennen. Tussen 2 fases wordt ruimte gereserveerd om bij te sturen en de planning aan te passen.
Ook zijn dat de momenten waarop uitkomsten van procesbeheersing (Risicoanalyse, tegenspraak, thematafels, krachtenveldanalyses, zie H 5) worden verwerkt.

Zo wordt per bestuurlijke mijlpaal het proces herijkt aan de realiteit en de risico’s. Dit leidt vervolgens tot een gedetailleerde planning van de volgende fase (waar nodig met scenario’s) en met steeds een grovere doorkijk naar de fasen daarna.
Rond de besluitvorming van een tussenproduct of een ander logisch moment worden de uitkomsten van procesmethodieken (Risicoanalyse, tegenspraak, thematafels, krachtenveldanalyses, zie H 5) integraal beschouwd. Hiermee wordt niet alleen de inhoud maar ook de voortgang tijdig bekrachtigd of bijgestuurd
In de planning wordt ruimte beschikbaar gehouden om aan een fase te kunnen toevoegen als dat nodig is: ‘extra tijd voor discussies’. In de totale doorlooptijd van het project is tijd gereserveerd voor extra discussies en procesinterventies. Deze tijd staat gereserveerd aan het einde van het project. Per fase wordt waar nodig een deel van deze extra discussietijd ingezet zodra blijkt dat het nodig is. De tijd wordt dus niet aan de voorkant ingezet – om te voorkomen dat deze oneigenlijk wordt opgebruikt - maar pas ingezet als dat nodig blijkt. Het gevolg is dat er in de communicatie en in de verwachtingen wordt uitgegaan van een realistische eindtijd, dus inclusief extra discussietijd, terwijl in de productie en in het proces gestuurd wordt op een vroegst mogelijke eindtijd, dus zonder extra discussietijd. Het verschuiven van tussenmijlpalen door het invoegen van extra discussietijd, zijn dus per definitie geen vertragingen. Immers, de realistische einddatum blijft ongewijzigd.

De belangrijkste deelproducten zijn:
- Plan van Aanpak
- Advies grondwaardecommissie
- Besluit vrijgave voor inspraak
  - Algemene bepalingen
  - Overgangsregeling
  - Aanvullend beleid



Scenario's
Willen we hier nog iets opnemen over de mogelijkheid om de AB's eerst vast te stellen?

1.4.2 Inspraak en betrokkenheid

Op grond van de "Inspraakverordening 2003" dient de gemeente in beginsel voor alle beleidsvoornemens (nieuw beleid of substantiële wijziging van bestaand beleid) inspraak te verlenen. Door middel van het verlenen van inspraak wordt het voor belanghebbende burgers[3] mogelijk om hun zienswijzen met betrekking tot het nieuwe beleid te geven. De gemeente dient daarna gemotiveerd aan te geven of de inspraak heeft geleid tot aanpassing van het beleid.

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel, het bijbehorende aanvullende beleid en het conversiebeleid zijn een wijziging van het gemeentelijk erfpachtbeleid. Conform de Inspraakverordening dient de gemeente op al deze beleidsvoornemens inspraak te verlenen. Na het doorlopen van de inspraakprocedure kunnen de nieuwe Algemene Bepalingen, het bijbehorende erfpachtbeleid en het overgangsbeleid door het College en daarna door de Raad worden vastgesteld.

Dit betekent dat voor de nieuwe Algemene Bepalingen, het aanpalende erfpachtbeleid en het overgangsbeleid, na afstemming met alle externe partijen (o.a. banken, fiscus, notariaat en makelaardij), inspraak zal plaatsvinden. De inspraakperiode duurt zes weken. Het gehele inspraaktraject, inclusief voorbereiding en verwerking van de inspraakreacties, duurt minimaal 3 maanden.

Naast het organiseren van de formele inspraakprocedure zal er ook actief in overleg worden getreden met externe deskundigen en betrokkenen om er voor te zorgen dat de voorstellen uitvoerbaar zijn.

3B Planningsprincipes

Als stip op de horizon is bij de start van het project het jaar 2016 genoemd als het jaar dat het nieuwe stelsel geïmplementeerd is. Aan de ene kant een duidelijk kader voor de planning van het proces, aan de andere kant moet vanuit het project zorgvuldig bekeken worden wat een realistisch en haalbaar tijdspad is. Dit is zowel van belang voor

[3] Alle Amsterdamse burgers zijn in dit geval belanghebbende, niet alleen de erfpachters in de stad. De bloot eigendom van de grond is immers gemeentelijk bezit en de wijziging van het erfpachtstelsel raakt daarmee het belang van iedere Amsterdammer.

communicatie en verwachtingen naar buiten, als voor het in stand houden van een gezonde werksituatie.
In het definitieve plan van aanpak wordt een planning neergelegd die rekening houdt met:

- Inhoud: het onderzoeken, het schrijven, het opstellen van scenario's, etc.
- Proces: afstemmen, discussies en afweging, advies, inspraak
- Bestuurlijke besluitvorming
- Implementatietraject
- Relatie en afhankelijkheden met externe trajecten (woningbouwopgave, corporaties)

In deze fase is het te vroeg om alle activiteiten en doorlooptijden van het gehele proces scherp in beeld te hebben. Op grote lijnen is duidelijk wat er aan tussenproducten gemaakt gaat worden en hoe deze tot stand gaan komen. Wat nog niet duidelijk is, is welke impact elk besluit gaat hebben: is het een besluit dat zonder weerstand genomen kan worden omdat iedereen er achter staat, of zijn interventies en extra interacties nodig, zoals het inwinnen van extra adviezen, en extra besluitvorming.
Daarnaast leert ervaring dat er ruimte moet zijn om op basis van nieuwe inzichten tussentijdse afwegingen te kunnen maken. Dat kost tijd op momenten die niet (altijd) van te voren te voorzien zijn.

Om deze onzekerheden in de planning te ondervangen worden de volgende principes gehanteerd:

- Het principe 'van mijlpaal tot mijlpaal': per bestuurlijke mijlpaal wordt de planning en het proces van de volgende fase op basis van het te nemen besluit gedetailleerd in beeld gebracht, waar nodig met scenario's, en met steeds een grove doorkijk naar de fasen daarna.
- Het principe van 'extra tijd voor discussies'. In de totale doorlooptijd van het project is tijd gereserveerd voor extra discussies en procesinterventies. Deze tijd staat gereserveerd aan het einde van het project. Per fase wordt waar nodig een deel van deze extra discussietijd ingezet zodra blijkt dat het nodig is. De tijd wordt dus niet aan de voorkant ingezet – om te voorkomen dat deze oneigenlijk wordt opgebruikt - maar pas ingezet als dat nodig blijkt. Het gevolg is dat er in de communicatie en in de verwachtingen wordt uitgegaan van een realistische eindtijd, dus inclusief extra discussietijd, terwijl in de productie en in het proces gestuurd wordt op een vroegst mogelijke eindtijd, dus zonder extra discussietijd. Het verschuiven van tussenmijlpalen door het invoegen van extra discussietijd, zijn dus per definitie geen vertragingen. Immers, de realistische einddatum blijft ongewijzigd.
- Toepassen van ijkmomenten: rond de besluitvorming van een tussenproduct of een ander logisch moment worden de uitkomsten van procesmethodieken (Risicoanalyse, tegenspraak, thematafels, krachtenveldanalyses, zie H 5) integraal beschouwd. Hiermee wordt niet alleen de inhoud maar ook de voortgang tijdig bekrachtigd of bijgestuurd.

Het is aan te bevelen in deze vroege fase niet uit te gaan van een opgeleverd erfpachtstelsel, maar van een definitief besluit omtrent het stelsel. Gaandeweg zal meer duidelijkheid komen over wat de implementatie inhoudt en welke tijdsconsequenties daar bij horen.

3D. proces op hoofdlijnen, tussenbesluiten, doorlooptijden en onzekerheden

Het proces op hoofdlijnen omvat de volgende fasen met ambtelijke en bestuurlijke mijlpalen (vroegst mogelijk, zonder extra discussietijd).

Fase	Mijlpaal / product	Vroegst mogelijk
I Definitiefase	* Bestuursopdracht (inclusief scope, kaders, communicatieplan, risicoparagraaf, financiële onderbouwing en projectorganisatie) klaar * Opdracht aan commissie grondwaarde / voorstel voor (proces tot) samenstelling van de commissie klaar	Okt 2014
	*** besluit bestuursopdracht en opdracht Grondwaardecommissie**	**Raad jan 2015**
	Eventueel HERIJKING	
II Uitwerking en voorbereiding beleid en start voorbereiding uitvoering (bij benadering)	* Advies commissie grondwaarde klaar * Concept stelsel klaar * Implementatiekaders klaar	Apr 2015 (onzeker) Mei 2015 Mei 2015
	HERIJKING / risicoanalyse / krachtenveldanalyse / tegenspraak	
	*** Advies grondwaarde naar de Raad (nb)**	**Juli 2015**
	* Algemene Bepalingen klaar * Aanpalend beleid klaar * Overgangsbeleid klaar	Jun/jul Sept 2015 Sept 2015
III Inspraak en besluitvorming / Voorbereiden implementatie (bij benadering)	*** Concept besluit nieuw stelsel**	**BT juni/jul 2015** **B&W jul/aug 2015** **Cie sept 2015** **Raad eind sept 2015**
	Eventueel HERIJKING	
	*** AB, aanpalend beleid en overgangsbeleid: Vrijgave voor inspraak**	**B&W okt 2015**
	*** inspraak**	**Okt-nov-dec 6 wkn**
	* Inspraaknotitie klaar	dec 2015
	*** Implementatiebesluit** *** Definitief Raadsbesluit**	**BT/staf dec 2015**

		RECES **B&W jan 2016** **Cie feb 2016** **Raad Feb 2016**
Eventueel HERIJKING		
IV Implementatie	* Operationeel erfpachtstelsel	Nb

Uitgaande van enkele maanden nog in te zetten discussie en afwegingstijd is een realistische eindtijd voor een **definitief besluit medio 2016**. Dat betekent dat medio 2016 gestart kan worden met de implementatie en uitvoering. Gestuurd wordt vooralsnog op een vroegst haalbaar definitief besluit in februari 2016. In deze planning wordt op voorhand ervan uitgegaan dat het voorbereiden van de Algemene Bepalingen en de Overgangsbepalingen niet worden losgekoppeld (zie advies fasering voorbereiding).

Fase I en II
De definitiefase eindigt met een Raadsbesluit in januari 2015, voor de gedetailleerde beschrijving van de besluitvormingsplanning zie H…. . Daarop volgt de fase van uitwerking en voorbereiding. Deze fase wordt gedetailleerd in beeld gebracht in het definitieve Plan van Aanpak: hierin wordt uiteengerafeld in welke stappen de diverse bouwstenen ingevuld worden en welke afhankelijkheden er zijn in het proces, zowel onderling als met externe processen. Afhankelijk van de reacties op het Plan van Aanpak wordt een herijkingsmoment ingelast en wordt het proces en de planning hierop aangepast.

De exacte planning van Fase II is nog afhankelijk van:

- Reacties op het definitieve Plan van Aanpak
- De communicatiestrategie en op welke wijze diverse partijen betrokken gaan worden in deze fase: in de aanloop naar het definitieve plan van Aanpak zal hier meer duidelijkheid over komen.
- Het proces van het samenstellen van de grondwaardecommissie
- Het proces van de adviesvorming zelf: dit zal een onzekerheid blijven tot aan het moment dat het advies klaar is. Het is niet uit te sluiten dat extra adviestijd/afwegingstijd nodig is.
- Proces ná advies: naar wie / welk orgaan wordt het advies ter informatie gestuurd? Is het voldoende dat dit naar de het BT gaat, of moet het advies ook naar de Raad.

Als het advies van de grondwaardecommissie er is, is er inmiddels ook zoveel voortgang geboekt op de voorbereidingen dat een herijkingsmoment ingelast kan worden. Dit is tevens het moment dat de kaders voor de implementatie helder zijn. Alle conceptproducten worden samen met het advies en bestuurlijke reacties integraal naast elkaar gezet en waar nodig aangevuld met krachtenveld- en , risicoanalyse en tegenspraak. Dit is wederom een moment om bij te sturen op proces en/of inhoud en wordt de volgende fase, die van de inspraak en besluitvorming, evenals die van het opstellen van het implementatieplan definitief vormgegeven.

Fase III

De inspraak en besluitvorming gaat een lange tijd in beslag nemen. Rekening moet worden gehouden met een doorlooptijd van meer dan een half jaar, inclusief recessen. Hierbij is wel de aanname gedaan dat er een concept Raadsbesluit voor het nieuwe stelsel nodig is alvorens de inspraak in te gaan. Mocht dit concept Raadsbesluit niet nodig zijn, en vrijgave door B&W voldoende zijn, dan moet uitgegaan alsnog worden van een doorlooptijd van een half jaar.

De voorbereiding van de uitvoering is gestart in Fase II, waarin elke beslissing getoetst wordt aan de gevolgen voor implementatie. Zodra de kaders voor implementatie duidelijk zijn, kan gestart worden met het opstellen van het implementatieplan in Fase III, welke meekan in de definitieve besluitvorming.

Fase IV
Gaandeweg de uitwerking en voorbereiding zal meer duidelijkheid komen over wat de implementatie inhoudt en welke tijdsconsequenties daar bij horen. Deze zullen worden uitgewerkt in het implementatieplan

Samenvatting Onzekerheden:

- Bestuurlijke en externe reacties op besluiten
- Tot stand komen van Grondwaarde advies en (bestuurlijke) acceptatie daarvan
- Inspraak reacties en verwerking daarvan
- Externe processen
- Hoe en wanneer worden andere partijen betrokken
- Planning implementatie: afhankelijk van het gekozen erfpachtstelsel. Onderzocht wordt ook of de overgang in fasen kan worden gerealiseerd. Dat zou consequenties kunnen hebben voor de totale doorlooptijd van de implementatie.

(Aanzet) Gevraagd Besluit BT

- Uitgaan van definitief besluit nieuw erfpachtstelsel in plaats van geïmplementeerd stelsel
- Uitgaan van realistische einddatum Besluit medio 2016 ipv jan 2016
- Uitspraak te doen over hoe wie (BT, B&W, CIE, Raad) het advies van de Grondwaardecommissie (ter info) moet ontvangen
- Uitspraak te doen over wens voor een concept Raadsbesluit nieuw stelsel
- Kennis te nemen van de onzekerheden in de planning
- Kennis te nemen van de planningsprincipes als beheersing van genoemde onzekerheden

1.4.3 Relaties met andere trajecten (5.1.2e)

Corporaties (nog bespreken met Ivens: parallel traject of apart?)

Rechtzaak seba (5.1.2e) VOLGT NA BESPREKING MET NAUTA OP 26 SEPTEMBER

1.5 Procesbeheersing

Het tot stand brengen van een nieuw erfpachtstelsel is complex in maatschappelijke, juridische, financiële en technische zin. Bovendien is het een project met een verleden: een eerder Raadsbesluit tot herziening is teruggetrokken, er is een referendumverzoek ingediend en er loopt een rechtzaak waarin de fundamenten van het huidige stelsel worden betwist. Deze ervaringen hebben laten zien dat er risico's zijn op het vlak van maatschappelijk draagvlak, bestuurlijke besluitvorming en communicatie.

Procesbeheersing is dan ook van groot belang. Hierbij is de belangrijkste vraag welk instrumentarium wordt ingezet en op welke wijze. Het gaat dan om risicomanagement, dwarskijken, de juiste interne en externe expertise. De gemeente kent een breed scala aan instrumentarium om risicovolle projecten en processen te beheersen. De regeling risicovolle projecten, LetOp, reviews, xxxx

<u>Definitiefase</u>
De eerste stap in de procesbeheersing is een heldere en eenduidige scope van de opgave en een organisatie die in staat is om de uitwerking en implementatie ook op professionele wijze vorm te geven. Aan beide facetten is de afgelopen periode zorgvuldig gewerkt, het PVA dat nu voorligt is hiervan de resultante.

Er is een bestuurlijk team ingericht dat gezamenlijk leiding geeft aan de vernieuwing van het stelsel en via de directeur OGA (straks rve Grond) aan de projectorganisatie VES.
Er is een dedicated projectorganisatie VES ingericht om de vernieuwing van het erfpachtstelsel vorm te geven. Deze is zo samengesteld dat er zowel procesexpertise als ook inhoudelijke expertise beschikbaar is.

Er is voor gekozen om ook al in de definitiefase het instrumentarium voor risicobeheersing in te zetten. Zo is er een krachtenveldanalyse en risico analyse uitgevoerd en is het concept PVA voorgelegd aan LetOp (tegenspraak) om antwoord te geven op de volgende vragen:

- Is het plan van aanpak consistent en eenduidig, zijn de risico's en consequenties goed in beeld gebracht en zijn de bestuurlijke keuzes helder verwoord?
- Leidt het voorgestelde proces ertoe dat het nieuwe systeem op medio 2016 kan worden ingevoerd?

<u>Tegenspraak en risicomanagement in de volgende fases</u>
Het proces om te komen tot de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel vraagt enerzijds om 'het doen van de juiste dingen' (scope) en anderzijds om 'de dingen goed doen' (risicobeheersing). Voor het doen van de juiste dingen wordt op verschillende momenten in het proces tegenspraak (LetOp) georganiseerd: een methodiek waarin tegenspraak wordt georganiseerd rondom bestuurlijke mijlpalen. Doel hiervan is de kwaliteit van het bestuurlijke besluitvormingsproces (voortdurend) te verbeteren. De eerste dwarskijksessie is georganiseerd rondom het plan van aanpak. Er zijn vervolgsessies voorzien bij de volgende mijlpalen:

- Advies grondwaardecommissie
- Raadsbesluit stelselvoordracht, de implementatie

Daarnaast worden thematafels ingericht waarin met expertise van buiten de vernieuwing van het stelsel wordt besproken om het zo te kunnen toetsen op haalbaarheid maar ook om expertise en inzichten toe te voegen die binnen het projectteam niet beschikbaar zijn. In de afgelopen jaren heeft dit goed gewerkt. Het gaat dan om de volgende thematafels:

- Banken
- Notarissen
- Makelaars

Het risicomanagement wordt vormgegeven volgens de richtlijnen zoals verwoord in de Regeling risicovolle projecten. Dat betekent dat in alle fasen van het project risico's in beeld worden gebracht, beheersmaatregelen worden getroffen en worden gemonitord. Enkele belangrijke richtlijnen die het RRP geeft voor goed risicomanagement - en die zijn geïmplementeerd door het team vernieuwing Erfpachtstelsel – zijn dat:

- risico's worden voorzien van een beheersmaatregel en een eigenaar, en vervolgens gemonitord.
- de uitvoering tijdig wordt betrokken
- de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever nauwgezet op de hoogte worden gehouden van de belangrijkste risico's inclusief de beheersing daarvan.

Het risicomanagement is in eerste instantie bedoeld voor de interne organisatie ter ondersteuning van het project. Over de risico's zal regulier worden gerapporteerd aan het Bestuurlijk Team en voorts zullen bestuurlijke rapportages en besluiten worden voorzien van de risico analyses.

<u>Ruimte voor besluitvorming en herijking</u>
Het project is opgedeeld in verschillende fases die worden afgerond met een bestuurlijk besluit over zowel het opgeleverde resultaat van de afgeronde fase als ook de (bijgestelde) opdracht voor de volgende fase. Daarmee worden herijkmomenten ingebouwd om de inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen. Door deze tijd vooraf te reserveren en deze momenten expliciet te maken wordt tunneldenken voorkomen.

<u>Regeling Risicovolle Projecten</u>
Zoals aangegeven wordt het project gezien als een project met complexiteit op meerdere vlakken. De hele aanpak van het project is er dan ook op gericht deze complexiteit te ondervangen en hanteerbaar te maken. De regeling risicovolle projecten geeft hiertoe goede richtlijnen.

De Regeling Risicovolle Projecten (RRP) heeft als doel "…..*dat de projectleider bij de opzet en in de uitvoering van het project expliciet aandacht besteedt aan onderwerpen die essentieel zijn voor een succesvol verloop, in het bijzonder de risico's en beheersing daarvan.*" Verder omvat de RRP "…*eisen voor de opzet en uitvoering van een project, waaronder risicomanagement en de verantwoordelijkheidsverdeling. (…) De regeling stelt eisen aan de onderbouwing van besluiten en het organiseren van tegenspraak voordat besluiten worden genomen*". (RRP versie-20110713).

De vraag die dan opportuun is of de vernieuwing van het erfpachtstelsel nu onder de RRP moet komen te vallen. Daarbij zou moeten worden bezien welke meerwaarde het onderbrengen bij de RRP heeft ten opzichte van de lopende aanpak. De regeling is immers geen doel op zich, maar een middel om tot goed lopende projecten komen.

De verschillende fases van het project kennen een verschillend risicoprofiel.

a Definitiefase:
In deze fase zitten eventuele risico's met name in het maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak. Deze fase wordt afgerond door het vaststellen van het PVA door het college en bespreking daarvan in de raadscommissie. Er zijn met uitzondering van de proceskosten geen financiële risico's.

b Voorbereidingsfase:
In de voorbereidingsfase wordt het stelsel uitgewerkt waarbij ook de financiële effecten van keuzes manifest worden. Een belangrijke factor daarbij is het advies van de grondwaardecommissie. Dit advies bepaalt in belangrijke mate de financiële effecten voor de gemeente maar ook de financiële effecten voor erfpachters. De opdracht die in de definitiefase voor de commissie is geformuleerd is hierin dan ook erg belangrijk. Op basis van het advies van de commissie kan de overgangsregeling worden uitgewerkt. Hierbij zijn verschillende keuzes te maken over de mogelijkheden om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Er moet de ruimte zijn om verschillende scenario's uit te werken waarbij vertrouwelijkheid belangrijk is om het maatschappelijke debat te voeren op het moment dat dit vanuit de gemeente wenselijk is.
In deze fase zullen de effecten van het nieuwe stelsel zichtbaar worden en zal het maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak net zoals in de definitiefase het grootste risico zijn. De omvang van dit risico is niet goed in te schatten omdat dit erg afhangt van de uitwerking. Steeds moeten de mogelijke juridische risico's in beeld worden gebracht en afgewogen.
In de voorbereidingsfase zullen een aantal implementatievraagstukken al starten zoals op het gebied van ICT (basis op orde). Deze vraagstukken vallen buiten de scope van de vernieuwing maar zijn wel cruciaal voor de implementatiefase van het stelsel.
Er zijn met uitzondering van de proceskosten geen financiële risico's in deze fase.
De voorbereidingsfase wordt afgesloten met een herijkingsmoment.

c Inspraak en besluitvormingsfase:
Dit is de fase waarin het definitieve besluit genomen gaat worden voor een nieuw stelsel. Dit is de fase waarin het draagvlak cq weerstand actief wordt opgezocht doordat dan inspraak plaats vindt en de besluitvorming rondom het nieuwe stelsel wordt voorbereid. In deze fase moet dan ook worden rekening gehouden met veel interactie met belanghebbenden en afhankelijk van de mate waarin draagvlak of weerstand wordt ontmoet zal dit om meer of minder aandacht vragen.
In deze fase zal duidelijk zijn wat de financiële effecten voor gemeente en erfpachter zijn bij de invoering van het nieuwe stelsel. Concrete financiële effecten zijn er behalve in de proceskosten niet. Risicoreserveringen zijn ook in deze fase niet aan de orde.
Deze fase wordt afgesloten met een herijkingsmoment inclusief dwarskijkmoment (LetOp) waarbij nadrukkelijk aandacht zal zijn voor de implementatiefase en de risico's die daarmee samenhangen.

d Implementatie:
In de uitvoeringsfase zullen de financiële risico's manifest zijn. Afhankelijk van de wijze van implementatie zal er een groter of kleiner apparaat moeten worden ingericht om de implementatie mogelijk te maken. De ICT systemen en werkwijze moeten worden aangepast en erfpachters moeten op de hoogte worden gesteld van de mogelijkheden van conversie. Met deze fase zullen aanzienlijke kosten zijn gemoeid maar ook zullen de belangen van individuele erfpachters zichtbaar worden en kunnen leiden tot discussies, bezwaren of knelpunten.

In het gehele proces (vanaf de definitiefase) is om die reden implementatie een onderwerp van gesprek zodat er goed op deze fase kan worden geanticipeerd. Desalniettemin zijn in deze fase de financiële risico's waarschijnlijk aanzienlijk en vraagt dat om aangescherpt risicomanagement.

Het project wordt ingericht volgens de inhoudelijke eisen uit de RRP om zo de risico's in het project op een goede manier te beheersen. Materiaal wordt het project dan ook conform de RRP uitgevoerd.
Toch wordt voorgesteld om het project in deze fase niet formeel onder RRP te brengen. De reden hiervoor is dat de RRP een viermaandelijkse rapportagevorm voorschrijft die minder goed aansluit bij de aanpak van de vernieuwing. De rapportagevorm is daarbij met name gericht op de financiële risico's die in de voorbereidingsfase beperkt zullen zijn. Voorgesteld wordt om bij iedere bestuurlijke mijlpaal en in de P&C cyclus rapportages over de vernieuwing van het erfpachtstelsel te rapporteren conform de eisen die de RRP voorschrijft.

a. Krachtenveldanalyse (5.1.2e)
b. risico analyse (5.1.2e)
c. dwarskijksessie (**LetOp/** 5.1.2e)
d. regeling risicovolle projecten (5.1.2e)
e. financiële en juridische effecten

2 Uitwerking

2.1 De commissie waardebepaling (5.1.2e)

f. Doel en werkwijze commissie, wijze van begeleiding vanuit de gemeente
g. Status van het advies van de commissie
h. Opdracht van de commissie
i. Samenstelling van de commissie

Er wordt een grondwaardecommissie van onafhankelijke deskundigen ingesteld om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Alleen een advies over de methode is nog niet voldoende om voldoende gegevens te hebben om ook een overstap aan de erfpachter aan te kunnen bieden. Daarvoor is de exacte hoogte van de grondwaarde per vastgoedsegment en buurt noodzakelijk. De vraag aan de grondwaardecommissie is dus breder.
Daarnaast is de selectieprocedure van belang. Het is belangrijk dat het advies van de commissie onomstreden is. Op zijn minst zo veel als mogelijk zodat het advies op een breed draagvlak kan rekenen. De selectieprocedure is daar een eerste stap voor.

De opdracht
De volgende vragen worden aan de commissie voorgelegd:

- Wat is de beste methode om de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht te bepalen voor bestaande erfpachtrechten die overgaan op eeuwigdurende erfpacht?
  - In het vorige traject hebben de hoogleraren 5.1.2e en 5.1.2e een formule geadviseerd om het canonpercentage vast te stellen. Het is mogelijk dit advies te hanteren (met aangepaste parameters) of de commissie vragen om te adviseren over het te hanteren canonpercentage (waarbij het denkbaar is dat zij het advies 5.1.2e als vertrekpunt nemen en corrigeren voor eeuwigdurend).

- Tot welke grondwaarden leidt uw advies voor woningen in Amsterdam per buurt / straat / …?
- En tot welke grondwaarde leidt uw advies voor andere bestemming / voor bedrijfsonroerend goed?
- Wat is uw oordeel over de huidige taxaties bij canon herziening einde tijdvak?

De commissie wordt gevraagd rekening te houden met de volgende aspecten:

- Dat het een transparante en toekomstbestendige methode moet zijn
- De verschillen van grondwaarden in de stad per locatie en tussen verschillende bestemmingen
- Dat de grondwaarden voor woningbouw per m² gebruiks oppervlak worden gegeven en voor bedrijfsonroerendgoed per m² bruto vloeroppervlak
- Het beleid in het nieuwe stelsel t.a.v. toekomstige wijzigingen in bestemming en bebouwing

- Dat in het eeuwigdurende erfpachtsysteem de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met de inflatie volgens de cpi
- Dat de te ontwikkelen rekenmethode voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.

Ook het canonpercentage dat bij eeuwigdurende erfpacht past kan door de commissie worden bepaald. Alternatief is om het advies van 5.1.2e ten aanzien van het canonpercentage te gebruiken waarbij dan wel enkele parameters moeten worden aangepast.
Tenslotte kan de commissie ook gevraagd worden hoe om te gaan met (financiële) rechten van bestaande erfpachters (looptijd van hun contract met een bepaalde canonhoogte).

Commissie
Voorgesteld wordt een commissie samen te stellen die bestaan uit één onafhankelijke voorzitter en enkele experts op het gebied van woonvastgoed en enkele op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. Wellicht moeten dat twee afzonderlijke teams zijn. Kennis over de woningmarkt en de bedrijfsonroerendgoedmarkt zijn meestal gescheiden.

Selectieprocedure commissieleden
Er zijn twee mogelijke manieren van selecteren. Allereerst kan er worden gekozen prominenten bestuurlijk te benaderen. Dit vergroot de kans deze prominenten ook werkelijk zitting te laten nemen in de commissie, het is een eer. Aan de andere kant beperkt dit de openheid van de wijze van selecteren.
Een andere wijze is een openbare sollicitatieprocedure. Dit maakt de selectie van de commissie openbaarder en daarmee wordt de fundatie van de commissie beter. 5.1.2e criteria waaraan de commissieleden moeten voldoen zijn dan essentieel. Een klikgesprek met de wethouder aan het einde van de procedure, op zijn minst voor de voorzitter, is dan wel gewenst wegens de politieke gevoeligheid van het advies.

Selectiecriteria
- 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
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend in de vakwereld.

Mogelijke commissieleden
Prof. dr. 5.1.2e 5.1.2e MRE MRICS, hoogleraar Real Estate 5.1.2e 5.1.2e

Prof. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, hoogleraar Real Estate 5.1.2e 5.1.2e

Prof. dr. 5.1.2e, hoogleraar Real Estate Valuation aan de 5.1.2e 5.1.2e
Hij is de schrijver van het advies over het canonpercentage en kan de aansluiting van advies over de grondwaarde op het advies voor het canonpercentage waarborgen. Hij

heeft verschillende studies op zijn naam staan waarin de huizenwaarde en grondwaarde worden geanalyseerd van de bestaande huizenvoorraad in Nederland. Hij heeft het model om de WOZ-waarden in Amsterdam te bepalen ontworpen (heeft kennis van erfpacht) en is momenteel betrokken bij de bepaling van de schade aan de woningen in de provincie Groningen.

Prof. dr. 5.1.2e 5.1.2e, hoogleraar Regional Economics, 5.1.2e
Hij is medeauteur van Stad en Land en voornamelijk verantwoordelijk voor de bepaling van het grondwaardeonderzoek voor deze studie. Hij doet heel veel onderzoek naar de waarde van grond in Nederland.

Prof. 1.2e 5.1.2e 25.1.2e, hoogleraar emeritus Financiering en beleggingen, 5.1.2e
Hij is voormalig directeur van het ABP, is medeauteur van het advies voor het canonpercentage en is medeauteur van het rapport dat de gang van zaken rond de nationalisatie van SNS onderzocht. Hij zat de vorige commissie voor en kan wellicht zorgdragen voor continuïteit van het advies en zorgen dat het advies ook breed wordt gedragen.

2.2 Algemene Bepalingen (5.1.2e)

j. Uitgangspunten en kaders
k. Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten
l. Betrokkenen
m. Werkwijze
n. Kosten

Het erfpachtstelsel gaat radicaal veranderen met de wijziging van het stelsel van voortdurende erfpacht in een stelsel met eeuwigdurende erfpacht. Dit heeft ook grote gevolgen voor de Algemene Bepalingen. De Algemene Bepalingen zijn de kern van het nieuwe erfpachtstelsel. Vanwege de radicale breuk met het verleden zullen de Algemene Bepalingen volledig herschreven moeten worden.
Het schrijven van de Algemene Bepalingen zal door OGA worden gedaan. Hierbij zullen de afdelingen Bureau Erfpacht (belast met her beheer van alle erfpachtcontracten), Juridische Zaken en de afdeling uitgifte een grote rol spelen. Daarnaast is het noodzakelijk om tijdens het opstellen van de Algemene Bepalingen meerdere malen externe juristen te raadplegen:

- Een hoogleraar of andere specialist erfpacht: Het nieuwe stelsel zal toekomstbestendig moeten zijn en moet 'staan als een huis'. De gemeente kan het zich dan ook niet veroorloven dat er - ondanks de specialistische kennis die binnen OGA aanwezig is - toch juridische "foutjes" in de Algemene Bepalingen sluipen. Algemene Bepalingen aanpassen en bestuurlijk laten vaststellen is een omvangrijk traject en als de bepalingen eenmaal op een erfpachtrecht van toepassing zijn kunnen ze niet of niet eenvoudig worden gewijzigd. Kennis en inbreng van een externe erfpachtspecialist is dan ook vereist.

- De gemeente-advocaat: De gemeenteadvocaat heet de afgelopen decennia de gemeente bijgestaan in een aanzienlijk aantal juridische procedures. Het is van

belang dat ook de nieuwe Algemene Bepalingen passen binnen de kaders die de rechter in deze juridische procedures heeft geschetst.

Het nieuwe stelsel zal ook een enorme impact hebben op de werkzaamheden van het Amsterdamse notariaat. Het is dan ook van groot belang dat het Amsterdamse notariaat (via de Vastgoedcommissie van de Ring Amsterdam) betrokken wordt bij het opstellen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Draagvlak binnen het notariaat is cruciaal voor het slagen van het nieuwe stelsel. De Amsterdamse notarissen zullen vrijwel allemaal met dit nieuwe stelsel en de nieuwe AB's gaan werken. Tevens kan de Ring een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het Amsterdamse notariaat.
Niet alleen de Amsterdamse notarissen zullen met het nieuwe stelsel te maken krijgen maar ook notarissen elders in het land. Van belang is dan ook dat er draagvlak voor het nieuwe stelsel is, ook buiten Amsterdam. Tevens kan de KNB een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het notariaat buiten Amsterdam.
De problemen met het huidige, voortdurende stelsel worden voor een groot deel veroorzaakt door het feit dat de banken (hypotheekverstrekkers) problemen hebben met de canonherziening einde tijdvak. De draagvlak bij de banken voor het nieuwe stelsel is dan ook van groot belang voor het slagen van het nieuwe stelsel. Tijdens het schrijven van de Algemene bepalingen zal een het concept van de Algemene Bepalingen dan ook meerdere malen met de banken worden besproken.
Na afstemming met al deze externe partijen zal het concept van de Algemene Bepalingen definitief worden gemaakt. Het is dan gereed om in de inspraakprocedure conform te "Inspraakverordening 2003" te worden gebracht. Hierover meer in hoofdstuk @@.
Na verwerking van de uitkomsten van de inspraak zullen de definitieve Algemene Bepalingen door het College en daarna door de Raad worden vastgesteld.

Bij het opstellen van de Algemene Bepalingen, het aanpalende erfpachtbeleid en de overgangsregeling zijn er drie belangrijke juridische procesrisico's:

- Er sluipen juridisch technische fouten in de Algemene Bepalingen, het beleid of de overgangsregeling waardoor reparatiewerkzaamheden moeten plaatsvinden nadat ze formeel zijn vastgesteld;
- De Algemene Bepalingen, het erfpachtbeleid en de overgangsregeling kloppen weliswaar juridisch technisch, maar blijken in de praktijk technisch niet uitvoerbaar voor de ketenpartners (banken, notarissen, makelaars), waardoor reparatiewerkzaamheden moeten plaatsvinden nadat ze formeel zijn vastgesteld;
- De Algemene Bepalingen, het erfpachtbeleid en de overgangsregeling blijken in de praktijk tot maatschappelijke onrust en verzet te leiden waardoor er erfpachters of erfpachtersbelangenverenigingen (bijvoorbeeld SEBA) naar de rechter of bijvoorbeeld de ombudsman gaan om de regelingen juridisch aan te vechten.
- SEBA rechtszaak hier noemen of in een apart stukje?

Om dit te voorkomen is het noodzakelijk dat er vóór ieder besluitvormingsmoment in het vernieuwingstraject grondige afstemming plaatsvindt tussen de gemeentelijke juristen onderling (Bureau Erfpacht, JZ OGA en DJZ), de gemeente-advocaat (NautaDutilh), het (Amsterdamse) notariaat, de Fiscus en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA). Niet al deze betrokkenen zullen bij elk besluitvormingsmoment geraadpleegd worden, dat is afhankelijk van de inhoud van het te nemen besluit.

2.3 Overstap en overgangsregeling (5.1.2e)

o. Uitgangspunten en kaders
p. Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten
q. Betrokkenen
r. Werkwijze
s. Kosten

Hieronder is de verdere uitwerking weergegeven van het deelproject overstap en overgangsregeling. Onderstaande is een verdere uitwerking van de concretisering[4] en de uitwerking van de activiteiten per bouwsteen[5].

Het overgangsbeleid biedt erfpachters de mogelijkheid om van hun huidige voortdurende erfpachtrecht over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze overstap vindt vrijwillig plaats gedurende de looptijd van het erfpachtrecht of aan het einde van het tijdvak. Na de overstap zijn de door de gemeenteraad vastgestelde nieuwe AB's voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing op het erfpachtrecht. Bij de overstap van het erfpachtrecht wordt een eventuele bijbetaling van een afkoopsom of aanpassing van de canon berekent op basis van de uitkomst van het advies van de commissie grondwaardebepaling. De kosten voor het wijzigen van de akte bij het overstappen worden voor de helft door de gemeente betaald.

Doel
In het overstap en overgangsbeleid is weergegeven hoe (en welke) erfpachters kunnen overstappen, welke stappen daarvoor moeten worden doorlopen en hoe de eventuele financiële gevolgen tot stand komen.

Uitgangspunten
Alle erfpachters krijgen eeuwigdurende erfpacht (m.u.v. corporatierechten)

- De overstap vindt vrijwillig plaats[6]
- Overstappen is op elk gewenst moment mogelijk, zowel tijdens als aan het einde van het lopende tijdvak
- Het is bij de overstap mogelijk om te kiezen voor canonbetaling of vooruitbetaling. Bij keuze voor canonbetaling is het mogelijk om in een later stadium te kiezen voor vooruitbetaling. Van vooruitbetaling terug naar canonbetaling is niet mogelijk.
- Het waardeverschil van een eeuwigdurend erfpachtrecht met een voortdurend erfpachtrecht wordt verrekend
- Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
- Lopende canonherzieningen einde tijdvak worden voortgezet en vallen niet onder de nieuwe AB's

Kaders

4 (10)(2g)
5 (10)(2g)
6 Er wordt nog gekeken of er sprake kan zijn van verplichte overstap bij einde tijdvak. Het oordeel van de OGA juristen is dat dit niet mogelijk is. Er wordt hiervoor nog een second opinion gevraagd aan een extern bureau.

- Open en transparant
- Nieuwe stelsel operationeel op 1 juli 2016
- Op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente
- De nieuwe AB's
- Advies grondwaardecommissie

Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten

- Opstellen beleid (+ toelichting)
    - Opstellen conceptbeleid (gereed april 2015)
    - Afstemming met notariaat, fiscus & banken (3x van jan t/m april 2015, samen met AB's)
    - Conceptbeleid naar BT (??x van jan t/m april 2015)
    - Conceptbeleid naar college
    - Verwerken resultaten advies grondwaarde commissie (t.b.v. de wijze van berekening van evt. financiële consequenties van overstap van eeuwigdurend naar voortdurend)
    - Opstellen definitief beleid (juli t/m sep 2015)
- Oplossing voor overgang van appartementsrechten (eventueel als apart beleid)
    - Opstellen concept (gereed april 2015)
    - Afstemming met notariaat, fiscus & banken (3x van jan t/m april 2015, samen met AB's & overstap en overgangsbeleid)
- Input voor andere deelprojecten
    - Financiën; aantal overstappers, wijze van overstappen & wijze van berekening evt. financiële consequenties (april 2015, o.b.v. concept-beleid)
    - Fiscaliteit; aantal overstappers, wijze van overstappen & financiële effecten voor erfpachter (april 2015, o.b.v. concept-beleid)
    - Werkprocessen; aantal overstappers, werklast per overstapper, ICT eisen, input voor training medewerkers (sep 2015, o.b.v. definitief beleid)
    - Communicatie; 5.1.2e & 5.1.2e verhaal, input voor helpdesk (sep 2015, o.b.v. definitief beleid)
- Bestuurlijke besluitvorming
    - Gelijktijdig met de Algemene Bepalingen (juli 2015 t/m januari 2016)
        - Voorlopig raadsbesluit (juli 2015 t/m september 2015)
        - Inspraak (oktober 2015 t/m december 2015)
        - Definitief besluit (januari 2016)

Betrokkenen

- 5.1.2e 5.1.2e (trekker, 1 dg/w)
- 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 2 dgn/w)
- 5.1.2e 5.1.2e (meelezer, 1 uur/w)
- 5.1.2e 5.1.2e (meelezer, 1 uur/w)

Input van de volgende deelprojecten is nodig tijdens het proces:

- Algemene Bepalingen (t.b.v. basis beleid)
- Commissie grondwaarde (t.b.v. de wijze van berekening van eventuele financiële consequenties voor de overstap van een voortdurend recht van erfpacht naar een eeuwigdurend recht van erfpacht)

Afstemming en overleg met de volgende deelprojecten tijdens het proces:

- Financieel
- Fiscaal
- Communicatie (later stadium)
- Implementatie (later stadium)

Werkwijze
De werkgroep stelt op basis van het PvA en de concept AB's het overgangsbeleid op. Het opstellen van het beleid gebeurt door een kleine werkgroep die ondersteund wordt door een grotere groep meelezers om de relaties met andere deelproducten te bewaken. Daarnaast vindt externe toetsing plaats door het notariaat, de fiscus en de banken om te waarborgen dat het beleid ook in de praktijk goed toepasbaar is.

Kosten
De kosten bestaan uit:
- De inzet/uren van de betrokken medewerkers (*exclusief besluitvormingstraject)
- Kosten externe toetsing (de kosten hiervan vallen onder de andere deelproducten, voor het notariaat en de banken de Algemene Bepalingen en voor de fiscus de fiscaliteit)

2.4 Aanpalend beleid (5.1.2e)

t. Uitgangspunten en kaders
u. Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten
v. Betrokkenen
w. Werkwijze
x. kosten

Naast algemene bepalingen (AB's) is er ook geldend ander erfpachtbeleid. Het betreft ongeveer een twintigtal beleidsstukken, zoals: uitgiftebeleid, beleid inzake canonherziening, beleid inzake splitsing of samenvoeging van erfpachtrechten, beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Afhankelijk van de keuzen die worden gemaakt, kan worden bepaald welke beleidsstukken nodig zijn onder de nieuwe AB's. Doel is om het beleid zoveel mogelijk samen te voegen en te vereenvoudigen waar dit mogelijk is.

Naast het beleid bij de nieuwe AB's zal ook het beleid dat bij de oude AB's hoort moeten blijven bestaan. Ook dat kan/moet worden geactualiseerd en zoveel mogelijk worden samengevoegd met het beleid voor de AB 2016.
Tot nu toe is het gebruikelijk dat er één beleidsstuk is voor een bepaalde erfpachthandeling (bestemmingswijziging, vooruitbetaling enz.) en dat eventuele afwijkingen per AB (bijv. verlengde afkoop onder AB1994) in een apart punt in het beleidsstuk worden uitgewerkt.

Keuze: actualiseren we heb beleid behorende bij de oudere AB's tegelijkertijd of in een later stadium?

Uitgangspunten

Alle erfpachters krijgen de mogelijkheid om over te gaan naar eeuwigdurende erfpacht (m.u.v. de Haven; en voor corporatierechten wordt een apart traject gevolgd, parallel aan Wonen in de Stad)

- De algemene bepalingen worden zo simpel mogelijk gehouden, zoveel mogelijk wordt in aanpalend beleid geregeld
- Ook het aanpalend beleid bij de nieuwe AB's wordt zoveel mogelijk samengevoegd en waar mogelijk vereenvoudigd
- Bij alle beleidsstukken komt een memorie van toelichting, waarin het beleid in begrijpelijke taal wordt beschreven.

Kaders

- Minder is meer (eenvoudige en zo min mogelijk beleidsstukken; bijv. samenvoegen beleid van tuinuitbreiding en perceelsuitbreiding)
- Contouren AB's zijn helder, voordat er een start wordt gemaakt met het schrijven van de beleidsstukken
- de mate van globaliteit vs. gedetailleerdheid van de AB2016
- antwoord op de vraag in hoeverre in het nieuwe stelsel nog bijbetaald moet worden voor bebouwings- en bestemmingswijziging
- antwoord op de vraag of evt. versoepelingen in de AB2016 ook voor bestaande AB's gaan gelden
- antwoord op de vraag of erfpachters bij CHET verplicht moeten overstappen, of niet
- antwoord op de vraag of erfpachters bij bijv. splitsing verplicht moeten overstappen, of niet
- Nieuwe stelsel operationeel op 1 juli 2016

Bijkomende vraag ten aanzien van transformatie

Er zijn nu verschillende regelingen voor vervroegde tijdvakherziening (Algehele herziening, vervroegde herziening, vervroegde wijziging, experimentenregeling). Op zich kunnen deze regelingen alle vervallen, wanneer het overgangsbeleid naar de AB2016 in werking treedt.
Er is dan echter geen expliciet erfpachtbeleid meer voor transformatie, terwijl dat (beleidsmatig) wellicht wel gewenst is. Daarom moet er nagedacht worden over de vraag, in hoeverre er nog transformatiestimulerend erfpachtbeleid nodig is na ingang van het nieuwe stelsel.
Voorstel: een werkgroepje (bijv. 5.1.2e 5. 5.1.2e 5.1.2e *) gaat hierover nadenken.*

Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten

- Opstellen beleid (+toelichting)
    - Opstellen conceptbeleid (start april 2015)
    - Afstemming met werkgroep AB's
    - Conceptbeleid naar BT (september 2015)
    - Opstellen definitief beleid (sept/ oktober 2015)
    - Inspraak (samen met AB's of apart? Wel nodig?) In beginsel moet elk voornemen tot het vaststellen van beleid (dus ook wijzigingen van beleid) in de inspraak te worden gebracht. Dit hoeft echter niet indien:
        - het een wijziging van beleid of van een besluit van algemene strekking betreft die van ondergeschikte betekenis is dan wel uitsluitend of hoofdzakelijk om juridisch-technische dan wel redactionele redenen plaatsvindt; of

- het een besluit van algemene strekking betreft dat rechtstreeks voortvloeit uit een beleidsvoornemen waarover inspraak heeft plaatsgevonden.

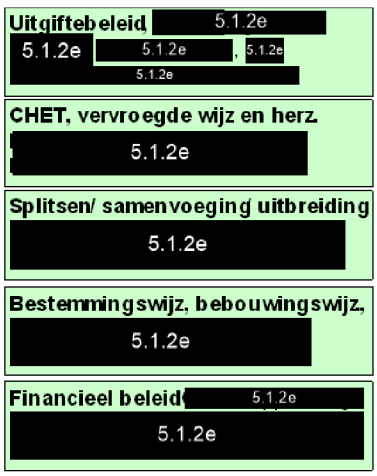
  - Vaststelling door het college van B&W. Niet al het erfpachtbeleid hoeft door de Raad te worden vastgesteld. Een deel van het beleid betreft een vastlegging van een bepaalde werkwijze en dit kan in veel gevallen door B&W worden vastgesteld.

- Input voor andere deelprojecten
  - Implementatie: ICT eisen, input voor training medewerkers (sep 2015, o.b.v. definitief beleid)
  - Communicatie: 5.1.2e & 5.1.2e verhaal, input voor helpdesk (januari 2016, o.b.v. definitief beleid)

- Bestuurlijke besluitvorming
  - Gelijktijdig met de Algemene Bepalingen (juli 2015 t/m januari 2016)

Werkwijze
Er worden een vijftal werkgroepen gestart om alle beleidsstukken te wijzigen. Het betreft de werkgroepen: uitgiftebeleid, CHET, Splitsen en samenvoegen, Bestemmings- en bebouwingswijzigingen en financieel beleid.
Per werkgroep wordt er een trekker en een schrijver benoemd. Afstemming tussen de werkgroepen onderling en met de werkgroep AB's is van groot belang.
Daarnaast moet er worden bepaalt wie er beslissingsbevoegd is. Niet alle juridische beslissingen zullen door het BT worden genomen. De beslissingsbevoegdheid ligt in eerste instantie bij 5.1.2e, met de mogelijkheid te escaleren naar 5.1.2e.

Betrokkenen:



Input van de volgende deelprojecten is nodig tijdens het proces:
- Algemene Bepalingen (t.b.v. basis beleid). Het is van groot belang dat de contouren van het de nieuwe AB's gereed zijn.

Kosten
De kosten bestaan uit:
- De inzet/uren van de betrokken medewerkers (*exclusief besluitvormingstraject)

Verwacht eindresultaat
Aangepast beleid voor:
- gronduitgifte
- bebouwingswijziging
- bestemmingswijziging
- verticale splitsing
- horizontale splitsing
- samenvoeging
- perceels- en tuinuitbreiding
- CHET
- conversie van tijdelijk naar voortdurend
- vooruitbetaling van de canon
- canonindexering
- uitsluiten canonindexering (alleen AB1966 en 1994)
- eventueel nog een nieuw transformatie-stimulerend beleid

De huidige beleidsstukken voor eerdere tijdvakherziening verdwijnen i.v.m. het nieuwe conversiebeleid (andere werkgroep)

2.5 Implementatie en Uitvoering (5.1.2e ?)

y. ICT (5.1.2e)
   - Basis op orde
   - Lopende trajecten
   - uitgangspunten
   - Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten
   - Betrokkenen
   - Werkwijze
   - kosten

z. Organisatie

aa. Implementatie scenario's
   - uitgangspunten
   - Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten
   - Betrokkenen
   - Werkwijze
   - Kosten

De implementatie van het vernieuwde erfpachtstelsel vindt de implementatie zowel intern als extern plaats

Extern

De belangrijkste externe stakeholder is de erfpachter zelf. Zodra de nieuwe Algemene Bepalingen zijn vastgesteld bestaat de implementatie richting de erfpachter vooral uit het communiceren van mogelijkheden:

- Wanneer kan je overstappen (in het geval van fasering)
- Wie kunnen er overstappen (in het geval van fasering)
- Hoe kan je overstappen

Voor de erfpachter moet het zo duidelijk mogelijk zijn wat de eventuele gevolgen zijn. 14020, Bureau Erfpacht, makelaars en het notariaat spelen hierin een belangrijke rol. Een bruikbaar hulpmiddel voor de erfpacht kan bijvoorbeeld een module op internet zijn die stapt voor stap vertelt hoe de overstap werkt en wat daarvoor voor de erfpachter de financiële gevolgen zijn.

De (externe) stakeholders moeten over de mogelijkheden geïnformeerd worden. Naast de erfpachters zelf gaat het dan bijvoorbeeld om notarissen, makelaars, banken, etc. Ook deze stakeholders moeten worden geïnstrueerd over de toepassing van het nieuwe beleid en het gebruik van nieuwe voorzieningen. Waar nodig zullen de werkprocessen van de externe stakeholders, in overleg met de gemeente, aangepast moeten worden. Speciale aandacht is hierbij vereist voor het notariaat die de overstap uitvoert doormiddel van een conversie akte.

Intern
Met het vaststellen van de relevante beleidsstukken (AB's, overgangsbeleid, advies commissie grondwaarde, aanpalend beleind, etc.) is voor de gemeente het kader geschapen voor de inrichting van de organisatie. De medewerkers moeten hiervan op de hoogte worden gesteld zodat eventuele vragen adequaat kunnen worden beantwoord. Op basis van het vastgestelde beleid moeten, waar nodig, de werkinstructies en informatievoorzieningen voor Bureau Erfpacht worden aangepast en moeten medewerkers worden opgeleid in de nieuwe werkprocessen en de informatievoorziening. Voor het daadwerkelijk over laten gaan van erfpachtrechten is in de eerste periode zeer waarschijnlijk een apart team nodig dat deze werkzaamheden uitvoert. Dit team kan ook een rol spelen binnen de informatievoorziening, zowel intern als extern.

Speciale aandacht is nodig voor de raakvlakken van de nieuwe afspraken met de corporaties met het nieuwe erfpachtstelsel: daar waar de corporaties marktwoningen aanbieden (als gevolg van stadsvernieuwing en als gevolg van het Convenant splitsen en verkopen). Deze koopwoningen moeten "landen" in het nieuwe stelsel.

2.6 Opdrachtomschrijving financieel model (5.1.2e 5.1.2e)

*bb. Op welke vragen moet het model antwoord geven (**allen**)*

- *wat zijn de opbrengsten voor de gemeente in de komende 75 jaar als het stelsel ongewijzigd zou blijven uit CHET's, afkoop en canon. Hierbij moet het mogelijk ook deelverzamelingen te kunnen maken, bijvoorbeeld: CHET's gebundeld per 5 jaar, bundelen per functie, bundelen per gebied*

- *wat zijn de kosten voor de erfpachter in de komende 75 jaar als het stelsel ongewijzigd zou blijven uit CHET's, afkoop en canon. Hierbij moet het mogelijk ook deelverzamelingen te kunnen maken, bijvoorbeeld: CHET's gebundeld per 5 jaar, bundelen per functie, bundelen per gebied,*
- *……*

*cc. Welke data zijn hiervoor nodig en hoe worden die geschikt gemaakt (**allen**)*

*dd. Het model moet het mogelijk maken dat de commissie haar advies hierin kan verwerken en dat er dan automatisch inzichtelijk wordt (**allen**):*

- *Wat de effecten voor de gemeente zijn in de komende 75 jaar (afgezet tegen de nulsituatie) en ook hier moeten deelverzamelingen kunnen worden gemaakt. Op welke onderdelen stijgen de inkomsten en waarom, op welke onderdelen dalen de inkomsten en waarom*
- *Wat de effecten voor de erfpachter zijn in de komende 75 jaar (afgezet tegen de nulsituatie) en ook hier moeten deelverzamelingen kunnen worden gemaakt. Welke (groepen van) erfpachters moeten meer en welke minder gaan betalen.*
- *…..*

Het is van belang om inzicht te hebben in de financiële gevolgen van het (overstappen naar het) nieuwe erfpachtstelsel. Voor de gemeente financiën is als randvoorwaarde gesteld dat het nieuwe stelsel geen nadelige gevolgen mag hebben op de korte termijn. Om dit mogelijk te maken zal een financieel model worden ingericht waarin de gevolgen voor de komende 10 jaar in beeld zullen worden gebracht ten opzichte van het huidige stelsel.
Daarnaast zullen erfpachters inzicht moeten krijgen in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem. Op basis van het advies van de grondwaardecommissie, de overstapregeling, de hoogte van de canon, indexatieregime (welke AB van toepassing is) en de looptijd van het tijdvak moeten de individuele gevolgen kunnen worden doorgerekend. Om dit inzicht te kunnen geven zal een (reken)module worden ingericht op basis waarvan de erfpachter op individuele basis kan zien wat de gevolgen zijn en een afweging kunnen maken.
In deze memo wordt onderscheid gemaakt tussen het financieel model en de (reken)module. Het financieel model geeft op macro niveau weer wat gevolgen zijn per buurt, vastgoedsegment en voor de gemeente financiën. De rekenmodule maakt het mogelijk om voor elk afzonderlijk erfpachtrecht de financiële gevolgen door te rekenen als er wordt overgestapt naar eeuwige durende erfpacht.

Financieel model
Het financieel model moet de volgende antwoorden geven:

- Welke (canon)opbrengsten zijn te verwachten de aankomende 10/15 jaar op basis van het huidige ongewijzigde beleid? Opgesplitst naar:
  - Vastgoedsegment
  - Buurten
  - Einde tijvak
- Wat zijn de (canon)opbrengsten bij invoering van het nieuwe erfpachtstelsel per segment, buurt, einde tijdvak als X% overstapt per jaar?
- Welke deelverzamelingen erfpachters zullen op korte termijn overstappen omdat het relatief financieel gunstig is / kan zijn?

- Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente als alleen erfpachters overstappen waarvoor het financieel gezien voordelig voor is?

Het model moet daarnaast de mogelijkheid bieden om de variabelen (grondwaarde eeuwigdurend per buurt en per vastgoedsegment) zoals de grondwaardecommissie die bepaalt in te voeren. In combinatie met de overstapregeling kan vervolgens ook inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van het advies van de grondwaardecommissie voor de financiën van de gemeente de aankomende 10/15 jaar.

Om het financieel model te bouwen is informatie uit Hermes nodig (huidige betalingsregime (AB), betaalde afkoopsommen, looptijd tijdvak wanneer mogelijk ook volume en bestemming), locatie van het erfpachtrecht (combinatie van Hermes data met OGAGIS) en de bestemming. De laatste, de bestemming, is waarschijnlijk niet goed te halen uit Hermes en misschien kan DRO daarbij helpen, zij hebben bestemmingeninformatie in een GIS systeem.
Daarnaast moet er een aanname worden gedaan over de canonwijzigingen als gevolg van CHET-procedures bij het voortzetten van het huidige beleid. Daarvoor is de residuele grondwaarde nodig die samenhangt met de vastgoedwaarde. Een koppeling van de erfpachtrechten met de actuele WOZ-waarden en een stichtingskostenniveau volgens onze genormeerde systematiek (afhankelijk van bestemming) maakt het mogelijk de actuele grondwaarde per erfpacht door te rekenen. Door scenario's te hangen aan de ontwikkeling van beide variabelen (vastgoedwaarde en stichtingskosten) kunnen ook de gevolgen van CHET-procedures in kaart worden gebracht.

Vooral het koppelen van de data van verschillende bronnen wordt een uitdaging. Op basis van een dergelijk "moederbestand" kan vervolgens het model worden gebouwd. Het model wordt een steekproef van het "moederbestand" (het opnemen van alle 220.000 erfpachtrechten in het financieel model maakt het model onnodig zwaar). Het bestand met de steekproef is de basis voor het bouwen van het model. Het model zelf is in feite dan niets meer dan rekenformules op basis van het huidige beleid en de voorstellen voor eeuwigdurend erfpacht en het model moet de hierboven geformuleerde vragen volgens kunnen beantwoorden.

Het model kan in eigen beheer worden opgesteld en op basis van de analyses een rapport worden opgesteld. Ook kan er worden gekozen om het model extern uit te besteden (het externe burau zal dan het model bouwen op basis van de door ons aangeleverde moederbestand) zodat de onafhankelijkheid meer wordt geaccepteerd.

Rekenmodule
De rekenmodule zijn de rekenregels waarmee op individuele efpachtrechtniveau kan worden doorgerekend wat overstappen betekent. Het is daarvoor nodig de grondwaarde voor eeuwig durende erfpacht te weten en daarnaast zijn het vastgoedsegment (bestemmingen), volume, het adres (of buurt, afhankelijk van hoe fijnmazig de grondwaardecommissie adviseert), de actuele canon, van toepassing zijnde AB, betaalde afkoopsom en de looptijd van het tijdvak nodig voor de berekening. De benodigde data kan de gebruiker van de module invoeren en met de grondwaarde zoals de grondwaardecommissie deze heeft geadviseerd en de (rekenregels van) overstapregeling kunnen de financiële gevolgen van overstappen worden gepresenteerd.

De rekenmodule kan worden gebouwd nadat de grondwaarde en de overstapregeling is uitgedacht. De rekenmodule is minder complex om te bouwen (dan het financieel model) omdat de benodigde data door de gebruiker wordt ingevoerd. Met de rekenmodule is het ook mogelijk snel voorbeelden te produceren om inzichtelijk te maken hoe het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor verschillende erfpachtrechten in verschillende vastgoedsegmenten en op verschillende locaties uitpakt.

2.7 Communicatie

Het proces van het voorbereiden, vormgeven en implementeren van het nieuwe erfpachtstelsel is lang, complex en risicovol. Goede communicatie is in elke fase nodig, zowel intern als extern. Maar daar hoort direct een winstwaarschuwing bij: in dit traject zullen altijd verliezers zijn. Het is niet mogelijk een stelsel te ontwikkelen dat voor iedereen bevredigend is. En dat kun je met communicatie niet ondervangen.

Risico's

- We moeten oppassen met de belofte dat we de problemen van het huidige erfpachtstelsel allemaal oplossen. Dat klinkt erg rooskleurig, waardoor de verwachting gewekt kan worden dat het voor iedereen voordelig wordt. De problemen worden wel opgelost, maar niet gratis.
- Erfpacht zit vrij stevig verankerd in het frame van de melkkoe en de geld verslindende overheid. De verwachting is dan ook dat de berichtgeving en het sentiment negatief zal blijven en op z'n best naar neutraal kan opschuiven.
- Wanneer het stelsel financieel onaantrekkelijk is voor erfpachters, zullen ze niet overstappen. Maar om de gemeente om korte termijn niet teveel geld te laten verliezen is het wellicht niet mogelijk een financiële incentive te geven. In het uiterste geval zitten we met een leeg stelsel.

Dit leidt tot de volgende communicatieaanpak:

- **Degelijk en duidelijk:** we gaan op zoek naar het frame van de betrouwbare overheid. De toon zakelijk en feitelijk. Het bestaan van erfpacht staat niet ter discussie. Neutrale informatievoorziening, duiding van keuzes en beslissingen, feiten en cijfers staan centraal. Ook zijn dienstverlening en klantvriendelijkheid belangrijke thema's.
- **Open en transparant** waar dat kan en vertrouwelijk waar dat moet, bijvoorbeeld voor goede besluitvorming, om onrust op de huizenmarkt of verwarrende berichtgeving in de media te voorkomen. Hier hoort natuurlijk een zo groot mogelijke betrokkenheid bij van stakeholders.

Communicatiedoelen en doelgroepen

1. De **erfpachters** voelen zich voldoende geïnformeerd om hun keuze voor voortdurend of eeuwigdurende erfpacht te kunnen maken. (weeweten)
2. **Partijen die een bepalende rol spelen in de erfpachtketen**, zoals notarissen, banken, makelaars, MVA, dienst Belastingen, Belastingdienst, ACAM, zijn bereid een partnership aan te gaan om te zorgen voor het best uitvoerbare erfpachtstelsel. (meewerken en meedenken)
3. De **intermediaire organisaties**, bijvoorbeeld Kadaster, makelaars, NVM, Amsterdam in Business, KvK, stadsdelen, gebiedsmanagers zijn bereid hun achterban, kanalen of communicatiemiddelen ter beschikking te stellen en zo als ambassadeur op te treden voor de vernieuwing. (meewerken in de communicatie en meeweten)
4. **Medewerkers van de gemeente Amsterdam** die een rol spelen rondom erfpacht voelen zich voldoende geïnformeerd om hun werk te kunnen doen en voldoende betrokken om desgewenst invloed te kunnen uitoefenen. (meebepalen, meewerken, meedenken, meeweten)

Communicatiesporen

1. positionering van de vernieuwing; degelijk en duidelijk, open en transparant.
2. formele communicatie: inspraak en openbaar maken opdracht
3. externe communicatie; betrokkenheid van stakeholders, omgaan met tegenstand
4. externe communicatie; informeren van erfpachters
5. interne communicatie; betrokkenheid binnen de gemeente

1 Positionering van de vernieuwing; degelijk en duidelijk, open en transparant

Voor het succes van de vernieuwing is het niet nodig erfpacht populair te maken. We gaan een zakelijk traject in, waarin we sec een bestuursopdracht uitvoeren. Vertrouwen is het sleutelwoord. Daar bouwen we aan door consistent te zijn in ons gedrag en communicatie. Door degelijkheid en duidelijkheid te omarmen en open en transparant te zijn zoeken we een neutraler frame op, dat van de saaie betrouwbare overheid die onpopulaire beslissingen moet maken in het algemeen belang (rentmeester). We zijn transparant over het proces, planning en tussenresultaten. Expliciet waar we afwijken van wat we eerder afspraken. Wellicht is het een goed idee om mensen van Bureau Erfpacht als boegbeeld in te zetten (ik beantwoord uw vragen)

De Amsterdammer moet de gemeente vertrouwen op het moment dat ze een aanbod krijgen over te stappen. Dat is voor de huizenmarkt ook belangrijk. Hierbij hoort dat we een open wervingstraject ingaan voor het samenstellen van de grondwaardecommissie, iedereen welkom is mee te denken en suggesties te doen en we onze keuzes altijd kunnen onderbouwen.

Aandachtspunten:

- Het is belangrijk bewust te zijn van de relatie tussen staande organisatie en systeem, en de vernieuwing. Ze worden organisatorisch zoveel mogelijk los van elkaar getrokken voor de efficiency. Maar in de communicatie is de staande organisatie essentieel als kanaal en constante factor. De vernieuwing is tijdelijk.
- Afzender van alle communicatie is gemeente Amsterdam.

- We maken communicatief beleid ipv dat we beleid communiceren. We zoeken naar zoveel mogelijk simplisme/uitlegbaarheid. We laten bij voorkeur het hele plaatje zien en niet alle losse onderdelen en nuances. We sluiten aan op wat er al is, zowel in middelen, kanalen als behoefte.
- Intern vergt deze vernieuwing veel van collega's, systemen en organisatie. Interne communicatie vergt dan ook extra aandacht.

2 Formele communicatie: inspraak en openbaar maken opdracht
Eerste formele communicatiemoment is het collegebesluit over het plan van aanpak. De communicatieacties rondom dat moment:

- In een persbriefing met wethouder vd Burg worden journalisten bijgepraat en het collegebesluit toegelicht. Vervolgens gaat een persbericht uit.
- Op internet komt een uitgebreide q&a en 14020 wordt geïnformeerd.
- Tussen het college en de commissie nodigen we raadsleden uit om ze bij te praten over de ontwikkelingen.
- Er zijn veel gemeentelijke partijen betrokken die ook een rol als ambassadeur kunnen vervullen. In een bijeenkomst worden zij bijgepraat.
- De stadsdelen hebben nu een andere rol dan in het vorige traject. Zij kunnen ook inspreken als het om een stadsbreed onderwerp gaat. Bestuurlijk overleg in een vroeg stadium is dan ook aan te raden.

Als het stelsel helemaal is uitgewerkt volgt formele inspraak. Maar de nauwe betrokkenheid en consultatie van stakeholders is ook zeer belangrijk voor de kwaliteit van onze plannen, draagvlakvergroting en betrokkenheid.

We zullen op verschillende manieren stakeholders om hun input vragen:

- In het Erfpachtcongres op 30 oktober kondigt wethouder vd Burg de vernieuwing aan en roept hij op tot geduld. Tips en opmerkingen kunnen de aanwezigen al meegeven op papier of via de mail.
- Thematafels: specifieke uitwerkingsvragen leggen we voor aan relevante partijen. In deze overleggen kunnen vragen naar boven komen waarvan het slim is een bredere groep te polsen. Dat doen we dan met polls of enquêtes op internet.
- Consultatieronde. Voor we formeel de inspraak ingaan geven we iedereen de kans bijgepraat te worden en een reactie achter te laten. Dit kan in inloopbijeenkomsten. Er moet wel flink tijd worden ingeruimd om de reacties te verwerken en terug te koppelen.
- Vooralsnog lijkt een breed geregisseerd maatschappelijk debat niet nodig, omdat overstap vrijwillig is en deze verandering zo dicht tegen koop aanzit dat de meeste bezwaren van eerdere tegenstanders nu niet meer gelden. Wanneer blijkt dat er grote maatschappelijke onrust ontstaat, passen we uiteraard de communicatie aan.

Uitzoekvragen:
-welke besluiten zijn inspraakplichtig en/of referendabel?
-zijn de handtekeningen die 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e eerder verzamelde weer inzetbaar voor een eventuele nieuwe referendumaanvraag?

3 Externe communicatie; betrokkenheid van stakeholders

De intermediaire partijen en de mogelijke partners zijn onze belangrijkste externe doelgroep omdat zij inhoudelijk kunnen bijdragen en over het algemeen grote invloed, maar ook achterbannen, hebben en direct contact met individuele erfpachters. Dit zijn de banken en hypotheekadviseurs, makelaars en notarissen, de fiscus, de woningcorporaties en de vertegenwoordigers van het Amsterdamse bedrijfsleven. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau heeft OGA en in het bijzonder Bureau Erfpacht relaties met hen. Van lang niet alle partijen is nu al bekend hoe ze tegenover eeuwigdurende erfpacht staan. De communicatieaanpak is dan ook gericht op het investeren in de relatie met deze stakeholders. We nemen ze stapsgewijs mee in het proces en geven ze waar mogelijk een rol.
Met partijen die in de erfpachtketen een rol spelen, notarissen, banken en mogelijk makelaars onderzoeken we de mogelijkheid om nauwere partnerships aan te gaan. De eigen middelen en media zijn erg belangrijk in het bereiken van de achterban van deze partijen.

- Naar verwachting blijft een aantal partijen zeer kritisch op het feit dat erfpacht blijft bestaan. We gaan hierover niet de discussie aan. Het is een feit en wij zorgen voor de uitvoering. Hier past alleen een formele correcte lijn. We zullen niet meegaan in de emotie die rondom dit onderwerp aanwezig is.
- Vanuit het projectteam vernieuwing zorgen we voor actief relatiebeheer. Elk projectteamlid is verantwoordelijk voor het informeren van en de relatie met een paar stakeholders.
- In het vorige traject zijn stakeholders meermaals vertrouwelijk betrokken. Dat ging heel goed. Bij thematafels praten we dan ook in vertrouwen met de aanwezigen.
- De belangrijkste ambassadeurs voor de vernieuwing zijn de wethouders.
- Pers zal vooral contact hebben met wethouder Van den Burg omdat dit een belangrijk politiek dossier is.
- De ervaringen van andere steden met eeuwigdurende erfpacht kunnen als voorbeeld gelden. Bovendien leren we van hun ervaringen.
- Andere belangrijke contactmomenten: taxateursoverleg, lessen die OGA-collega's geven bij opleidingen voor makelaars en notarissen, congres voor notarissen en makelaars.

4 Externe communicatie; informeren van erfpachters
Basis op orde. De meeste erfpachters zitten naar alle verwachting niet te wachten op gedetailleerde informatie over inhoud en proces. Zij willen weten hoe hun individuele situatie er uit ziet. We sluiten aan op hun informatiebehoefte en gaan niet ongevraagd zenden, tenzij dit nodig is voor duidelijkheid. We zijn ons wel voortdurend bewust dat wij niet de enigen zijn die de dialoog aangaan over erfpacht. We zullen deze gesprekken zoveel mogelijk monitoren en meepraten waar dat nodig is, bijvoorbeeld in de (sociale) media.
Verder:

- De website www.amsterdam.nl/erfpacht is de basis, mogelijk gekoppeld aan een digitale nieuwsbrief als dit in een behoefte voorziet. Op internet moeten mensen informatie kunnen terugvinden en een ingang naar iemand die vragen kan beantwoorden. We bouwen aan een digitale pershoek.
- Als duidelijk is welke scenario's er komen, visualiseren we die in infographics, filmpjes of andere middelen. We maken mogelijk gebruik van verschillende

prototypen die in het proces steeds terugkomen, zoals bijvoorbeeld doorsnee huishoudens (zowel met een nog lang doorlopend contract als bijna aflopend), een ondernemer, een makelaar of ontwikkelaar.
- De loketten (14020, stadsdeelloketten en online loket) informeren we actief in elke fase.
- Twitter monitoren we. Directe vragen worden uiteraard beantwoord. Een meer actieve houding volgt mogelijk later, als blijkt dat daar een belangrijk gesprek plaatsvindt waar we bij willen aansluiten of wanneer er vanuit de doelgroepen behoefte aan blijkt.
- Een goede rekenmodule op internet. Een app gaat waarschijnlijk te ver, omdat het om een eenmalige beslissing gaat.

5 Interne communicatie; betrokkenheid binnen de gemeente
- Dienstverlening en klantvriendelijkheid zullen als een rode draad in de vernieuwing terug komen, en hierin maken de medewerkers van Bureau Erfpacht en de loketten het verschil. We zorgen regelmatig voor bijpraatsessies, up-to-date kernboodschappen en q&a's.
- We onderzoeken of we collega's binnen Bureau Erfpacht en bij 14020 kunnen laten specialiseren op de vernieuwing. Wellicht is dit efficiënter en kunnen we dan beter sturen op eenduidigheid en zorgvuldigheid. In elke nieuwe fase van de vernieuwing zullen deze mensen dan opnieuw moeten worden gebriefd. Wanneer de vernieuwing is afgerond kunnen zij hun collega's instrueren en zorgen voor soepele implementatie.
- Bijpraten alle collega's die betrokken zijn of een rol zouden kunnen spelen (stadsdelen, EZ, OGA, WZS, DFM, DJZ, BDA, DB).
- Afzender van de interne communicatie is het projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel.

Kernboodschap voor de definitiefase
Deze boodschap is vooruitlopend op een communicatiestrategie bedoeld om vragen te beantwoorden over de stand van zaken van de vernieuwing.

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. Dit recht om de grond te gebruiken wordt elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling. 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.'

Tone of voice, taal en zorgvuldigheid

Het komt nauw welke woorden we gebruiken in de communicatie over erfpacht. Er is altijd gecommuniceerd dat je je canon kon afkopen, wat ongelukkig gekozen is. Je koopt ten slotte niets. Toch levert het woord afkoop bij eeuwigdurende erfpacht minder problemen op omdat dit zo dicht bij koop zit. Het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend moet dan ook steeds heel duidelijk worden gemaakt.
Daarnaast is er nogal wat jargon, wat bij de gemiddelde erfpachter afstotend kan werken. We zullen woorden als canon, tijdvak, canonpercentage, grondwaardecommissie etc zoveel mogelijk omschrijven, ook richting doelgroepen waarvan we vermoeden dat ze deze woorden kennen, zoals sommige journalisten.
De tone of voice is zakelijk en helder.
Omdat alle communicatie over erfpacht onder een vergrootglas ligt geldt een vierogen-beleid. Naast een communicatieadviseur kijken altijd twee inhoudelijke mensen mee ter controle op feitelijke juistheid.

2.8 Planning (5.1.2e)

ee. Uitgewerkte planning
ff. Haalbaarheid en scenario's

2.9 Financiële paragraaf (5.1.2e)

- Begroting en dekking

In 2015 is met noodzakelijke inhuur van externe deskundigheid (financiële, juridische en communicatieve expertise) € 1.650.000,- gemoeid. Voor 2016 worden deze externe kosten als gevolg van het doorlopen van het project op € 250.000,- geraamd. Voor een belangrijk deel betreft het binnengemeentelijke inhuur (DAO/ABC, PMB) en voor het overige gaat het om inschakeling hoogleraren op gebied van notarieel recht, vastgoed en financiën.

In 2015 zorgt het project Vernieuwing Erfpacht Amsterdam voor een groot beroep op de capaciteit van Bureau Erfpacht en op een aantal andere onderdelen van OGA. In fte's gerekend gaat het momenteel om 7 á 8 fte's. Dit beroep leidt momenteel tot ongewenste

vertraging in de afhandeling van reguliere dossiers en werkprocessen (o.a. grondprijsadviezen en –controles).

Voor 2015 wordt extra inzet van interne capaciteit geraamd van 7 fte's, ofwel € 650.000,- (incl. overhead). De tijdelijke extra capaciteit zal worden ingezet op de, vanuit dienstverlenings-perspectief, meest noodzakelijke werkzaamheden.

Omschrijving	B2015	B2016	Toelichting onvermijdelijke uitgaven:
Ov. onderz. & adviez. bin.gem	500.000		Voor de Hervorming erfpacht is inhuur van externe deskundigheid (financieel, notarieel, fiscaal en communicatief) noodzakelijk
Lsten prod. uren (urenxtarief)	800.000		Hervorming erfpacht is een intensief bestuurlijk traject voor 2015 7 fte noodzakelijk zullen zijn uit de eigen RVE organisatie
Ov. onderz.	100.000		In het collegeakkoord is opgenomen dat er een onafhankelijk taxatieinstituut zal komen. OGA verwacht dat de advieskosten van dit instituut in 20 € 100.000 zal bedragen
Ov. kosten marketing & comm.	250.000	250.000	Er is een voorlichtingscampagne noodzakelijk om erfpachters te informeren over het nieuwe stelsel v eeuwigdurend erfpacht
	1.650.000	250.000	

Toelichting begrotingsposten

Projectmanagement € 190.000
Voor de aansturing van het project wordt binnengemeentelijk een projectmanager aangesteld. Daarnaast zal een strategisch communicatieadviseur worden ingehuurd.

Onderzoek en Advies (€ 500.000)

Financieel expertise bureau (doorrekening effecten)	€ 100.000
Externe jurist (uitschrijven AB's)	€ 50.000
Advies Notarissen (meelezen en advies)	€ 50.000
Advies Fiscalisten	€ 50.000
Stategisch communicatie adviseur	€ 60.000

Compensatie niet productieve uren primair proces (€ 800.000)
7 fte x 1.300 uur a € 88 = € 800.800

Overige onderzoek en advies (€ 100.000)
Betreft inhuur hoogleraren tbv waardebepaling, rekenmethodiek en collegeadviezen
Overige kosten marketing en communicatie

Marketing & Communicatie € 250.000)
Deze kosten hebben betrekking op de organisatie van voorlichtingsbijeenkomsten, drukwerk en informeren van individuele erfpachters en belangenorganisaties.

ONDERWERP	B2015	B2016	B2017	B2018	**Toelichting onvermijdelijke uitgaven:** *1. Onderbouwing (wat houdt het in?)* *2. Consequenties van het niet honoreren en* *3. Reden waarom de uitgaaf niet binnen uw eigen portefeuille op te lossen.*
ICT aanpassingen Erfpachtbeheers ysteem	2.150.000	1.150.000			Het erfpachtbeheersysteem Hermes zal moeten worden aangepast zodat het ook eeuwigdurende rechten kan administreren. Daar is aanvullend kred noodzakelijk. Van de € 3,3 miljoen is € 950.000 al krediet aanwezig

ICT-kosten

Er is een eenmalige ICT investering nodig van € 2,15 miljoen in 2015 en € 1,15 miljoen in 2016. De extra ICT investeringen hebben betrekking op:

- aanpassing van Hermes en andere administratieve systemen aan introductie transactiemoment voor canonherziening, conversie en andere vernieuwingen;
- verbetering aansluiting op basisregistraties;
- nieuwe raadpleegmogelijkheden voor intermediairs (zoals notarissen) en burgers;
- managementinformatie.

3 Bijlagen

A. Brief met opdrachtbeschrijving grondwaardecommissie (5.1.2e)
B. Activiteitenoverzicht per deelopgave (**allen**)
C. Planning (5.1.2e)
D. Opdrachtomschrijving LetOp