Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie uitgifte AB2016

Aan	Implementatieteam Uitgifte en Afkoop
Van	5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl
Datum	24 november 2015
Pagina	1 van 1
Vergadering	19 november 2015, 9.00-13.00 u.
Aanwezig	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e van 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e.
Afwezig	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Simulatie uitgifte AB2016

Donderdag 19 november is er een simulatie gehouden van een eerste uitgifte zoals die gedaan zal worden onder de Algemene Bepalingen 2016. Wij hebben dit aan de hand van een casus en de verschillende producten gedaan die opgeleverd dienen te worden bij een eerste uitgifte. Onderstaand wordt aan de hand van de producten, zoals aangegeven in het processchema (LINK), onze bevindingen weergegeven.

1 Grondexploitatie

Grondexploitaties wordt vastgesteld door het gemeentebestuur, om een uitvoerbaar kader te geven. Om een grondexploitatie op te kunnen stellen is grondprijsbeleid nodig voor de grondprijzen van dat gebied. Op dit moment worden de grondprijzen volledig uitgekeerd aan de grondexploitatie. Of dit zo moet blijven, dient beoordeeld te worden door de werkgroep Financieel beleid. Planeconomen zijn nauw betrokken, hierbij worden Planex en OGAGIS gebruikt. Het is handig om een uitgever in een vroeg stadium te betrekken bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Omdat er een aantal jaar overheen kan gaan tussen vaststelling van een grondexploitatie en de feitelijke eerste gronduitgifte is er een overgangsregeling nodig voor eeuwigdurende gronduitgiftes onder lopende grondexploitaties.
ACTIE WG Financieel beleid: advies geven over uitkering van grondwaardes aan grondexploitaties.
ACTIE 5.1.2e): Werkinstructie voor planeconomen opnemen in op te leveren resultaten.
ACTIE Implementatieteam Basis op Orde: Voortaan een uitgever betrekken in het opstellen van de grondexploitatie (bij interne toets stedenbouwkundig plan).

2 Grondprijsadvies

Het grondprijsbeleid bestaat uit de jaarlijkse Grondprijzenbrief en de bijbehorende

handleiding. Een nieuw grondprijsbeleid is nog niet opgesteld, waardoor tijdens de simulatie niet kon worden ingegaan op de totstandkoming van het grondprijsadvies. We zijn er daarom van uitgegaan dat er op enig moment een grondprijsadvies wordt afgegeven volgens een vastgesteld beleid en bijbehorende handleiding. Het beschrijven van het proces om te komen tot een grondprijsadvies, ligt bij het Implementatieteam Grondprijsbepaling.

3 Selectiebrochure

Bij tenders wordt het grondprijsadvies opgenomen in de selectiebrochure, voor het op de markt brengen van een kavel of plandeel.. Het selectiebeleid wordt door Regie & Advies aangepast, VES wordt hierin meegenomen. Bijlagen van de selectiebrochure zijn een optiecontract en een modelerfpachtaanbieding. Elke brochure, optiecontract en erfpachtaanbieding wordt door JZ beoordeeld.
ACTIE 5.1.2e: Bij aanpassen selectiebeleid wordt VES meegenomen.
ACTIE 5.1.2e: Aanpassen optiecontract en modelcontract n.a.v. wijzigingen in selectiebeleid.

4 Uitvoeringsovereenkomst

5 (Optie) contract

(Model) optiecontract moet op 1 juli 2016 gereed zijn, bij ingang van het nieuwe stelsel. Hoe om te gaan met tenders die vlak voor (of vlak na) 1 juli 2016 plaats gaan vinden? En is hiervoor een beslissing nodig van het DT of het BT? Ook Team Zelfbouw moet hierbij betrokken worden als het gaat om de voorbereiding van het kavelaanbod voor de zelfbouwmarkt in oktober 2016.
ACTIE 5.1.2e: Team Zelfbouw ([redacted] 5.1.2e [redacted]) betrekken en evt. proces van zelfbouw aanpassen.
ACTIE 5.1.2e: Opstellen beslisnotitie op basis waarvan het DT of BT wordt voorgelegd hoe om te gaan met tenders die kort voor of kort na 1 juli 2016 uitgezet worden.

6 Model erfpachtaanbieding

Hiervoor dient een nieuw format opgesteld te worden, het gaat daarbij om ongeveer 20 verschillende standaarden. Het heeft zin om hiermee te wachten totdat de inspraak AB start, zodat dit meegenomen kan worden, moet 1 juli 2016 wel gereed zijn.
ACTIE 5.1.2e: Op de agenda zetten van het standaarden overleg.

7 Terreinspecificatie

De standaard terreinspecificatie zal aangepast moeten worden i.v.m. eeuwigdurende erfpacht. Ook is er een uitgebreide verbeterslag nodig. Het contractbeleid, werkinstructie uitgifte en handboek / handleiding gronduitgifte wijzigen. Hierbij zijn de systemen OGAGIS, AFS en Timetell betrokken.
ACTIE 5.1.2e Op de agenda zetten van het standaarden overleg, vanuit de werkgroep AB kan meegekeken worden.
ACTIE (nog uit te zetten): verbeterslag voor terreinspecificatie aankaarten bij JZ.

8 Canon-/afkoopberekening

Bij appartementsrechten moet de canon gesplitst worden. Als verbetering van het systeem zou het handig zijn om de verdeling van de canon in Hermes te 'schieten' zodat hierbij geen handmatig werk meer nodig is, zoals bij de splitsingsmodule al gebeurt. Deze toedeling moet bij de aanbieding (6) al gereed zijn.
ACTIE 5.1.2e Meenemen in planning/wensen voor aanpassingen Hermes.

9 Uitgiftebesluit

Standaard zal tekstueel doorgelopen moeten worden. De BA gaat aan de slag met verwerking van uitgifte in systemen. Planeconoom wordt vervolgens voor de boeking betrokken. Het uitgiftebesluit is de basis voor Hermes, AFS, OGAGIS, Relight.
ACTIE 5.1.2e Op de agenda zetten van het standaarden overleg.
ACTIE 5.1.2e Verwerking uitgifte in Hermes moet mogelijk zijn, meenemen in planning/analyse.

10 Proces verbaal van overdracht

Standaard moet tekstueel doorgelopen worden, hoeft niet veel werk te zijn.
ACTIE 5.1.2e Op de agenda zetten van het standaarden overleg.

11 Erfpachtakte

Na het passeren van de uitgifteakte dient het dossier overgedragen worden aan beheer van E&U. Bij uitgifte wordt er een nulmeting gedaan wat betreft de verontreiniging van de grond, deze nulmeting dient mogelijk bij de notaris in depot te worden gegeven.
ACTIE 5.1.2e In werkinstructie opnemen dat overdracht plaats dient te vinden.
ACTIE 5.1.2e: Beslissing nemen of nulmeting verontreiniging grond in depot bij notaris moet.

12 Berekening afkoop

De berekening van de afkoopsom valt in het proces van tussentijdse wijziging (Implementatieteam Wijzigingen).
ACTIE Implementatieteam Wijzigingen: Nagaan hoe een afkoop werkt vlak na uitgifte tijdens de projectontwikkelaarsregeling.

Opstalrechten: ook hiervoor is grondprijsbeleid nodig en moeten de standaarden aangepast worden.
ACTIE (nog uit te zetten): nalopen werkproces van opstalrechten.