Van: 5.1.2e 1 5.1.2e
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 1 5.1.2e
Betreft: voorbereiding dwarskijksessie
Datum: 22 oktober 2014

Beste 5.1.2e,

We hebben er 10 weken geleden voor gekozen om tijd te nemen om de opdrachtformulering scherp te krijgen **én** bestuurlijk gedragen **én** van zoveel mogelijk kanten te bezien. Van de ene kant klinkt 10 weken lang maar als ik kijk naar de hoeveelheid vraagstukken en dilemma's die door onze vingers zijn gegaan dan was het ook kort.

De dwarskijksessie van morgen is voor ons belangrijk om dat werk in perspectief te plaatsen en vanuit die invalshoek een beeld te krijgen of we de goede dingen op de goede manier doen.
In hoeverre zijn we er in geslaagd om de opdrachtformulering scherp te krijgen en de planning realistisch. Waar moeten we aanscherpen, laten we kansen liggen of leggen we accenten net verkeerd.
Ik zie daarom, nog eens extra gevoed door alle bijdragen, erg uit naar de dwarskijksessie van morgen.

Uit de reacties van de 'dwarskijkers' maak ik op dat er in de korte tijd die beschikbaar was veel tijd is gestoken in het bestuderen van de stukken en er echt werk is gemaakt van het leveren van een bijdrage. Ik vindt dat bijzonder en waardevol en wil daarvoor dan ook mijn waardering uitspreken.

Je vroeg me om al vast even kort te reageren op de verschillende reacties ter voorbereiding van de bijeenkomst morgen. In dit document heb ik de verschillende reacties onder elkaar geknipt en geplakt en gezien de tijd steeds kort (door de bocht) gereageerd zodat het voor jou mogelijk is om morgen het gesprek goed in te richten.

Als mijn opmerkingen vragen oproepen dan hoor ik het graag.
Ik ben vanavond goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet

5.1.2e 1 5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Ik heb de door u toegezonden stukken zo veel mogelijk bestudeerd. Naar mijn mening zou de projectleider de navolgende centrale aandachtspunten moeten hebben bij het project Vernieuwing Erfpachtstelsel.

1. Hoe dient de organisatie van het project eruit te zien (welk deelaspecten zijn er, welk tijdpad, hoe verloopt communicatie met de betrokken partijen etc.)? De feitelijke vraag.
2. Hoe dient de Vernieuwing erfpachtstelsel financieel/economisch te worden vormgegeven (hoe ziet de grondwaarderingsmethode eruit, wat wordt het canonpercentage, wat betekent de Vernieuwing voor de financiën van de gemeente Amsterdam etc.)? De financieel/economische vraag.
3. Hoe dient de Vernieuwing erfpachtstelsel juridisch te worden vormgegeven (nieuwe AB, nieuw beleid inzake erfpacht, nieuwe overgangsmaatregelen etc.)? De juridische vraag.

Tot zover de formulering van het geen m.i. de centrale aandachtspunten voor de projectleider zouden moeten zijn. Wij kunnen daar donderdag as. verder over spreken.

Reactie
De 3 punten zijn de kern van de opgave, kan ik me erg in vinden. Het is de bedoeling van het projectteam dat het plan van aanpak inzicht geeft in de wijze waarop deze 3 punten worden ingevuld. Niet duidelijk is in hoeverre de 5.1.2e 5.1.2e *deze 3 punten in het PVA goed vindt opgenomen.*

5.1.2e 5.1.2e

1. Het plan van aanpak richt zich op de uitwerking van de techniek van het nieuw te introduceren stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Ik denk dat de project-eigenaar zich (ook) zorgen zou moeten maken over de maatschappelijke weerstand tegen die in brede lagen van de nederlandse maatschappij leven tegen het instrument erfpacht. Het uitgangspunt dat de gemeente op korte termijn geen financieel nadeel mag ondervinden van de voorgenomen systeemwijziging voedt dit ongenoegen.

Reactie
Eens, dat er nadrukkelijk aandacht moet zijn voor de maatschappelijke weerstand tegen erfpacht, tegelijkertijd heeft het Bestuurlijk Team de nadrukkelijke behoefte om geen gesprek te willen voeren over de nut en noodzaak van het erfpachtstelsel. De vraag is ook in hoeverre de weerstand zou kunnen worden weggenomen, adviezen op dit punt zijn zeer welkom.

2. De beheersbaarheid van de mogelijkheid voor individuele erfpachters om van systeem te veranderen vraagt mi. om aandacht. Overweeg om die mogelijkheid te beperken tot een aantal helder gekozen momenten. Het recht op systeemwijziging moet geen eenzijdig recht voor onbepaalde tijd zijn. Voorkom dat zittende erfpachters op ieder willekeurig moment een verzoek tot systeemwijziging kunnen doen. Omwille van de beheersbaarheid heeft Rotterdam alle zittende erfpachters in de tijd van 4 jaar een aanbod gedaan, uitgaande van een en de zelfde prijspeil datum. Indien dit aanbod werd afgeslagen kon pas bij vervreemding of expiratie van het contract weer een verzoek om een nieuwe aanbieding worden gedaan.

Reactie
Dank voor het advies, dit helpt inderdaad zeer om de overgang helder en beheersbaar te houden.

3. Onderschat niet de benodigde doorlooptijd en energie die gaat zitten in de praktische uitwerking, zoals de training ven huisvesting van medewerkers, het aanpassen van de Algemene Voorwaarden, mandateringen, aanpassing van automatiseringssystemen, etc.

Reactie
We gaan er in dit stadium vanuit dat er vanaf het definitieve besluit een half jaar nodig is om in staat te zijn om de nieuwe gronduitgiftes op basis van eeuwigdurend erfpacht te kunnen doen en dat vervolgens geleidelijk de mogelijkheid ontstaat voor huidige erfpachters om over te stappen.
Kan vanuit de ervaringen in Rotterdam worden aangegeven of een half jaar te optimistisch is of aan welke randvoorwaarden de implementatieperiode zou moeten voldoen?

4. Als er een projectorganisatie wordt opgericht die de systeemwijziging (ook) gaat uitvoeren is er een potentiële valkuil dat de staande organisatie onvoldoende betrokken wordt bij de uitvoeringpraktijk van die projectorganisatie. Op dit probleem kan worden geanticipeerd door medewerkers uit de staande organisatie part-time mee te laten werken in de projectorganisatie.

Reactie
Er is voor gekozen om de projectorganisatie samen te stellen uit expertise van binnen de staande organisatie. Deze mensen zijn grotendeels vrijgemaakt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel maar hebben daarnaast ook werkzaamheden binnen de staande organisatie om het contact met de lijn te behouden. Daarnaast zijn de werkgroepen bemenst met collega's uit de afdelingen om zo de expertise vanuit de organisatie direct aan tafel te hebben en ook automatisch de vertaling vanuit het project naar het dagelijks werk in de lijn te hebben.

5. De mogelijkheid tot het periodiek betalen van canon bestaat ook in het nieuwe stelstel. De canon wordt geïndexeerd. Afhankelijk van de te hanteren discontovoet kan de afkoop van canonverplichtingen leiden tot een afkoopsom die hoger ligt dan de actuele en/of historische grondwaarde. Hoe hier mee om te gaan?

Reactie
Het idee is dat de grondwaardecommissie op dit punt adviseert door aan te geven op welke wijze vanuit de eeuwigdurende afkoopsom de canon wordt bepaald. Overigens kan het ook andersom, dat de afkoopsom lager ligt dan de actuele en/of historische grondwaarde. De vraag die daar ook bij hoort is hoe deze wordt geïndexeerd en of de canonbetaling begrensd zijn in de tijd (moet er eeuwig canon worden betaald of bijvoorbeeld 'maar' 50 jaar.
Zou de vraag aan de commissie op dit punt moeten worden aangescherpt?

5.1.2e 5. 5.1.2e

Waarom, voor en nadelen
Het plan van aanpak is technisch van aard. Het biedt (te) weinig houvast voor wat dit voor de erfpachter, vooral de particuliere huizenbezitter betekent. Meer duiding vanuit het perspectief van de particuliere erfpachter is m.i. mogelijk, omdat:

- uitgelegd kan worden dat het bestaande stelsel aan vernieuwing toe is;
- er voordelen zijn voor de particulier huizenbezitter;
- het proces van invoering voldoende ruimte biedt voor verschillende particuliere erfpachters om zich voor te bereiden op de consequenties;
- iedereen begrijpt dat eeuwigdurende erfpacht duurder is dan de bestaande (al vastgestelde) tijdelijke [1]erfpacht.

[1] Ik neem aan dat hier wordt bedoeld: het bestaande (al vastgestelde) voortdurende erfpacht

1. Geef aan wat de redenen voor vernieuwing zijn. Nu wordt niet duidelijk welk probleem de vernieuwing van het stelsel oplost. Vermijdt hierbij woorden als 'toekomstbestendig' en 'transparant' en 'aangepast aan de wensen van deze tijd'.

2. Maak alle voor- en nadelen voor de particuliere erfpachter expliciet. Dit kan veel politieke en publieke interpretatie en discussie voorkomen.

3. De titel van het document *Vernieuwing Erfpachtstelsel* is technisch. En zoals meestal het geval is, zijn niet alle vernieuwingen in het voordeel van de 'klant'. Denk aan zoiets als 'Naar een waardevaste erfpacht' (gelijdelijkheid, einde onzekerheid en ook in voordeel voor de erfpachter)

Reactie
Dit is wel een dilemma waar ik graag over van gedachten wissel.
Het Bestuurlijk Team heeft de nadrukkelijke de behoefte om geen gesprek te willen voeren over de nut en noodzaak van het erfpachtstelsel. Dat maakt het lastig om voor en nadelen in beeld te brengen van het erfpachtstelsel. Wat we wel zullen doen is aangeven wat de voordelen voor de erfpachter zijn van het eeuwig durend erfpachtstelsel (zekerheid).
Ik vind de suggestie voor een andere titel, die beter aansluit bij de beleving van de erfpachter een erg goede. Dank daar voor en ik denk graag door over een goede titel.

<u>Krachtenveld en proces</u>
Als ik via Google en de pers naar de markt kijk, dan constateer ik dat er in ieder geval steun is om het bestaande systeem op de schop te nemen. Volgens mij biedt dit voldoende grond om het gesprek aan te gaan met belanghebbende partijen. Gespreksonderwerp: de algemene bepalingen en de redelijkheid van de waardebepaling.

Het proces van overleg en inspraak in het plan van aanpak biedt m.i. te weinig richting en mogelijkheden om partijen te commiteren.

4. Breng meer systematiek in het proces. (staat ook nog verspreid in het plan van aanpak). Ik zou kiezen voor een proces waarin volgtijdelijk wordt gesproken met (1.) inhoudsdeskundigen (2.) koepelorganisaties (VEH en NVM/MVA) en SEBA. (3.) Parallel hieraan zou ik onderzoek doen onder Amsterdammers. (4.) Oplossingrichting daarna voorleggen aan banken en andere hypotheekverstrekkers.

5. Pas werkmethoden voor overleg aan aan de mogelijkheden om het plan voor vernieuwing erfpachtstelsel aan te passen n.a.v. inbreng belanghebbenden. In het plan van aanpak wordt gesproken over *consultatieronde* voor *Amsterdammers*. Dit veronderstelt dat er nog keuzes gemaakt kunnen worden. Welke zijn dit? Dit geldt ook voor het inzetten van thematafels.

6. Benoem de 'spelregels' voor het betrekken belanghebbenden. Dit zou kunnen zijn: het betrekken van deskundigen en belangorganisaties om tot een redelijke grondwaardering en AB te komen op basis van het uitgangspunt dat de gemeente geen financiele schade leidt.

7. Uitgangspunt dat gemeente in deze vijanden heeft is geen goed uitgangspunt.

Reactie
Goede tips en ze sluiten aan bij de beoogde werkwijze.
Het BT heeft er inmiddels voor gekozen om een consultatieronde te houden over het PVA en het PVA op basis van die consultatieronde definitief vast te stellen. We spreken in deze consultatieronde gericht met partijen en op verschillende manieren. Zo praten we met makelaars, notarissen en banken in een drietal structurele experttafels (goede ervaringen in het vorige proces) maar ook spreken we de koepelorganisaties en SEBA. Op dit moment worden die gesprekken voorbereid waarbij het een goede tip is om te zorgen dat de verwachten voor de gesprekspartners vooraf helder zijn.
Overigens betrekken we (punt 6) deskundigen bij de grondwaardering maar geen belangorganisaties. Is het voorstel om hier ook belangorganisaties een plek te geven?
De tip om een onderzoek te doen onder Amsterdammers is waardevol, we zijn aan het kijken op welke

punten we onderzoek zouden kunnen doen en welke vragen we dan zouden kunnen voorleggen.

Invoering kort en hevig of geleidelijk

8. De invoering kort en hevig of geleidelijk, lijkt mij geen keuze! (ook gezien de ICT-problematiek). Gezien de complexiteit van het onderwerp en de verschillen tussen de verschillende erfpachters is een geleidelijke implementatie op zijn plaats. Dit volgens het principe van de *logische momenten*.

Reactie
Helder advies, dank.
Overigens is kort en hevig ook niet mogelijk omdat de gemeente de erfpachter niet kan verplichten om tussentijds over te stappen. Dat is aan de erfpachter zelf.

Communicatie en regie
Het onderwerp wordt kritisch gevolgd door belangenorganisaties en de pers. Waarbij partijen als de VEH, SEBA en de NVM/MVA beter in staat zijn om het publieke debat te voeren dan de gemeente. Uitgangspunt is dan ook dat de gemeente de regie niet heeft. En het debat is al begonnen. Wat voorkomen moet worden is:

- de deskundigen 'de keuzes van de gemeente niet begrijpen'
- er onduidelijkheid ontstaat over feiten, cijfers en proces

9. Vanaf fase 1: besluitvorming over plan van aanpak beschikt gemeente over een communicatiekanaal waar in begrijpelijk Nederlands staat wat, waarom, wanneer, wie, voor- en nadelen. De basis informatievoorziening is altijd op orde! De SEBA-site is volledieger dan die van de gemeentepagina.

Reactie
Het is pijnlijk maar ik ben het er mee eens dat de SEBA site een goede informatiebron is (al is niet alle informatie juist). Bij de start als manager VES heb ik die site ook nadrukkelijk gebruikt om me te verdiepen in het vraagstuk en de gevoeligheden. Op het moment dat het PVA openbaar wordt is het de bedoeling dat er heldere communicatie is en dat de gemeente ook met 1 mond spreekt. Of het nu de bestuurder, het project, een projectleider, uitgever of erfpachtbeheerder is.
Er wordt zowel gewerkt aan het interne communicatiekanaal als het externe communicatiekanaal. Ook wordt gekeken op welke manier we in de sociale media (al dan niet) gaan opereren.

10. Zet een campagneorganisatie op om debat te begeleiden, inclusief alle instrumenten die hierbij van dienst kunnen zijn.

Reactie
Op deze manier hebben we nog niet nagedacht over de communicatie in december. Is het de inschatting dat het verstandig is om dit instrumentarium in te zetten gedurende de consultatieronde of zou dit op een later moment (als de uitwerking vorm krijgt of de grondwaardecommissie haar advies uitbrengt) wenselijk zijn.
Ons beeld is dat het inrichten van een campagneteam in deze fase nog niet nodig is, onderschatten we dit aspect?

Communicatieparagraaf specifieker maken.

11. Positionering: degelijk en duidelijk, open en transparant zijn wat mij betreft de randvoorwaarden voor alle communicatie van de gemeente. De positionering van de vernieuwing zit meer in woorden als: waardevaste erfpacht/ zekerheid voor eeuwig. Toets positionering/frame via het publiekspanel.

12. Het frame van de betrouwbare overheid roept meer weerstand en vragen op, dan dat het je helpt. De overheid is altijd betrouwbaar, maar maakt soms keuzes waar veel mensen het niet mee eens zijn.

13. Waarom wordt er een erfpachtcongres georganiseerd? Over welke aspecten wordt aan de stakeholders tijdens het Erfpachtcongres om input gevraagd? En in het verlengde hiervan: wat is het beste moment om de discussie aan te zwengelen?

Reactie
De communicatieparagraaf wordt op dit moment verder uitgewerkt we nemen de tips daarin mee. Ook zorgen we voor een samenvatting, voorwoord en communicatieboodschap die de techniek ontstijgt en is opgesteld vanuit het perspectief van de erfpachter en Amsterdammer.
Het erfpachtcongres is een jaarlijks congres (ene jaar makelaars, andere jaar notarissen) dat dit jaar wordt benut om met beide doelgroepen tegelijk stil te staan bij eeuwig durend erfpacht. Het is opiniërend waarbij verschillende sprekers vanuit verschillende vakgebieden vertellen over hun beelden bij eeuwig durend erfpacht.
De wethouder grondzaken (vd Burg) zal de introductie verzorgen en daarbij stil staan bij:
1. *Van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht*
2. *Wat is het vertrekpunt voor de uitwerking van het nieuwe stelsel*
3. *Waardering eeuwigdurend door commissie van onafhankelijke deskundigen*
4. *Planning: zorgvuldig en voortvarend*
5. *Consultatie, betrokkenheid uit het veld*

5.1.2e

1. Het onderstaande kan worden opgevat als een beoordeling van het PvA. Van dat document zelf heb ik onvoldoende kennis kunnen nemen, maar van de onderliggende documenten wel (werkdocument definitiefase, planning, memo aan BT, krachtenveldanalyse). Daaraan heb ik m.i. genoeg.

2. Mij valt op dat in alle stukken slechts één getal voorkomt: 230.000. In de communicatiestrategie is dit één persoon, namelijk de gebruiker. Dit is een ontoelaatbare vereenvoudiging.
   Nu ik toch wordt uitgenodigd om uiterlijk dinsdag te reageren, zou ik van mijn kant graag donderdag een **onderverdeling** zien van deze 230.000 naar:
   a. woningen * corporatiewoningen
   * particuliere huurwoningen
   * eengezinswoningen in eigendom
   * appartementen
   b. niet-woningen
   c. maatschappelijk
   gekruist met, naar eigenaar:
   x. corporaties en y. overige eigenaren
   Dit geeft 12 combinaties waarvan er enkele leeg zijn. Bij die combinaties steeds te vermelden:
   - aantal rechten
   - aantal eigenaren
   - totale grondwaarde
   - totale canon (if any)
   - aantal rechten binnen 10 jaar CHET.

Die éne persoon wordt aldus in een aantal deel-doelgroepen opgesplitst. Daarnaast zijn er nog de kopers van nieuwbouwwoningen en nieuwe niet-woningen. Nog twee deel-doelgroepen.

3. Overigens denk ik dat OGA deze gegevens niet kan leveren, gezien wat er over Hermes wordt geschreven. Daarmee is dan een faalfactor van de eerste orde geïdentificeerd.

Reactie
Deze gevraagde onderverdeling is ook voor mij zeer van belang maar zoals de 5.1.2e *bij punt 3 al verwacht is deze informatie op dit moment niet uit de systemen te halen.*
Wel is in het vorige proces in beeld gebracht dat er circa 73.000 particuliere erfpachters (koopwoningen) zijn.
Er wordt door het projectteam aan gewerkt om aan het eind van het jaar een financieel model te hebben waarin deze onderverdelingen wel zijn te maken zodat dat model ook kan worden gebruikt om de financiële effecten voor de gemeente maar ook de effecten voor verschillende segmenten erfpachters in beeld kunnen worden gebracht.
Een tweede lijn is dat er geld is vrijgemaakt zodat Bureau Erfpacht (OGA) de datakwaliteit van Hermes op orde kan brengen zodat hieruit geen problemen ontstaan bij de implementatie.

4. Ik lees dat er veel appartementsrechten zijn. En dat iedereen moet meewerken. Ik zit zelf in zo'n VvE (van 28 appartementen) en kan melden dat dat niet gaat gebeuren. Alleen al omdat het voorstel van de Gemeente komt.
   Dat wordt misschien anders als de Gemeente een héél aantrekkelijk aanbod doet, maar dat is in strijd met het uitgangspunt dat het de Gemeente niks mag kosten.
   Mijn advies is om deze appartementen maar te schrappen (d.w.z. buiten de operatie te houden) en daarmee tevens het idee te verlaten dat ooit 100% dekking van het nieuwe systeem kan worden bereikt terwijl tegelijkertijd het de Gemeente niks kost.

Reactie
Er is nog geen uitsluitsel of het noodzakelijk is dat alle appartementseigenaren moeten instemmen of dat het ook mogelijk is dat dit per appartementseigenaar kan verschillen. Naar verwachting zal hierover eind van het jaar meer duidelijk zijn. Het is niet de bedoeling om de appartementsrechten buiten beschouwing te laten, het is ook een omvangrijk deel van de erfpachters en dat zou ongewenst zijn.
De 100% dekking van het nieuwe systeem is niet een doelstelling op zich. Wel is er de bestuurlijke wens om zoveel mogelijk erfpachters te laten overstappen naar het nieuwe systeem.

5. Nog even over dat laatste.
   Als je de deeldoelgroep van nieuwe kopers/erfpachters buiten beschouwing laat, gaat het dus over die 230.000 rechten. Terecht wordt opgemerkt dat de eigenaren daarvan moeten worden verleid om mee te doen.
   De valkuil is hier dat een gemiddelde wordt berekend en dat het aanbod daarop wordt afgestemd. Waarna al degenen die er voordeel bij hebben (er komen buro'tjes die je dat gaan voorrekenen) "ja" zeggen en alle anderen "nee".
   Hetgeen de gemeente per saldo (veel) geld kost, wat weer in strijd is met het uitgangspunt dat het de Gemeente niks mag kosten.

   Terzijde merk ik nog op dat al die ja-zeggers dus speculanten zijn in de, in de stukken gekozen, definitie: ze worden er beter van zonder iets te hoeven doen. Ze ontbreken echter in het rijtje speculanten.

Reactie
Dit is helemaal waar. Er kunnen wellicht ook andere vormen van verleiding zijn. Zo zouden we de mogelijkheid kunnen onderzoeken om erfpachters de mogelijkheid te geven tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel waarbij de huidige financiële verplichtingen tot einde looptijd van het oude voortdurende recht doorloopt EN waarbij tegelijkertijd is vastgelegd wat de financiële verplichtingen zullen zijn na het aflopen van die periode. Op deze manier zou direct zekerheid voor de erfpachter ontstaan, zou de erfpachter niet eerder hoeven bij te betalen dan het moment waarop de huidige betalingsverplichting afloopt en ontstaat geen financieel nadeel voor de gemeente.

Wellicht zijn er meer ideeën waarop overstappen voor erfpachters naar het nieuwe stelsel voordelig kunnen zijn?

6. Het idee van 100% dekking op het eind leidt tot een ongelooflijk ingewikkelde planning met veel te veel afhankelijkheden.
   Knip het projekt dus op (over de fasering worden al voorzichtig verstandige dingen gezegd) en begin met:
   - nieuwe AB (dan kan de politiek iets laten zien)
   - eeuwigdurend voor nieuwe uitgiften (idem)
   - eventueel: een omzet-faciliteit (van afgekocht naar canon) bij de verkoop van bestaande koopwoningen, zoals in de stukken genoemd. Dat helpt de koopwoningmarkt inderdaad.

Reactie
Het doel van het project is niet het realiseren van een 100% dekking. We zullen er in de tekst goed naar kijken dat we deze indruk niet wekken.
Fasering van de besluitvorming en invoering is een waardevolle suggestie.
We starten met het voorbereiden van de AB's en het overgangsbeleid en vragen de grondwaardecommisie over de manier waarop we tot het waardeverschil voortdurend/eeuwigdurend kunnen komen. De AB's zijn inderdaad eerder gereed en eenvoudiger. Om die reden is in het BT van 7 oktober gesproken over de mogelijkheid om eerst de AB's vast te stellen zodat de nieuwe uitgiftes eeuwigdurend kunnen plaatsvinden. Het nadeel hiervan is evenwel dat er 2x inspraak en besluitvorming noodzakelijk is en we bij de inspraak over de AB geen inzicht kunnen geven in de consequenties voor de zittende erfpachters.
Om die reden hebben we voorgesteld (overgenomen door BT) om tegelijk te starten met AB, overgangsregeling en grondwaardecommissie zodat we die onderling kunnen afstemmen en in maart opnieuw de vraag te stellen of gefaseerde besluitvorming (dus eerst de AB's) meerwaarde heeft.

7. Dan resteert het probleem van wat te doen bij CHET, het probleem waarmee ook het vorige College worstelde. Als ik het goed zie gaat dat nu over de woningen gebouwd in 1960-1975. Waar de corporatiewoningen en de uitgeponde appartementen (zie 4.) buiten beschouwing blijven, resteren enkele door beleggers gebouwde, nog niet uitgeponde complexen huurwoningen en een gering aantal eengezinswoningen in eigendom.
   Tenzij ik me vergis - donderdag zullen we het weten - is de maatschappelijke urgentie op dit onderwerp veel minder groot dan voorheen.

Reactie
Ik heb geen goed beeld wat de 5.1.2e *bedoelt. Waardevol om donderdag over door te praten.*

8. Het is opvallend dat de vraagstelling aan de te vormen commissie (waarom alleen maar hoogleraren en niet ook een makelaar/taxateur?) op CHET niet ingaat - hooguit indirect. Hen wordt primair gevraagd om een transparante en toekomstbestendige methode te ontwikkelen om het verschil tussen eeuwigdurend en voortdurend te bepalen.
   Hun antwoord zal zijn dat dit verschil afhangt van de restant-looptijd van het voortdurende recht en van de actuele canon van dat recht, m.a.w. een algemeen antwoord is niet te geven.
   Daarnaast zal hun antwoord zich baseren op het huidige langjarige verloop van c.p.i. en rente. Toekomstbestendig is dat zo lang de jaren tachtig niet terugkeren.

   Overigens valt me op dat de deskundigen, anders dan het programma akkoord stelt, geen advies wordt gevraagd over de beste methode van grondwaardebepaling, maar over het berekenen van een verschil.

Reactie
De gemeente heeft op dit moment een grondprijsbeleid voor zowel nieuwe uitgiftes als herzieningen van al eerder gedane uitgiftes. Dat betekent dat in de huidige systematiek bij een CHET de gemeente op basis van dat grondprijsbeleid de grondwaarde bepaald om op basis daarvan de afkoopsom en Canon te bepalen (overigens leidt dit wel tot veel discussie). Deze waardebepaling is geënt op voortdurende erfpacht en dat betekent dat wanneer de commissie aangeeft met welk percentage deze

waarde moet worden verhoogd om tot de eeuwigdurende canon/afkoop te komen de gemeente weet hoe zij met instandhouding van het grondprijsbeleid de financiële vertaling naar eeuwigdurend kan maken.

9. Als de commissie toch met iets komt, zal dat onvermijdelijk een soort gemiddelde zijn. Dan geldt voor zittende erfpachters het onder 5. gestelde. Voor CHET's gebeurt iets vergelijkbaars: daar gaan de erfpachters shoppen. Zolang als de deskundigen gunstiger uitkomen dan de gemeente, kiezen ze voor de deskundigenprocedure waar ze recht op hebben. Als het andersom is, accepteren ze het gemeentelijke aanbod.

Reactie
Dat klopt en is ook een lastig punt. Kunnen we het verzoek aan de grondwaardecommissie sterker maken zodat dit risico kleiner wordt? Overigens is de deskundigenprocedure op dit moment van kracht bij CHETS en dat hoeft bij tussentijdse overstap niet het geval zijn of is het voorstel ook in het nieuwe stelsel een deskundigenprocedure op te nemen?

10. In de krachtenveld-analyse wordt SEBA als vijand geïdentificeerd. Fout! SEBA is in dezen een van de weinige vrienden. De werkelijke vijanden zitten ter linker zijde, bij de PvdA en Groen Links, die het College zullen verwijten dat het de waardestijging van de grond verkwanselt.

Reactie
Dit is deels waar, een belangrijke angel is met de introductie van eeuwigdurend weggenomen bij het SEBA. Echter, zij zullen in het advies van de grondwaardecommissie waarschijnlijk veel aanleiding vinden (in het geval de commissie van mening zou zijn dat de erfpachter moet bijbetalen) om bezwaar te maken tegen de uitwerking. Daarnaast heeft de gemeente op dit moment nog een rechtzaak met SEBA die zeker nog een jaar en misschien wel 2 door zal lopen. Daarbij is er op dit moment over en weer geen vertrouwen en daarmee ook geen openheid.
De analyse dat PvdA en Groen Links de gemeente zullen verwijten dat het de waardestijging van de grond wordt verkwanselt is terecht. Daarbij zullen ze ook steun proberen te vinden bij de SP en dit is dan ook een belangrijke factor.

11. Voor parkmanagement is erfpacht niet (meer) nodig, nu de BIZ-regeling er is. Die maakt het mogelijk parkmanagement te financieren uit een opslag op de OZB. Deze regeling geldt ook in Amsterdam.

Reactie
BT heeft conform ons voorstel en in aansluiting op de opmerking besloten om parkmanagement geen erfpacht instrument te maken.

12. Bij bestemmingswijzigingen wil de Gemeente wél de prijs aan blijven passen. Daar is iets voor te zeggen, maar dan moet het ook wel naar beneden kunnen. Dat kan nu als regel niet; dat is onzuiver.

Reactie
Dat is een waardevolle verbreding, ik neem dit zeker mee in de uitwerking en zal het in deze lijn aan het bestuur voorleggen. Overigens is hier wel vaker over gesproken en daarbij werd als zorg benoemd dat je in die situaties als gemeente risico's overneemt (denk bij waardevermindering kantoren) die je als gemeente niet over wilt nemen.

13. Tenslotte een zijdelingse opmerking.
Het College wil speculatie tegengaan. De gekozen definitie van dat begrip is echter te ruim. Speculatie is m.i. te definiëren als: *Het innemen van een (grond)positie met het oog op een onzekere toekomstige gebeurtenis, uitsluitend met het doel daarmee winst te behalen.*

Reactie
Leidt deze definitie tot aanpassingen in het PVA of de gekozen uitgangspunten of helpt deze

formulering vooral in de communicatie?

Conclusies

1. Een algehele overstap naar een systeem van eeuwigdurend is een illusie:
   - met corporaties zijn er andere afspraken
   - voor appartementen is het praktisch onuitvoerbaar
   - voor bestaande rechten kost het de Gemeente alleen maar geld.
2. Voor nieuwbouw is een systeem van eeuwigdurend in combinatie met nieuwe AB goed uitvoerbaar. Er wordt wel steeds minder nieuwbouw op maagdelijk terrein gerealiseerd.
3. Voor CHET moet iets eenvoudigs worden verzonnen dat goed aan de mensen is uit te leggen. Niet gaan zoeken naar de perfecte grondwaarde. Hoe het m.i. wél moet heb ik in de verkiezingstijd al eens uiteengezet.
4. Het PvA dient in bovenstaande zin te worden aangepast.

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Vragen aan dwarskijkers:
Waar ligt de projecteigenaar van wakker? Cq waar zou hij van wakker moeten liggen?
Is het PvA consistent en duidelijk, zijn risico's en consequenties in beeld en bestuurlijke keuzes helder verwoord?

Waarom doen we dit?
De projecteigenaar ligt hopelijk wakker van de vraag: waarom doen we dit ook al weer? Wat is de noodzaak van verandering en met welk verhaal kan ik de Amsterdammers meenemen? Aan welk doel werken we met dit toch tamelijk ingewikkelde verhaal? Want als ik dat weet helpt me dat om steeds het goede gesprek te voeren. Met de experts over de techniek en met de inwoners over wat voor hen en voor de gemeente belangrijk is.

Toelichting:
Aan Plan van Aanpak en bijbehorende documenten is goed te zien dat er stevig is nagedacht over het proces en de communicatie. Zorgvuldig, met ruimte voor tussenstappen en herijking.
Het verhaal wordt echter nog veel sterker als ik het kan plaatsen in wat het bestuur wil voor Amsterdam met deze operatie.
Het PvA en ook het document daarvoor, werkdocument, ademen vooral compromissfeer uit. "We gaan vernieuwen en dan wordt het een transparant systeem, dat eerlijk is en waar de gemeente geen financieel nadeel van heeft." "De coalitiepartijen hebben een balans gevonden die moet worden uitgedragen."
Dit is zo duidelijk een resultaat van onderhandelingen, wat bovendien helemaal in een technische uitwerking is getrokken: daarmee verover je geen begrip of medewerking maar lok je (zoals ergens staat:) 'gedoe' uit.
Dus terug naar de Amsterdammers voor wie je dit doet. Waarom pakken we het systeem aan? Wat levert dat de mensen en de stad op? In welke maatschappelijke context? Dat verhaal moet het uitgangspunt zijn, als je mensen mee wilt nemen. Waar gaat het dit college om? Je kunt mensen overtuigen met betekenisvolle doelen, niet met oplossingen als je geen kader hebt waaraan je kunt toetsen of je dichter bij je doelen komt.

Ik refereer ook aan 5.1.2e Sinek, de The Golden Circle; Why, What en how (Samengevat in korte YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=l5Tw0PGcyN0)

Nog iets over communicatie:

Ik lees ergens dat bij de wethouders een gedeeld beeld bestaat 'dat de communicatielijn niet moet ingaan op nut en noodzaak van erfpacht maar op de uitvoering van het besluit om eeuwigdurende erfpacht in te voeren'. Ik zou willen aanbevelen dit te heroverwegen. Het invoeren van eeuwigdurende erfpacht is een middel. Erfpacht zelf ook trouwens. Zou de communicatielijn niet moeten ingaan op duidelijkheid en zekerheid voor wie huizen kopen en verkopen? Oftewel: op de belangen en behoeften van bewoners.

Opmerking bij het budget: er is een senior communicatieadviseur begroot. Het roept de vraag op of er ook communicatieve capaciteit is om echt heldere teksten te maken, met kernboodschappen en inzicht in stappen en te maken keuzes. Is er ruimte voor goeie tekstschrijvers, gespreksleiders die niet van vijanddenken uitgaan en zorgen voor het juiste gesprek, filmpjes voor de minder tekst-achtige mensen, vraagbaak-mensen, een fijne rekenmodule voor huizenbezitters/kopers e.d.?

Reactie
Zie ook de opmerkingen van 5.1.2e . 5.1.2e *. Dit is wel een dilemma waar ik graag over van gedachten wissel.*
Het Bestuurlijk Team heeft de nadrukkelijke de behoefte om geen gesprek te willen voeren over de nut en noodzaak van het erfpachtstelsel. Dat maakt het lastig om voor en nadelen in beeld te brengen van het erfpachtstelsel. Wat we wel zullen doen is aangeven wat de voordelen voor de erfpachter zijn van het eeuwig durend erfpachtstelsel (zekerheid).
In de samenvatting, het voorwoord en de communicatieboodschap wordt het perspectief van de Amsterdammer als vertrekpunt genomen. De vraag is natuurlik wel of dat voldoende is maar daarbij hoort ook erg de afweging van het BT over de framing van de vernieuwing.

Er is op dit moment een communicatiebudget voor 2015 gereserveerd van 200.000 euro. Daarnaast is er ook communicatieinzet vanuit de lijn (woordvoering, communicatie OGA) waarin onder andere de totstandkoming van de communicatielijn onderwerp van gesprek is

Inspraak en consultatie te over
Ik vermoed dat de projectleider ook wakker ligt van de vraag: o jee wat gaat er allemaal aan reacties uit de stad op me afkomen en hoe houd ik het beheersbaar? Want we gaan netjes iedereen informeren en betrekken, maar gaat dat helpen?
Ik hoop dat hij wakker ligt over deze vraag: hoe zorg ik voor duidelijkheid over de ambities van het stadsbestuur én over de ruimte die er niet en wel is om bij te sturen?

Toelichting:
In verschillende fasen wordt ruimte gecreëerd voor invloed, inspraak en consultatie. Wat ik niet lees is waar die invloed en consultaties over gaan. Alsof alles steeds kan worden opengebroken en of bijgestuurd. Dat is nogal riskant en ook niet de bedoeling vermoed ik.
Het leest een beetje alsof openheid in het proces tot doel is verheven. Even terug naar de bedoeling: je wilt een nieuw stelsel (omdat….., zie punt 1). Daarover wil je geen inspraak, zeker niet omdat de verandering in het stelsel al inzet van de verkiezingen was en een belangrijk punt in het coalitieakkoord. Dat stelsel moet werkbaar en gedragen zijn. Daarvoor heb je input nodig. Maar niet over alles, en van iedereen, en steeds opnieuw.
Dat vergt dat in het proces steeds in elke fase duidelijk moet zijn welk soort input je vraagt. Anders maak je het onduidelijk voor zowel projectleiding als buitenwereld. De kern van de boodschap van het college staat niet ter discussie. Maar wat wel? Zijn er bepaalde keuzes die je wilt voorleggen? Of dilemma's waar je input over wilt? Wat voor soort bijdragen gaan helpen om het nieuwe stelsel goed uitvoerbaar te krijgen? Als je zelf geen duidelijke vragen hebt is de kans groot dat je a) vragen en reacties over alles krijgt en b) bovendien geen toetsingskader hebt om te bepalen wat je doet met die reacties. Hoe explicieter je bent over de input die je nodig hebt, hoe beter.

Reactie
Zeer waardevolle aanscherping, dank.
Ik lig niet wakker van de hoeveelheid reacties maar vooral over de manier waarop we er voor zorgen

dat de bijdragen effectief zijn. Effectief voor de inbrengers en effectief voor de gemeente. Dit vraag inderdaad om goede focus van de herijkingsmomenten en consultatie. We zullen hier in de uitwerking expliciter in gaan zijn.

Opmerkingen over de krachtenveldanalyse:

- Er wordt gesproken over 'vrienden en vijanden' rond 'eeuwigdurend'. Zou het niet beter zijn om te onderzoeken hoe mensen hun eigen belangen herkennen in je grotere doel?
- Bij de vermeende vijanden en tegenstanders lees ik weinig over belangen, meer over inschattingen van meningen en gedragingen. Waarom is de VEH negatief, waarom de pers? Waarom en wanneer wordt er 'geschoven in standpunten'? wat zijn belangen, behoeften en beweegredenen waar je bij aan kunt sluiten in de communicatie? Wat is je analyse van weerstand als gezonde afweer? (Betrek 5.1.2e Rock's SCARF erbij: elementen die helpen verklaren hoe weerstand tot stand komt of in stand gehouden wordt: Status, Certainty, Autonomy, Relatedness, Fairness).
- 'Het frame van de betrouwbare overheid gebruiken'. Let op dat je niet verdrinkt in metaforen. Je wilt een betrouwbare overheid zijn. Dat doe je door duidelijk te maken waarom je voor vernieuwing kiest, waarom dat goed is voor de stad, en voor de bewoners. En door te laten zien dat je luistert naar en in gesprek gaat over nadelen en te verbeteren uitwerkingszaken. Betrouwbaar zijn betekent ook rechte rug, helder proces en verantwoording afleggen.

Kortom: het zou helpen om de KVA nog eens bij te schaven, het defensieve en oordelende eruit te halen en er een behulpzaam document voor verschillende consultatie- en inspraakmomenten van te maken.

Reactie
Duidelijk advies.

Implementatie als kans

Als ik ervan uit kan gaan dat duidelijk is met welke doelen (why?) A'dam aan de vernieuwing werkt en dat in goed overleg met iedereen die er verstand van heeft een slim werkbaar systeem wordt uitgedokterd (what?), dan rest de vraag hoe je dat het beste kunt invoeren. Daar zitten technische en juridische kanten aan, maar ook aspecten die gaan over begrijpen, overzien, keuzes maken, betaalbaar houden. Anders gaat het fout en stapelen effecten en emoties waar je niet op zit te wachten. Daarom kan ik me voorstellen dat de projectleider, al wakker liggend, denkt over het volgende idee.

Als we nou eens een implementatie-club inrichten, met mensen die kunnen volgen hoe de invoering loopt, waar het anders moet, of langzamer, of waar onbedoelde neveneffecten optreden. Die club, met oren en ogen in de samenleving en bij de intermediairen, kan dan signaleren en met oplossingen komen. Of dat nou gaat over communicatie of reparaties aan het systeem.

Reactie
Dat klinkt aantrekkelijk. Is het idee hierbij om een implementatie-club samen te stellen uit een combinatie van erfpachters, deskundigen en belangengroepen?