01038

BD2014-010130
dsc-dla-sb
aga
ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 18 november 2014

Portefeuille 32
Agendapunt A4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd: **Onderwerp**

5.1.2e eeuwigdurende erfpacht

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd: **Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Het concept "Startdocument Naar eeuwigdurende erfpacht" (hierna: "Startdocument") voor de vernieuwing van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht vrij te geven voor bespreking met de raadscommissie en consultatie van stakeholders, en daarmee:

   1.1. In te stemmen met uitwerking van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht waarmee de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht worden ondervangen:
   - plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
   - onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
   - terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
   - ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon;

   en in de uitwerking van het nieuwe stelsel de volgende uitgangspunten te hanteren:
   a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak.
   b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten.
   c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijk commissie om advies gevraagd.
   d. Als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig.
   e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats.
   f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats.
   g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
   h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode.
   i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente.
   j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016.

   Bovenstaande uitgangspunten zullen ook onderdeel vormen van de inspraak die naar verwachting in het najaar van 2015 wordt georganiseerd.

396660

1.2. Tan behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen:
   a. In te stemmen met de opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument. De commissie wordt gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde (afkoopsom) voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend.
   b. Het Bestuurlijk Team te mandateren om de grondwaardecommissie samen te stellen op basis van de in het Startdocument opgenomen criteria.

1.3. In te stemmen met de communicatieaanpak die gericht is op duidelijke communicaties voor erfpachters en het tot stand brengen van het gesprek met alle betrokkenen. Dit wordt voor de Amsterdammer op de volgende manier zichtbaar in de communicatie:
   - De gemeente is altijd aanspreekbaar en geeft antwoord in heldere taal.
   - Duidelijkheid wordt gecreëerd, betrokken partijen moeten begrijpen waar het nieuwe erfpachtstelsel hen raakt en welke keuzes ze daarin krijgen
   - Het gesprek wordt aangegaan met de stad en gebouwd wordt aan de relatie met stakeholders. Hun inzichten worden gebruikt voor het inrichten van het nieuwe stelsel. Partijen herkennen dat ze invloed hebben op inhoud en proces en pakken een rol in het informeren van hun achterban
   - Er wordt voor gezorgd dat erbinnen de gemeente duidelijkheid is over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zodat de gemeente in al haar contacten helderheid kan geven over de relatie met het nieuwe erfpachtstelsel.

1.4. In te stemmen met de planning van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die is gericht op invoering van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht in 2016. Het proces bestaat uit vier fasen (definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie). Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. In de planning is rekening gehouden met inspraak en het betrekken van stakeholders.

1.5. In te stemmen met de [redacted] uitwerking van het vernieuwingsproces, bestaande uit:
   a. Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen gedurende het lopende tijdvak van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig het aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht, waarbij ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak zullen zijn.
   b. Het opstellen van een plan voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie.
   c. Er worden twee tools ontwikkeld om de financiële effecten van het nieuwe stelsel in beeld te brengen: één tool voor de effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar en een tweede tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar

396660

het nieuwe systeem.

1.6. Kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing gerelateerde trajecten:
   a. Het traject met [redacted] corporaties als vervolg op Bouwen aan de Stad 2.
   b. [redacted] juridische procedure met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.
   c. Lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten.

1.7. In te stemmen met de bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces:
   a. Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën.
   b. De directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.o.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing.

1.8. In te stemmen met de volgende wijze voor beheersing van het vernieuwingsproces:
   a. Voor de procesbeheersing worden de richtlijnen en het instrumentarium uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd.
      Herijkingsmomenten zijn hoe bouwd om inhoud en voortgang te bekrachtigen of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages.
   b. De RRP is van toepassing op de vernieuwing van het erfpachtstelsel en hierbij:
      ☒ Voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen.
      ☒ [redacted] in het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen.
      ☒ [redacted] rapportagemomenten in het Startdocument in zijn vorm overeen te laten komen met de eisen die de RRP daaraan stelt en niet separaat vanuit het project te rapporteren ten behoeve van de RRP.

1.9. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalyse (kabinet).

1.10. Kennis te nemen van het uitvoeren van een diversiteitsessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen:
   a. Wees positief en pro-actief en heb aandacht voor de communicatieve waarde van het Startdocument.
   b. Heb veel aandacht voor een goede kwaliteit van de benodigde data.
   c. Kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap mogelijk is.
   d. Stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen.
   e. Om o.a. de implementatie en de communicatie goed uit te kunnen voeren, is het van belang om voldoende budget vrij te maken.

2. Ten behoeve van definitieve vaststelling door het college van het Startdocument in januari 2015, akkoord te gaan met:
   2.1. Het ter bespreking en kennisneming voorleggen van het concept-

396660

Startdocument (incl. bijlagen 2 t/m 4 bij deze collegevoordracht) aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, met uitnodiging van de leden van de raadscommissies Financiën en Wonen.

2.2. Het consulteren van de Bestuurscommissies en overige stakeholders over het concept-Startdocument in de maand december 2014.

3. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en het Startdocument en bijlage Planning en proces (bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht) tot 21 november 2014.

4. Geheimhouding op te leggen op bijlagen 3, 4 en 5 bij deze voordracht en bijlagen 3 en 4 onder geheimhouding te overleggen aan de leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen.

5. In te stemmen met openbaarmaking van deze voordracht en het Startdocument en bijlage Planning en proces (bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht) per 21 november 2014, ten behoeve van verzending aan de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen, consultatie en publicatie.

6. De wethouder Grondzaken te machtigen tot tekstuele wijzigingen in de voordracht en de bijlagen bij de voordracht.

Bestuurlijke achtergrond

In het coalitieakkoord 2014-2018 is richting gegeven voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel:

"We gaan het erfpachtstelsel radikaal 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. [1] *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."*

Voor het tot stand brengen van de stelselvernieuwing is bijgaand "Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel: uitgangspunten en plan van aanpak" opgesteld, onder aansturing door het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën.

Onderbouwing besluit

Ad 1.
Het proces voor het tot stand brengen van het nieuwe stelsel is opgedeeld in vier fases: definitie, uitwerking & voorbereiding, inspraak & besluitvorming en implementatie. Elke fase wordt afgesloten met een mijlpaal: het bestuurlijk besluit. Het hier voorliggende Startdocument geldt als het document waarmee de definitie fase, na definitieve besluitvorming door het College in januari 2015, wordt

396660

afgerond.

Ad. 1.1 Uitgangspunten voor de vernieuwing naar eeuwigdurende erfpacht

Het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht kent een aantal knelpunten die in een stelsel van eeuwig durend erfpacht kunnen worden ondervangen:

- Plotselinge stijging van de woonlasten: canontijdvakken lopen 50 of 75 jaar. Aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien. Als de grondwaarde in die periode flink is gestegen en de canon niet is geïndexeerd, zal de canon met een grote sprong omhooggaan. De woningeigenaar wordt daardoor bij einde tijdvak geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van de woonlasten.
- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon: in de huidige erfpachtvoorwaarden is niet precies vastgelegd op welke basis en volgens welke methode de canon bij herziening moet worden bepaald. Hierdoor is het voor erfpachters onmogelijk om zelf de hoogte van de nieuwe canon te berekenen. Pas een jaar voor einde tijdvak weten ze precies wat de nieuwe canon gaat bedragen.
- Terughoudendheid van banken bij financiering van erfpachtwoningen: diezelfde onvoorspelbaarheid maakt dat banken hypotheekverstrekking voor woningen op erfpacht ingewikkeld en risicovol vinden. Dit geldt met name voor woningen met een canontijdvak dat binnen 10 tot 20 jaar is afgelopen. Banken zijn terughoudend in de financiering van deze woningen, wat negatieve gevolgen heeft voor zowel zittende erfpachters als mensen die een nieuwe woning willen kopen. Ook belemmert dit de doorstroming op de woningmarkt.
- Ingewikkelde procedures bij vaststelling van de canon: de berekening van de canon bij einde tijdvak is complex en niet eenduidig vastgelegd. Ook externe taxateurs/adviseurs verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de canon van het zelfde erfpachtrecht. Het gevolg is dat erfpachter en gemeente verwikkeld kunnen raken in langdurige en voor alle partijen kostbare procedures.

De invoering van een stelsel van eeuwigdurende erfpacht lost deze knelpunten op. In het Startdocument is aangegeven vanuit welke uitgangspunten het nieuwe stelsel zal worden uitgewerkt, als verdieping van de richting uit het coalitieakkoord. Met deze uitgangspunten kan de verdere uitwerking van het stelsel gericht plaats vinden. Overigens zal over de uiteindelijke uitwerking inclusief de hieronder genoemde uitgangspunten inspraak plaats hebben.

a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak

Kern van het nieuwe stelsel is dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, 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 door de grondwaardecommissie nog te bepalen indexering wordt aangepast). Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de vergoeding voor het grondgebruik 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.
In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurende erfpacht toekomstige grondwaardeveranderingen, positief of negatief, voor rekening van de erfpachter.

b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten.

396660

De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal gaan gelden voor alle individuele nieuwe erfpachtcontracten en voor alle bestemmingen (particuliere woningen, commercieel vastgoed en maatschappelijke voorzieningen).
Zowel de woningcorporaties als Haven Amsterdam kennen eigen Algemene Bepalingen. Voor corporaties is een separaat traject van toepassing, zie hiervoor beslispunt 1.6.a en bijbehorende onderbouwing.
De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor het Havengebied Amsterdam zijn in 2013 vastgesteld. Er zullen met de Haven nadere afspraken worden gemaakt over de relatie met de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend

Er is naar verwachting sprake van een waardeverschil tussen eeuwigdurende en de huidige voortdurende erfpacht. Voor het bepalen van de waarde en de systematiek zal een commissie van externe deskundigen (de zgn. grondwaardecommissie) worden gevraagd advies uit te brengen.
Op het moment dat voortdurende rechten worden omgezet in eeuwigdurend zal dit waardeverschil worden betrokken bij de verrekening met de erfpachter en de berekeningen voor het nieuwe contract. Wanneer een erfpachter canon heeft afgekocht, wordt hier dus rekening mee gehouden. Over de wijze waarop zal de grondwaardecommissie adviseren.

d. Als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Het is na invoering van het nieuwe stelsel ook voor de huidige erfpachters mogelijk om al gedurende het tijdvak, tussentijds, over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, dit is vrijwillig.

De gemeente zal, zodra het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd, op het moment dat een tijdvak afloopt de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.
Bestaande erfpachtrechten waarvan het tijdvak nog niet afloopt gaan bij invoering van de nieuwe Algemene Bepalingen niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is overstappen vereist. Tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht kan alleen als de erfpachter hiermee instemt. Tussentijds overstappen is dus vrijwillig.

e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats

In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van particuliere woningen in het geheel geen prijsaanpassing zijn, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet wordt vergroot.

f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats

Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats, dit blijft ongewijzigd in het nieuwe stelsel. In die situaties zal de gemeente komen met een prijsaanpassing op basis van de nieuwe functie of het nieuwe bouwvolume. Zo blijven de kosten van de gemeente in het kader van de grondexploitatiewet (wet op de Ruimtelijke Ordening) gedekt en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente grondeigenaar is. Voorbeeld hiervan zijn de transformatie-exploitaties in de stad die op deze wijze worden gefinancierd.

396660

g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
In het nieuwe stelsel wordt ondererfpacht niet mogelijk: er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gevestigd.

In het huidige stelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente, de gemeente kan dit niet weigeren. Alleen de waarde van de bebouwing (opstal) wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt, en dan hoofdzakelijk bij commercieel vastgoed. In het nieuwe stelsel wordt deze optie niet opgenomen. De gemeente en de erfpachter hebben uiteraard altijd nog wel de mogelijkheid om gezamenlijk een teruggave overeen te komen.

h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode
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 conform de bestemming te bebouwen en in gebruik te nemen en te houden.

i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente
De invoering van het nieuwe erfpachtstelsel mag op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente hebben.

- De verwachting is dat de "prijs" van een eeuwigdurend erfpachtrecht lager zal zijn dan wanneer er van koop sprake zou zijn maar hoger dan in de huidige situatie van voortdurende 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 eeuwigdurend en bij uitgifte. De nog in te stellen grondwaardecommissie zal hierover advies uit gaan brengen.
- De effecten van het nieuwe stelsel zijn vooral op de lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering in het nieuwe stelsel is namelijk dat er geen canonherzieningen einde tijdvak (CHET's) meer zullen zijn; daarmee zullen inkomsten uit toekomstige grondwaardeveranderingen voor erfpachtrechten onder het nieuwe stelsel niet meer aan de gemeente toekomen. De komende 20 jaar is het aantal CHET's relatief beperkt en daarmee het financieel effect ook.
- Om de financiële effecten voor de korte termijn in beeld te brengen wordt een financieel model ingericht waarin financiële effecten van keuzes of scenario's worden doorgerekend voor de komende 10 jaar.

j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt in deze collegeperiode plaats, in de zomer van 2016
Het vernieuwde erfpachtstelsel wordt in de huidige bestuursperiode ingevoerd. Het proces en de organisatie van de vernieuwing zijn ingericht op invoering in de zomer van 2016. Dit Startdocument bevat de te nemen stappen, de randvoorwaarden en de planning om invoering van het vernieuwde stelsel in deze periode te realiseren. Streven is de eerste nieuwe uitgifte direct te laten volgen op het definitieve raadsbesluit.

Ad 1.2 Ten behoeve van advies over de grondwaardebepaling door een commissie van onafhankelijke deskundigen:

a. *In te stemmen met de opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie, zoals verwoord in paragraaf 3.1 van het Startdocument.*

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er een grondwaardecommissie van onafhankelijke deskundigen ingesteld wordt. Deze commissie zal om advies worden gevraagd over de beste methode van grondwaardering en het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

De opdracht aan deze commissie is te adviseren over de volgende onderdelen:

1 Wat is de het advies voor de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?
2 Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht mid als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid voor bestaande zowel als nieuwe uitgiftes?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
   - Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?
3 Heeft het hogere is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4 Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5 Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6 Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7 Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

De planning is om, na vaststelling van de opdracht door het college in januari 2015, de grondwaardecommissie opdracht te geven met het verzoek om eind april 2015 het advies op te leveren.

Het advies van de grondwaardecommissie wordt voorgelegd aan het college. Het college legt het advies vervolgens voor aan de raadscommissie, voorzien van een bestuurlijke reactie.

b. *Het Bestuurlijk Team te mandateren om de commissie samen te stellen op basis van de in het startdocument opgenomen criteria.*

De commissie wordt samengesteld uit een onafhankelijke voorzitter, één expert op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De selectiecriteria voor de commissieleden zijn:

- Aantoonbare kennis en ervaring met het waarderen van vastgoed, en specifieke kennis van woonvastgoed of bedrijfsmatig vastgoed
- Onafhankelijk, zakelijk geen belangen in de Amsterdamse vastgoedmarkt
- Bekend met de recente wetenschappelijke inzichten met betrekking tot waarderen en hebben gepubliceerd over het waarderen of de waarde van vastgoed
- Nationaal, maar het liefst ook internationaal, is het potentiële commissielid bekend

396660

in de vakwereld.
Het Bestuurlijk Team zal een drietal deskundigen benoderen die passen binnen het profiel en van daaruit de commissie samenstellen. In kabinet-bijlage 3 "Voorstel samenstelling grondwaardecommissie" wordt een voorstel gedaan. Het college wordt gevraagd het Bestuurlijk Team te mandateren de bevogde leden te benoderen en te besluiten over de samenstelling, zodat de commissie haar werkzaamheden kan starten zodra het college de definitieve opdrachtformulering eind januari 2015, bij het definitieve Startdocument, heeft vastgesteld.

Ad 1.3 De communicatie-opzet
De invoering van een nieuw eeuwigdurend erfpachtstelsel is een omvangrijke systeemwijziging. E en systeemwijziging waarvan de hoofdlijnen bekend zijn (eeuwig durend) maar die de komende tijd zorgvuldig moet worden uitgewerkt. Een systeemwijziging ook die een groot aantal erfpachters mogelijkheden biedt om te kiezen voor meer zekerheid maar waarbij de effecten voor iedere erfpachter individueel anders kunnen zijn. Een systeemwijziging die in zijn principiële keuze voor eeuwigdurende erfpacht vele invalshoeken en debat kent. En als laatste, een systeemwijziging waarvan de daadwerkelijke invoering zorgvuldig en op maat voor de individuele erfpachter moet zijn.

Omdat het erfpachtstelsel veel mensen raakt (230.000 erfpachtcontracten) en vanwege het maatschappelijke, politieke, juridische en financiële belang van het stelsel is goede communicatie in elke fase nodig. Communicatie die gericht is op het faciliteren van het gesprek of debat enerzijds en op het goed informeren van de individuele erfpachter anderzijds.

Het nieuwe erfpachtstelsel wordt herzien voor 230.000 erfpachtcontracten, de communicatie is er op gericht om de Amsterdamse ondernemers en bewoners centraal te stellen: 'Amsterdam [redacted] aanpak van de communicatie is hier dan ook op gericht duidelijk en steeds in contact met de omgeving. Dit wordt voor de Amsterdammer op de volgende manier zichtbaar in de communicatie:

- De gemeente is altijd aanspreekbaar en geeft antwoord in heldere taal.
- Duidelijkheid wordt gecreëerd, betrokken partijen moeten begrijpen waar het nieuwe erfpachtstelsel hen raakt en welke keuzes ze daarin krijgen
- Het gesprek wordt aangegaan met de stad en gebouwd wordt aan de relatie met stakeholders. Hun inzichten worden gebruikt voor het inrichten van het nieuwe stelsel. Partijen herkennen dat ze invloed hebben op inhoud en proces en pakken een rol in het informeren van hun achterban.
- Er wordt voor gezorgd dat er binnen de gemeente duidelijkheid is over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zodat de gemeente in al haar contacten helderheid kan geven over de relatie met het nieuwe erfpachtstelsel

Zo bouwt de gemeente aan vertrouwen, vertrouwen wat nodig is om erfpachters op een goede manier te kunnen laten overstappen naar het nieuwe stelsel.

Ad 1.4 De planning van de vernieuwing erfpachtstelsel
Inschatting is dat de productie van de nieuwe Algemene Bepalingen, de overslagregeling en het aanvullend beleid, inclusief het advies van de grondwaardecommissie, een half jaar in beslag gaat nemen. Voor het proces van afstemmen, inspraak en besluitvorming wordt uitgegaan van 9 maanden. Op basis van de nu opgestelde planning is de verwachting dat besluitvorming over het nieuwe

396660

steisel plaats kan vinden in de eerste helft van 2016. Hierbij is het een nadrukkelijk streven om de eerste nieuwe uitgifte direct te laten volgen op het definitieve raadsbesluit.

Het proces wordt opgedeeld in vier fasen: a. definitie, b. uitwerking en voorbereiding, c. inspraak en besluitvorming, d. implementatie. Voor elke fase zijn mijlpalen benoemd. Rond het verschijnen van deelproducten of bij besluitvorming zal steeds de planning worden herijkt.

a. Definitiefase: deze fase wordt afgesloten met het vaststellen van de uitgangspunten en het plan van aanpak voor het proces. Dit vindt plaats middels het Startdocument.
b. Uitwerking- en voorbereidingsfase: een cruciaal moment in de planning is het advies van de grondwaardecommissie, en dan met name de doorwerking hiervan in de overgangsbepalingen. Deze periode wordt ook gebruikt voor de finale afstemming met partijen als de banken, het notariaat en de fiscus. Het eind van deze periode is tevens het moment dat de kaders voor de implementatie helder zijn. De belangrijkste mijlpalen zijn: advies grondwaardecommissie en besluit vrijgave voor inspraak van Algemene bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid, waarin de hier voorliggende uitgangspunten zijn verwerkt (dit laatste wordt voorzien begin oktober 2015).
c. Inspraak- en besluitvormingsfase: in deze fase vindt de inspraak plaats, wordt het implementatieplan afgerond en wordt, na verwerking van de inspraak, de definitieve besluitvorming en het implementatieplan voorbereid. Mijlpalen: definitief besluit nieuwe erfpachtsteisel (nieuwe algemene bepalingen, overgangs- en aanvullend beleid) en start implementatie (1e helft 2016).
d. Implementatiefase: operationeel erfpachtsteisel.

Het is ook mogelijk om de besluitvorming over het nieuwe steisel te fasering. De eerste stap is de uitwerking van de Algemene Bepalingen en overwegen kan worden om hierover inspraak en besluitvorming plaats te laten vinden zodra deze gereed zijn. De inspraak en besluitvorming van de overgangsregeling volgt dan later. Mogelijk dat hierdoor eerder dan 2016 nieuwe uitgifte s in het nieuwe steisel kunnen plaatsvinden. In december zullen de mogelijkheden nader worden onderzocht en in de consultatieronde worden besproken.

Inspraak

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtsteisel is een wijziging van het gemeentelijk erfpachtbeleid. Conform de Inspraakverordening 2003 zal voor de (nog op te stellen) nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig aanvullend beleid voor eeuwigdurende erfpacht (waar de uitgangspunten in worden verwerkt) dan ook inspraak worden georganiseerd. Met inspraak wordt het mogelijk om te reageren op de nieuwe beleidsvoorstellen. De gemeente geeft daarna aan of de inspraak heeft geleid tot aanpassing van het voorgenomen beleid.

Betrokkenheid stakeholders

Voor de uitvoerbaarheid en acceptatie van de erfpachtvernieuwing is nauwe betrokkenheid en consultatie van stakeholders zoals bijvoorbeeld notariaat, makelaars, banken en Belastingdienst nodig. Het proces is zo ingericht dat zij regelmatig worden geraadpleegd voor deelvragen, concepten krijgen voorgelegd en bij diverskijksessies worden uitgenodigd. Dit gebeurt zowel formeel in de inspraak, als in meer informele consultatieronden (b.v. expertsessies) en één-op-één-contacten.

396660

01038

De erfpachter wordt betrokken middels het klantpand van [redacted] 5.1.2e en het betrekken van ambtenaren die ook erfpachter zijn waardoor inzicht ontstaat in welke vragen er leven onder erfpachters en hoe ze in het algemeen aankijken tegen eeuwigdurend.

Ad 1.5 De nadere uitwerking van het vernieuwingsproces

a. *Het opstellen van Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, een regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en van aanvullend erfpachtbeleid en vervolgens het organiseren van inspraak over de Algemene Bepalingen en het overstapbeleid en daarin ook alle uitgangspunten zoals in het Startdocument zijn opgenomen onderdeel van de inspraak te laten zijn.*

Algemene Bepalingen
De Algemene Bepalingen (AB's) zijn de kern van het erfpachtstelsel en vormen derhalve ook de kern van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtsteisel. Het verschil met een voortdurend stelsel is dermate groot dat er voor het nieuwe stelsel nieuwe AB's zullen worden opgesteld. De belangrijkste voorwaarden voor de nieuwe AB's zijn uitvoerbaarheid, juridische houdbaarheid, duidelijkheid en afstemming met overgangsbeleid en aanvullend beleid.

Regeling voor overstappen gedurende het huidige tijdvak van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Uitgangspunt is dat nieuwe erfpachtrechten worden uitgegeven onder de (nog op te stellen) nieuwe AB's, als eeuwigdurende erfpachtrechten. De bestaande erfpachtrechten gaan bij invoering van de nieuwe AB's niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is overstappen vereist. Zoals bij beslispunt 1.1.d is toegelicht kan tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht alleen als de erfpachter hiermee instemt. Overstappen is dus vrijwillig.
In de overstapregeling zal worden weergegeven hoe en wanneer (en welke) erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe AB's, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn.
Het advies van de grondwaardecommissie bepaalt de wijze van berekening van de financiële aspecten van de overstapregeling. Randvoorwaarde is dat de Rijksbelastingdienst akkoord gaat met de overstapregeling.

Aanvullend beleid
Naast algemene bepalingen is er ook geldend aanvullend erfpachtbeleid. Dit betreft beleid voor o.m. uitgifte, splitsing of samenvoeging van erfpachtrechten en bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Doel is om dit beleid zoveel mogelijk samen te voegen en te vereenvoudigen. Naast het beleid bij de nieuwe AB's zal ook het beleid dat bij de huidige AB's hoort moeten blijven bestaan. Ook dat zal worden geactualiseerd en zoveel mogelijk worden samengevoegd met het beleid voor de nieuwe AB's. De invoering van het aanvullend beleid zal gelijktijdig zijn met de invoering van de nieuwe AB's.

b. *Een plan wordt opgesteld voor implementatie en uitvoering, waaronder ICT en organisatie.*

396660

01038

Uitvoerbaarheid
De uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel is een cruciaal onderdeel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Daartoe wordt een implementatieplan opgesteld dat parallel aan het uitwerken van het stelsel steeds wordt aangepast aan de beleidsmatige keuzes die gaandeweg worden gemaakt. Er worden verschillende scenario's ontwikkeld zodat een bewuste afweging kan worden gemaakt voor de wijze waarop het nieuwe stelsel wordt ingevoerd.

Geschikt maken ICT-omgeving
Een nieuw erfpachtstelsel vereist onderliggende goed functionerende informatievoorzieningICT. De ICT is geen project naast het inhoudelijk project, maar is wezenlijk onderdeel van het totale traject voorde vernieuwing. ICT-maatregelen zijn namelijk volgend op de beslissingen die genomen worden en de processen die ingericht worden. Daarom wordt de impact van de voorstellen op de onderliggende systemen voortdurend gevolgd. Gestreefd wordt naar een zo klein mogelijke impact om ingewikkelde trajecten te voorkomen. Tevens wordt onderzocht of ICT-zaken modulair opgelost kunnen worden los van de bestaande systemen (b.v. een rekenmodule voor erfpachters). Op deze manier wordt het risico op langdurige of vertragende ICT-trajecten verkleind.
Voor het huidige erfpachtsysteem lopen verbeteringen die niet direct een relatie hebben met de vernieuwing maar die wel voor afhankelijkheden zorgen. Ook een aantal gemeentelijke ontwikkelingen zoals de overgang op Amsterdams Financieel Systeem en de Amsterdamse Werkplek zorgt voor extra afhankelijkheden. Deze afhankelijkheden worden in beeld gebracht en scenario's worden ontwikkeld om risico's en knelpunten te kunnen ondervangen.

c. *Er worden twee tools ontwikkeld om de financiële effecten van het nieuwe stelsel in beeld te brengen: één tool voor de effecten voor de gemeente voor de komende 10 jaar en een tweede tool om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem.*

Financiële effecten voor de gemeente
Om de financiële effecten voor de gemeente inzichtelijk te maken wordt een financieel model gebouwd dat inzicht geeft in de gevolgen voor de komende 10 jaar.
De eerste stap van het financiële model is een nulmeting van de huidige situatie bij ongewijzigd beleid. Het financieel model zal voor deze nulmeting inzicht moeten geven in de vraag welke (canon)opbrengsten de komende 10 jaar zijn te verwachten op basis van het huidige ongewijzigde beleid. Daarbij moet onderscheid kunnen worden gemaakt in vastgoedsegment, locatie, looptijd van de tijdvakken en de geldende Algemene Bepaling.
De tweede stap is om op basis van de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het advies van de grondwaardecommissie voor de komende 10 jaar inzichtelijk te maken wat de financiële effecten voor de gemeente zijn. Hierbij zullen inschattingen worden gemaakt van het aantal overstappers per segment, buurt en tijdvak evenals voor nieuwe uitgifte. Het model moet daarnaast de mogelijkheid bieden om de variabelen zoals de grondwaardecommissie die bepaalt, in te voeren.

Rekenmodule voor de erfpachter
Na het advies van de grondwaardecommissie en uitwerking van de overstapregeling kan een rekenmodule worden gebouwd waarmee de erfpachter op individuele basis kan zien wat de consequenties zijn van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en

396660

een afweging kan maken.

Ad 1.6 Kennis te nemen van de afbakening ten opzichte van de aan de vernieuwing gerelateerde trajecten

a. Het traject met de woningcorporaties (het vervolg op Bouwen aan de Stad 2)
De woningbouwcorporaties kennen op dit moment eigen Algemene Bepalingen (de AB1998) alsmede maatwerkafspraken met de gemeente over erfpacht en dat blijft zo. De wethouder Wonen zal met de corporaties in gesprek gaan om te komen tot nieuwe afspraken over de productie en exploitatie van corporatiewoningen. Hierin worden ook de aanpassingen van de erfpachtafspraken meegenomen. Uitgangspunt is dat ook voor de corporaties een eeuwigdurend stelsel wordt ingevoerd. [redacted] planning van de wethouder Wonen is gericht op het maken van afspraken met de corporaties in juli 2015. De uitvoering van dit traject met [redacted] corporaties wordt organisatorisch en qua tijdspad losgekoppeld van het traject van de erfpachtvernieuwing voor de niet-corporatieerechten. Beide trajecten worden inhoudelijk op elkaar afgestemd in het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel.

b. [redacted] juridische procedure met de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam
Op 23 september jl. heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in een rechtszaak die door de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente was aangespannen. Kern van de zaak is of:
1. de gemeente de bevoegdheid heeft om aan het einde van het erfpachttijdvak de canon te herzien aan de hand van de actuele grondwaarde; en of
2. de gemeente de bevoegdheid heeft om aan het einde van het tijdvak de Algemene Bepalingen eenzijdig te wijzigen.

In zijn arrest heeft het Hof Amsterdam de SEBA op de meeste punten in het ongelijk gesteld. De vraag of de gemeente aan het einde van het tijdvak de canon mag wijzigen is door het Hof Amsterdam doorverwezen naar het Hof Den Haag. De uitspraak van het Hof Den Haag zal naar verwachting nog minimaal een jaar op zich laten wachten.
Het Hof Amsterdam heeft wel ambtshalve (dus niet op grond van door SEBA aangevoerde argumenten) de bevoegdheid van de gemeente vernietigd om *"te allen tijde"* de Algemene Bepalingen te wijzigen. Reden hiervoor is dat het Hof Amsterdam van mening is dat de betreffende bepalingen in strijd zijn met Europees Recht (Richtlijn 93/13/EEG). De gemeente is van mening dat het Hof Amsterdam de Algemene Bepalingen ten onrechte dan wel op onjuiste wijze heeft getoetst aan de richtlijn. [redacted] gemeente zal mogelijk cassatie tegen deze beslissing van het Hof instellen bij de Hoge Raad; een voorstel hiervoor wordt op korte termijn aan het college voorgelegd. Het duurt waarschijnlijk nog circa anderhalf jaar voordat er een einduitspraak op dit onderdeel is.

Omdat de SEBA-rechtzaak betrekking heeft op het huidige stelsel van voortdurende erfpacht en de canonherziening einde tijdvak zal de einduitspraak naar alle waarschijnlijkheid geen of een zeer beperkte invloed hebben op het nieuwe erfpachtstelsel. In het nieuwe stelsel zullen immers de canon en de Algemene Bepalingen tussentijds niet meer worden aangepast. Niet volledig uit te sluiten is echter dat de einduitspraak van invloed is op de overstapregeling van het oude stelsel naar het nieuwe stelsel vanwege de relatie met de waardebepaling van rechten in het oude stelsel.

396660

c. Lopende en op korte termijn te starten procedures voor canonherzieningen einde tijdvak voor huidige erfpachtrechten
Op dit moment loopt het proces voor het vaststellen van een nieuwe canon voor een aantal erfpachters, waarvan het huidige tijdvak binnen enkele jaren eindigt; voor een aantal overige erfpachters zal dit binnenkort opgestart worden. De CHET's dienen volgens de huidige Algemene Bepalingen 3 à 4 jaar voor het daadwerkelijk eindigen van het tijdvak opgestart te worden. Dit betekent dat er in 2015 CHET's gestart zullen worden van rechten waarvan het huidige tijdvak in 2018 en 2019 afloopt.
Deze procedures zullen de komende jaren doorgang blijven vinden volgens de in de huidige Algemene Bepalingen vastgelegde gang van zaken. De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal niets afdoen aan de positie van de erfpachter.

Ad 1.7 De bestuurlijke en ambtelijke organisatie van het vernieuwingsproces

a. *Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de vernieuwing berust bij het Bestuurlijk Team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Bouwen & Wonen en Financiën.*
Het college is verantwoordelijk voor de uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord. Namens het college stuurt een Bestuurlijk Team, samengesteld uit de wethouders Grondzaken, Financiën en Wonen, in gezamenlijkheid de ambtelijke uitwerking en voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming aan. Het Bestuurlijk Team stelt de producten en voorstellen vast die aan het college worden voorgelegd. Het college zal de raad (c.q. de raadscommissie) met name aan de hand van de mijlpalen uit het Startdocument, actief informeren over de voortgang van de uitwerking en legt de voorstellen aan de raad voor. De raad wordt zo actief betrokken om een zo breed mogelijk gedragen beeld te bereiken over de uitwerking van het nieuwe stelsel.

b. *De directeur Ontwikkelingsbedrijf (RVE Grond & Ontwikkeling i.c.) is ambtelijk opdrachtnemer voor de vernieuwing*
De opdrachtnemer van de vernieuwing is de directeur OGA. Deze heeft een [redacted] aangesteld.

Ad 1.8 De beheersing van het vernieuwingsproces
a. *Voor het instrumentarium voor procesbeheersing worden de richtlijnen uit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) gevolgd. Herijkingsmomenten zijn ingebouwd om inhoud en voortgang te bewaken of bij te sturen, gekoppeld aan voortgangsrapportages*
In alle fasen van het project is het van belang om zicht te hebben op de effecten van voorstellen om zo steeds onderbouwde besluiten te nemen. Om dit mogelijk te maken wordt expertise gebundeld om de voorstellen te toetsen op de volgende onderdelen: financiële effecten voor erfpachter en gemeente, juridische aspecten, uitvoerbaarheid, communicatie, ambtelijke inzet, scopebeheersing en externe afhankelijkheden.

Het proces om te komen tot de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel vraagt dus enerzijds om 'het doen van de juiste dingen' (scope) en anderzijds om 'de dingen goed doen' (risicobeheersing). Een belangrijke vraag is welk instrumentarium wordt ingezet, om dit proces optimaal te kunnen ondersteunen. Gekozen is – naast de toepassing van herijkingsmomenten in de planning en voortgangsrapportage, het opzetten van een sterke organisatie en het vroegtijdig betrekken van de uitvoering

396660

voor de inzet van de volgende instrumentaria:
- krachtenveldanalyse
- tegenspraak volgens de systematiek van LetOp
- betrekken van expertise volgens de systematiek vanexpertsessies, inspraak e.a.
- risicomanagement volgens de systematiek RISMAN.

Over de risico's zal regulier worden gerapporteerd aan het Bestuurlijk Team en voorts zullen bestuurlijke rapportages en besluiten worden voorzien van conclusies uit de cyclus van het risicomanagement. De eerste risicoanalyse is uitgevoerd als onderdeel van de definitiefase; de uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de kabinet-bijlage Risicoanalyse.

Herijking en voortgangsrapportages
De invoering van het nieuwe stelsel vergt aanpassingen in zowel beleid, systemen als organisatie. Zorgvuldigheid staat voorop.
Tussen twee fasen wordt ruimte gereserveerd om bij te sturen en de planning aan te passen: het herijkingsmoment. Tijdens het herijkingsmoment worden de eerdere uitkomsten van de risicoanalyse, tegenspraak, expertsessies en krachtenveldanalyse integraal beschouwd met de bestuurlijke reacties, alsook met opinies en andere externe reacties. Zo wordt per bestuurlijke mijlpaal het proces herijkt aan de realiteit. Dit leidt vervolgens waar nodig tot een aanpassing van de planning van de volgende fase (waar nodig met scenario's) en met steeds een globalere doorkijk naar de fasen daarna. Ook concept-producten of tussentijdse externe reacties kunnen aanleiding geven voor een herijking. In de planning is rekening gehouden met een herijking na het concept advies van de Grondwaardecommissie, rond de finale toetsing door o.a. de fiscus en na de inspraak.
In het komend jaar zijn tot aan de inspraak in ieder geval twee momenten voorzien voor een voortgangsrapportage, aansluitend aan de herijkingsmomenten van april en juni/juli 2015. De voortgangsrapportages worden aan het Bestuurlijk Team voorgelegd.

b. *De RRP is van toepassing op de vernieuwing van het erfpachtstelsel en hierbij:*
   - *Voorliggend Startdocument als basisrapportage in het kader van de RRP te beschouwen.*
   - *In het Startdocument benoemde procesbeheersmaatregelen als invulling van de RRP te beschouwen*
   - *De rapportagemomenten in het Startdocument in zijn vorm overeen te laten komen met de eisen die de RRP daaraan stelt en niet separaat vanuit het project te rapporteren ten behoeve van de RRP.*

Vanuit de criteria van de RRP bezien is het logisch om het project onder de regeling risicovolle projecten te brengen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat de regeling leidt tot bovenmatige administratieve druk of dubbele toetsmomenten.
Voorgesteld wordt dan ook de regeling van toepassing te verklaren maar de invulling van de regeling maatwerk te laten zijn om zo efficiënt mogelijk met de capaciteit om te gaan.

Ad 1.9. Kennis te nemen van de bijlage Risicoanalys
De Risicoanalyse bevat risico's en beheersmaatregelen en is opgenomen in bijlage 4 bij deze voordracht (kabinet).

396660

01038

Ad 1.10. Kennis te nemen van het uitvoeren van een dwarskijksessie (LetOp!) over het Startdocument, en de kern van de uitgebrachte adviezen
Op 23 oktober 2014 heeft een dwarskijksessie plaatsgevonden over het Startdocument onder leiding van de programmadirecteur LetOp. De 'dwarskijkers' waren een hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau. De belangrijkste adviezen waren:

- Wees positief en pro-actief en heb aandacht voor decommunicatieve waarde van het Startdocument. Het nieuwe eeuwigdurende stelsel zal voor veel erfpachters een belangrijk voordeel hebben omdat het belangrijke nadelen ondervangt en het is een stap die ook in andere gemeentes succesvol is gezet. Heb voldoende aandacht voor de communicatieve waarde van het Startdocument. Zorg dat voor de Amsterdammers goed duidelijk is wat de doelstellingen zijn, waarom dat de gemeente dit?
- Een goede kwaliteit van de benodigde data is cruciaal waarbij ook de differentiatie naar de verschillende segmenten woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed duidelijk is.
- Kies voor een gefaseerde implementatie waarbij voor (aankomende) erfpachters duidelijk is op welk moment en op welke manier de overstap duidelijk is.
- Om o.a. de implementatie en de communicatie goed uit te kunnen voeren, is voldoende budget nodig.
- Stem de communicatie, analyses, uitwerking en betrokkenheid af op de verschillende doelgroepen af. Hou rekening met de verschillende bestemmingen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen) en ook de differentiatie daarbinnen.

Ad 2. Bespreking met de raadscommissies en consultatie van Bestuurscommissies en stakeholders over het Startdocument
Na verwerking van de uitkomsten van bespreking met de raadscommissies en de consultatie wordt het Startdocument voor de finitieve vaststelling aan het college voorgelegd in de maand januari.
Omdat Bestuurscommissies verantwoordelijk kunnen zijn voor uitgifte van grond in erfpacht binnen het eigen stadsdeel, zullen ze betrokken worden in het traject voor de vernieuwing en om reactie worden gevraagd.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DJZ: akkoord.

DMC: akkoord

SB: akkoord.

Bestuurscommissies: de portefeuillehouders Grondzaken zijn op 5 november j.l. in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Ordening en Grondzaken geïnformeerd over het proces, waarbij is aangekondigd dat de Bestuurscommissies om reactie wordt gevraagd.

Buiten de gemeente

n.v.t.

396660

01038

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 18 november 2014

B&W

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

☐ De leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen worden uitgenodigd voor een informatieve bespreking van het concept-Startdocument op 2 december a.s.
☐ Ter bespreking en kennisneming in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 10 december 2014, met uitnodiging van de leden van de raadscommissies Financiën en Wonen.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiele paragraaf

Grondexploitatie: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:		E
		Financiële dekking:		
Investering: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:		E
		Afschrijvingstermijn:		
		Gebruikte rentepercentages:		%
		Looptijd krediet:		
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee	Nee	Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)		E
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee	Ja			
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?	Risico's en beheersmaatregelen zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze voordracht (kaderrisico).			

Financiële gevolgen

	2014	2015	2016		Volgnummer
Kapitaallasten					
Overige exploitatielasten	610.000	1.200.000	740.000		930.0101
Baten					
Saldo ten laste van de algemene middelen	610.000	1.200.000	740.000		930.0101
Waarvan nog niet gedekt	0				0

Toelichting

In de 8 maands van 2014 is een prioriteit opgenomen voor de projectkosten van het project Vernieuwing Erfpachtstelsel Amsterdam dat tot en met de lente van 2014 liep én het project Vernieuwing Erfpachtstelsel naar eeuwigdurende erfpacht dat in de zomer van 2014 is gestart. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat het budget voor het project eeuwigdurende erfpacht in 2014 van € 610.000 past binnen de prioriteit.

In de begroting voor 2015 (op 5/6 november ter vaststelling in de raad), is een bedrag

396660

van € 1,2 miljoen opgenomen voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De raming zoals die nu voor 2015 is opgesteld past vooralsnog binnen dit bedrag. Hierbij moet wel worden aangetekend dat nog niet alle onderdelen konden worden geraamd.

De proceskosten van de vernieuwing hangen in hoge mate af van de uitkomsten van de verschillende deelonderwerpen en de mate waarop zij tot bijstelling van de scope of doorlooptijd leiden. Ook zijn er in het proces nog onzekerheden, die een nauwkeurige voorspelling van de proceskosten bemoeilijken. Op basis van de bespreking van het Startdocument in de consultatieronde kan een betere inschatting worden gemaakt van de proceskosten. Waar dat nu nog niet kan zal voor communicatie en de inhuur van externe expertise (juridisch, financieel en fiscaal) op dat moment wel een goede inschatting te maken zijn.

Een definitieve en mogelijk gewijzigde begroting van de proceskosten zal bij de 4-maandsrapportage 2015 ter besluitvorming worden voorgelegd.

Op basis van de huidige inzichten wordt voor het vervolgproces van de volgende proceskosten uitgegaan:

		2014	2015	2016
Projectmanager, planning- en communicatie-expertise	PMB/ABC	155.000	370.000	240.000
Vervanging inzet eigen organisatie	OGA	355.000	630.000	350.000
Communicatie	materieel		200.000	150.000
Onderzoek en advies	extern	100.000	nb	
	totaal	610.000	1.200.000	740.000

Nadere toelichting:

- Voor de aansturing van het project is een manager aangesteld vanuit de gemeente. Er is een projectteam samengesteld uit deelgen organisatie van het Ontwikkelingsbedrijf waardoor er gaten ontstaan in het primaire proces (uitgifte, applicatiebeheer, vastgoedadvies, erfpachtbeheer en -beleid) die middels inhuur moeten worden ingevuld.
- Communicatie is een cruciaal onderdeel van het proces. Om die reden is een [redacted] aan het team toegevoegd. Daarnaast wordt een communicatiebudget gereserveerd voor de organisatie van voorlichtingsbijeenkomsten, drukwerk en informeren van individuele erfpachters en belangenorganisaties.
- Het nu opgenomen budget voor communicatie is gebaseerd op de basis informatievoorziening en de website op orde. De definitieve omvang van het communicatiebudget en de capaciteitsinzet wordt nog bepaald op basis van de inzichten over de bespreking van het Startdocument.
- Om de juiste informatie tijdig bij de erfpachters te krijgen, in gesprek te zijn met de omgeving en de gemeente te betrekken bij de vernieuwing is een communicatieteam nodig. Dit communicatieteam moet nog verder vorm gegeven worden. De kosten hiervan zijn daarom nog niet opgenomen in het bovenstaande overzicht.
- Niet alle expertise is binnen de gemeente beschikbaar en daarnaast is het extern toetsen en valideren van gemeentelijke inzichten noodzakelijk. Hiervoor wordt externe financiële, notariële en fiscale deskundigheid ingehuurd. Op dit moment is nog niet aan te geven wat de omvang zal zijn. In 2014 wordt onderzocht of een

externe dataspecialist de gegevens uit het erfpachtbeheersysteem Hermes kan optimaliseren zodat verzekerd kan worden dat de conversie van voortdurende naar eeuwigdurende rechten op basis van de juiste data plaatsvindt.

In de loop van 2015 zal op basis van de dan geldende inzichten een prioriteit aangevraagd worden voor de projectkosten, kosten van implementatie en investeringen ICT voor 2016.

Geheimhouding

Op deze voordracht en bijlagen 1 en 2 bij deze voordracht wordt tot 21 november 2014 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g, van de Wet Openbaarheid Bestuur (WOB). Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijbehorende bijlagen 1 en 2 openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen en de raad daarkennis van heeft kunnen nemen. Dit leidt tot oneven redige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd tot het College over de opheffing van de geheimhouding heeft beslist en de definitieve stukken op gereed zijn voor verzending op 21 november a.s. aan de raadscommissies en publicatie.

Op bijlage 3 bij deze voordracht wordt geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op:
- ☐ art. 10, 2e lid, onder f van de WOB vanwege het feit dat in de bijlage diverse personen (externe experts) worden genoemd waarmee nog geen contact is geweest over deze opdracht
- ☐ art. 10, 2e lid onder [redacted] WOB vanwege het feit dat in de bijlage een beknopte omschrijving van de expertise van deze personen is opgenomen.

Op bijlagen 4 en 5 bij deze voordracht wordt geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, met een beroep op art. 11 lid 1 van de WOB vanwege het feit dat het om documenten gaat die zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en die persoonlijke beleidsopvattingen en adviezen van externe deskundigen bevatten.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Na opheffing embargo:
- ☐ Verzending van het Startdocument met bijlage Planning en proces via de dagmail op 21 november a.s. aan de leden van de raadscommissies Ruimtelijke Ordening, Financiën en Wonen (de kabinet-bijlagen 3 en 4 bij deze voordracht worden separaat vertrouwelijk aangeleverd aan de commissieleden).
- ☐ Opnemen in de besluitenlijst.
- ☐ Verzending van het Startdocument aan de Dagelijks Besturen van de Bestuurscommissies; hen wordt gevraagd om in december een reactie te geven op het document. Desgewenst zal in december een informatieve bijeenkomst worden georganiseerd voor de Bestuurscommissies

Buiten de gemeente

Na opheffing embargo:
- ☐ Persbericht
- ☐ Start consultatieronde onder stakeholders.

396660

01038

Portefeuille 32
Agendapunt A4

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 18 november 2014

B&W

Stukken

Meegestuurd

1. 5.1.2e eeuwigdurende erfpacht dd. 11 november 2014,
2. Bijlage Planning en proces Vernieuwing erfpachtstelsel
3. Bijlage Voorstel samenstelling grondwaardecommissie KABINET
4. Bijlage Risicoanalyse KABINET
5. Verslag dwarsdoorsnijdsessie 23 oktober 2014 KABINET (alleen voor college)

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

396660