Gemeente Amsterdam

Plan van aanpak, concept 1

Implementatie VES

Ter bespreking in Managementoverleg implementatie en opdrachtgeversloverleg VES

Vragen voor de bespreking:

1. **Zijn alle onderwerpen die relevant zijn voor een succesvolle implementatie benoemt?**
2. **Zijn de resultaten goed beschreven?**
3. **Welke teamsamenstelling (functies) is vereist om het PVA te kunnen uitvoeren?**
4. **Is het voorstel voor de organisatie passend?**

02136

Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
1.1.	Vertrekpunt voor de implementatie	4
1.1.1.	Randvoorwaarden en uitgangspunten	4
1.1.2.	Systeem ontwerp Algemene Bepalingen, uitgiftebeleid en afkoopregeling	5
1.1.3.	Overstapregeling	6
1.2.	Communicatie en informatie	7
1.3.	Capaciteitsbeslag en middelen	7
2.	**Organisatie**	**8**
2.1.	Managementteam implementatie	8
2.2.	Werkgroep implementatie	9
2.3.	Uitwerking	9
2.4.	Van en voor Erfpacht en Uitgifte	10
3.	**Basis op orde**	**11**
3.1.	Procesoptimalisatie voor efficiëntie en tijdwinst	11
3.2.	Inrichten maandelijkse canonbetaling	11
3.3.	Omkering erfpacht-en appartementsrechten	12
3.4.	Aanpassen instructie gemeentelijke deskundige in deskundigencommissies	12
3.5.	Datakwaliteit	12
4.	**Implementatietraject Algemene Bepalingen**	**14**
4.1.	Toetsen Algemene Bepalingen	14
4.2.	Lopende onderhandelingen	14
4.3.	Procesbeschrijving uitgifte in eeuwigdurende erfpacht	15
4.4.	Procesbeschrijving afkoop	15
4.5.	ICT opgave	16
4.6.	Capaciteit en middelen beheerfase	16
4.7.	Risicoanalyse	16
4.8.	Communicatie	16
5.	**Implementatietraject Overstapregeling**	**18**
5.1.	Toetsen Overstapregeling	18
5.2.	Procesbeschrijving vrijwillige overstap	18
5.3.	Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak	19
5.4.	Procesbeschrijving conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend recht	19
5.5.	Procesbeschrijving overstap voor Vicarierechten	20
5.6.	Capaciteit en middelen beheerfase	20
5.7.	ICT opgave	21
5.8.	Risicoanalyse	21
5.9.	Communicatie	21
6.	**Implementatietraject Wijzigingen erfpachtrecht**	**22**
6.1.	Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen	22
6.2.	Procesbeschrijving bestemmings- en bebouwingswijziging	22
6.3.	Procesbeschrijving perceelsuitbreiding	23

78640

02136

6.4. ICT opgave 23
6.5. Capaciteit en middelen beheerfase 24
6.6. Risicoanalyse 24
6.7. Communicatie 24

7. Planning 25

8. Risico's 32

9. Capaciteit en middelen implementatieproces 33

78640

02136

1. Inleiding

De Vernieuwing van het Erfpachtstelsel wordt nu voorbereid in opdracht van het college en de Raad. Het nieuwe stelsel, het systeemontwerp valt uiteen in 2 delen. Als eerste zullen de Algemene Bepalingen worden opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Vervolgens zal de overstapregeling (inclusief de regeling rond het wijzigen van erfpachtrechten) worden vormgegeven. Een belangrijk inhoudelijk moment wat hier aan voorafgaat is het advies van de grondwaardecommissie in juni 2015 en de standpuntbepaling van het college hierover in augustus. Dan wordt duidelijk wat het prijskaartje van eeuwigdurende erfpacht gaat zijn en hoe de financiële effecten voor de gemeente zullen uitpakken.

De planning is er op gericht om na de zomer inspraak te starten over de Algemene Bepalingen en na besluitvorming vanaf begin 2016 nieuwe uitgiften te kunnen doen op basis van het eeuwigdurende stelsel.
De inspraak van de overstapregeling start eind 2015 met als doel om vanaf de zomer van 2016 erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen vanuit het huidige voortdurende naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel. Tegelijk met de overstapregeling gaan ook de regelingen rond het wijzigen van erfpachtrechten in besluitvorming.

Om uitgiften per begin 2016 en overstappen en wijzigen per zomer 2016 mogelijk te maken moet er naast de besluitvorming over het stelsel nog veel gebeuren:

- De organisatie van Grond & Ontwikkeling moet klaar staan. Procedures zijn helder, standaarddocumenten gereed, personeel is opgeleid, benodigde middelen beschikbaar , ICT is op orde en capaciteit voldoende.
- De informatie voor de erfpachters moet eenduidig en helder zijn
- De informatie voor professionals in de keten (notarissen, makelaars, ed) moeten eenduidig en helder zijn.

In dit PVA implementatie wordt beschreven op welke wijze de implementatie wordt georganiseerd, wat de inhoudelijke onderwerpen zijn en hoe de implementatie er in de tijd uit ziet.

1.1. Vertrekpunt voor de implementatie

De wijziging van het erfpachtstelsel van voortdurende rechten naar eeuwigdurende, met nieuwe bepalingen en beleid en een nieuwe wijze van bepaling van de grondprijs betekent dat het systeem van erfpachtuitgifte en –beheer aangepast moet worden.
De implementatieopgave start waar het systeemontwerp eindigt. Het systeemontwerp wordt verzorgd door de werkgroepen die het stelsel uitwerken, de inspraak inbrengen en de besluitvorming mogelijk maken. Daarna volgt de implementatie.
Het is dus belangrijk om een goede taakafbakening tussen het systeemontwerp en de implementatie te hebben met een heldere definitie van de overdrachtsmomenten.

1.1.1. Randvoorwaarden en uitgangspunten

78640

Dit plan van aanpak gaat van start terwijl sommige keuzes al wel, maar een aantal andere keuzes nog niet gemaakt zijn. Ze hebben invloed op de wijze waarop het systeem kan worden ingericht en geïmplementeerd. Het gaat om de volgende punten:

- Rechtsgelijkheid voor alle erfpachters. Dit is vastgelegd in het Startdocument VES, zoals vastgesteld door het college. Of het vanuit organisatorisch oogpunt mogelijk is om ook iedere erfpachter op hetzelfde moment op dezelfde manier te bedienen is nog niet helder.
- Het is de wens om het nieuwe stelsel zo snel mogelijk voor zoveel mogelijk erfpachters te laten gelden. Dit betekent naast nieuwe uitgiften onder de nieuwe AB2015ook zo veel mogelijk overstappers van voortdurend naar eeuwigdurend stelsel. Of en op welke wijze dit gaat worden gestimuleerd en tegen welke prijs (korting, vereenvoudiging berekening) is nog niet bekend. Het advies van de grondwaardecommissie is belangrijk bij het maken van deze keuzes.
- Of overstappen verplicht mag worden bij het wijzigen van een erfpachtovereenkomst (bijvoorbeeld bij het eind van een tijdvak) is nog onderwerp van Hoger beroep (SEBA rechtszaak). Totdat er een uitspraak in het hoger beroep ligt die het verplicht overstappen onmogelijk maakt is de ingezette lijn met verplichte overstap het uitgangspunt.
- De afdeling Erfpacht en Uitgifte werkt aan de "omkering van erfpacht- en appartementsrechten". Dit proces zal niet zijn afgerond op het moment dat de overstapregeling van het nieuwe stelsel gereed is. Dat betekent dat in het implementatietraject ook rekening moet worden gehouden met de obligatoire overeenkomst.
- De implementatie gaat vragen om capaciteit vanuit Grond en Ontwikkeling (zie onder andere 1.3). Enerzijds gaat het dan om project capaciteit, anderzijds om lijncapaciteit die ten behoeve van de nieuwe processen moet worden ingezet.
- De implementatie gaat ook vragen om capaciteit en middelen in relatie tot ICT systemen (aanpassing, ontwikkeling, beheer). Er zijn tal van ICT afhankelijkheden die van invloed zijn op het succes van de implementatie. AFS is nog in de opstartfase, erfpachtbeheersystemen zijn nog niet op maat voor de implementatie van het nieuwe stelsel.

1.1.2. Systeem ontwerp Algemene Bepalingen, uitgiftebeleid en afkoopregeling

De planning is dat eind februari 2016 de volgende producten worden opgeleverd:

De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015 (AB 2015)
De AB 2015 zijn de nieuwe algemene bepalingen die van toepassing worden verklaard op iedere nieuw uit te geven erfpachtrecht nadat de AB 2015 zijn vastgesteld door de raad. Nadat de overstapregeling en het aanvullende beleid gereed zijn, kunnen de AB 2015 ook overeen gekomen worden met erfpachters die al een voortdurend erfpachtrecht hebben en over willen stappen op het nieuwe systeem. Op dat moment worden de AB 2015 ook van toepassing verklaard op erfpachtrechten die in de procedure canonherziening einde tijdvak komen.

De AB 2015 zijn de inspraak in geweest en zijn vastgesteld door de raad. Naast de tekst van de AB 2015 zullen er ook samenvattingen en/of toelichtingen aanwezig zijn.
De belangrijkste wijzigingen voor de implementatie in de AB 2015 ten opzichte van de AB's van voortdurende erfpacht zijn:

- eeuwigdurende erfpacht in plaatst van tijdvakken van 50 jaar;
- woningen mogen onbeperkt uitbreiden mits het aantal woningen niet wijzigt;
- maandelijks canonbetaling mogelijk in plaats van halfjaarlijkse canontermijnen

De afkoopinstructie
Gelijktijdig met de AB 2015 gaat de afkoopinstructie de inspraak in en deze wordt gelijktijdig met de AB 2015 vastgesteld door de raad. Hoe de afkoopinstructie eruit komt te zien is grotendeels afhankelijk van het besluit van de raad na het advies van de grondwaardecommissie.
De producten die wordt opgeleverd is de beleidstekst hoe een afkoopsom berekend moet worden, zowel bij de uitgifte als bij een afkoop na de uitgifte en rekensheets voor de medewerkers van G&O voor afkoop.

Uitvoering uitgifte
Gelijktijdig met de AB 2015 en de afkoopinstructie wordt ook het uitgiftebeleid vastgesteld door de raad, dan wel worden binnen G&O aangepaste werkinstructies gemaakt..
Onderdelen van het uitgiftebeleid/de werkinstructies zijn:
- selectie marktpartijen
- waarborgsommen/reserveringsvergoedingen
- GREX

In deze beleidsstukken is beschreven hoe de uitgiften er onder de AB 2015 uit komen te zien,

Geschillencommissie
Het uitgangspunt is dat er een geschillencommissie wordt ingericht voor eeuwigdurende erfpacht. Bij deze geschillencommissie zouden erfpachters de aanbieding van de gemeente (bij bijvoorbeeld een bestemmingswijziging) kunnen laten toetsen. De wijze waarop deze geschillencommissie word ingericht wordt nog uitgewerkt en kan van invloed zijn op de implementatie. Tussen de werkgroep AB en implementatie moet de afstemming nog nader worden uitgewerkt.

Handhaving
Bij het opstellen van de Algemene Bepalingen wordt kritisch gekeken naar het opnemen van artikelen die noodzakelijk zijn voor het nieuwe stelsel en (in principe) ook handhaafbaar zijn. Het ontwikkelen van handhavingsbeleid maakt geen onderdeel uit van het nieuwe stelsel en dus ook niet van de implementatie. Het niet hebben van een handhavingsbeleid is kwetsbaar gebleken, het is daarom aan te bevelen om handhavingsbeleid te gaan ontwikkelen. Op dit moment heeft het ontwikkelen van dit beleid nog geen plek.

1.1.3. Overstapregeling

De overstapregeling geeft inzicht in de wijze waarop overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel plaatsvindt. In de regeling wordt aangegeven welke erfpachters kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel (en dus ook welke niet), op welk moment overgestapt kan worden, wat dit financieel en juridisch voor de erfpachter gaat betekenen en hoe de erfpachter moet overstappen. Tevens besteedt de overstapregeling aandacht aan de samenloop van tussentijdse wijziging van een lopend erfpachtrecht en overstap naar het nieuwe stelsel en aan overstappen in de pre-contractuele fase.

De planning is dat de (juridisch en financiële) kaders voor de overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel in mei 2016 bestuurlijk vastgesteld zijn en daarmee in werking treden.

1.2. Communicatie en informatie

De interne communicatie over het toekomstige werkproces is voor de implementatie van groot belang. Omdat de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel zijn invloed heeft op het werk van bijna iedereen bij Grond & Ontwikkeling, is het van belang daarover breed en gericht te communiceren. Er wordt capaciteit gevraagd voor het inrichten van nieuwe werkprocessen en het houden van trainingen.
De externe afstemming die hoort bij de Implementatie bestaat voor een deel uit het horen van notarissen, makelaars en banken. De werkprocessen die input nodig hebben van of producten genereren aan deze belangengroepen zullen met hen afgestemd moeten worden zodat gemeente en deze belanghebbenden hun werk kunnen blijven doen.
Daarbij komt nog de communicatie over de invoering van het Vernieuwde Stelsel aan de erfpachters. Naast de algemene communicatie die belegd is bij het Communicatieteam VES, zal dit vanuit de Implementatie betekenen dat iedere erfpachter (op een aantal uitzonderingen na) een brief kan verwachten met uitleg over het stelsel en de opties die de erfpachter heeft.

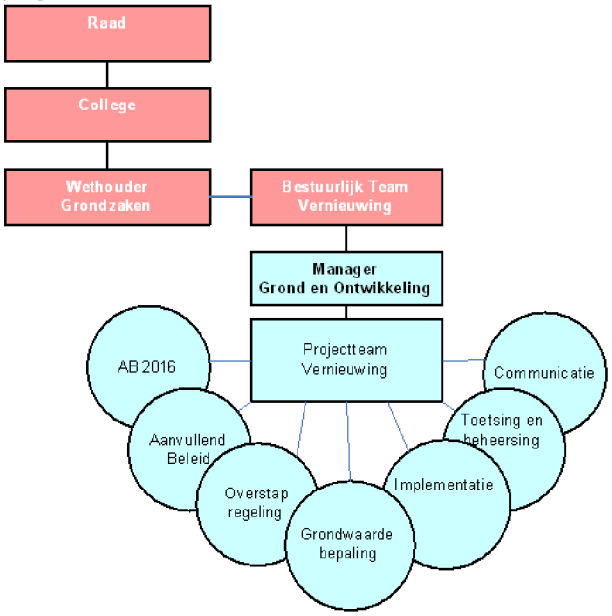
1.3. Capaciteitsbeslag en middelen

Voor deelname aan de werkgroep Implementatie en de implementatieteams moet door de meeste afdelingen van Grond & Ontwikkeling (maar vooral door E&U) en van bedrijfsvoerings RVE's capaciteit beschikbaar gesteld worden. Welke dat is, wordt later in dit plan nog behandeld.
Naast het capaciteitsbeslag voor deelname aan de werkgroep implementatie en de procesgroepen zullen de medewerkers van het hele bedrijf Grond & Ontwikkeling in meer of mindere mate meegenomen en getraind moeten worden in de wijzigingen van het stelsel en de gevolgen voor hun werk. Deze capaciteit maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van dit Plan van Aanpak.

De implementatie zal veel vragen van de staande organisatie, het gaat immers om het aanpassen van de dagelijkse processen en gebruiken in de organisatie en het aanpassen van (ICT)systemen. Enerzijds kost dit tijd, anderzijds is het ook regulier werk (voortdurend optimaliseren van werkprocessen) en cursussen horen daarbij.
In dit plan van aanpak wordt in beeld gebracht welk capaciteitsbeslag er nodig is voor de projectorganisatie van de implementatie. De tijd die binnen de organisatie moet worden vrijgemaakt voor opleiding, instructie en coaching (de uitvoering van de implementatie) wordt niet in beeld gebracht in uren, maar dat bijna iedere afdeling hiermee te maken krijgt is al wel duidelijk.
Een deel van de benodigde tijd voor het eigen maken van de nieuwe werkprocessen kan worden gevonden door het optimaliseren van de huidige werkprocessen. Een deel van deze optimalisaties zijn al eerder gevonden maar nog niet geëffectueerd, voor een ander deel kunnen die nog worden gerealiseerd.
In hoofdstuk 9 is de capaciteit voor de werkgroep implementatie en de implementatieteams nader uitgewerkt.

2. Organisatie

In het Startdocument is de implementatie als één van de deelopgaven benoemd die onder het projectteam VES vallen:



Omdat het succes van de implementatie in belangrijke mate wordt bepaald door de afdeling erfpacht en uitgifte (binnen deze afdeling vindt de implementatie grotendeels plaats) zal de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van E&U groter moeten zijn dan bovenstaand organogram laat zien.
De afdeling E&U heeft vanuit die wetenschap aangegeven verantwoordelijkheid te willen dragen voor de implementatie. Tegelijkertijd is continuïteit van proces, kwaliteit en resultaat zoals in de afgelopen maanden tot stand gebracht binnen VES cruciaal. In de volgende paragrafen wordt aangegeven hoe we beide uitgangspunten in de implementatie organisatorisch borgen.

2.1. Managementteam implementatie

Tot nu toe is er veel aandacht geweest voor het systeemontwerp: de Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid. De projectmatige aanpak hiervan is goed bevallen en de keuze om de werkorganisatie zoveel mogelijk uit collega's van G&O samen te stellen ook. Op die manier blijft de projectkennis ook na de implementatie binnen de organisatie.
Voor de implementatie is betrokkenheid van de organisatie van Grond en Ontwikkeling nog belangrijker, omdat zij het moeten uitvoeren. De implementatie is **voor** maar moet ook **van** de eigen organisatie zijn.

Om die reden is er voor gekozen om voor de implementatie een managementoverleg implementatie (MOI) in te richten dat bestaat uit het management van de afdeling Erfpacht en Uitgifte, voorgezeten door de manager VES en gefaciliteerd door de projectleider implementatie.

Het MOI is verantwoordelijk voor de opdrachtformulering (middels dit PvA), aansturing van de projectleider implementatie, het behalen van de resultaten en het monitoren van de voortgang. De voorzitter rapporteert aan het opdrachtgeversoverleg VES (directeur G&O) en het Bestuurlijk Team VES.
Het ligt voor de hand dat het voorzitterschap van het MOI op enig moment over gaat van de manager VES naar het afdelingshoofd E&U.

2.2. Werkgroep implementatie

Er wordt een projectleider implementatie aangesteld die lid is van het kernteam VES, de verschillende deelopgaven en daaraan verbonden implementatieteams aanstuurt en de implementatieteam bijeenkomsten voorzit. Sommige implementatieteams worden aangestuurd door Teamleiders van E&U. Op deze manier kan het management van E&U de benodigde schakel tussen het ontwerp van de nieuwe werkprocessen en de implementatie daarvan en maximaal aansluiting vinden bij de organisatie die de implementatie moet gaan uitvoeren.

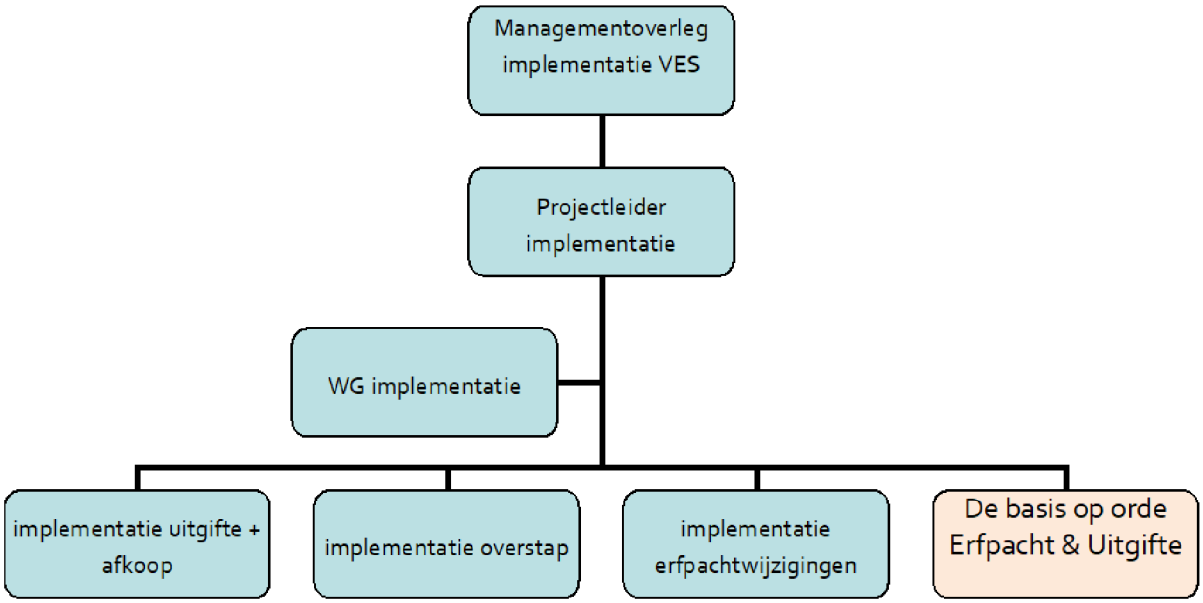
De Werkgroep Implementatie zorgt voor de samenhang van alle producten voor de Implementatie en verzorgt de aansturing van de implementatieteams. Deze werkgroep bestaat uit de projectleider implementatie, een assistent projectleider, een procesadviseur en een planner. Per team van E&U wordt er ook inzet gevraagd van 1 medewerker in de rol van procesexpert. Daarnaast per onderwerp aanvullende inzet van de trekkers uit het Projectteam VES voor de onderwerpen Nieuwe AB, Overstap, Middelen en ICT.

2.3. Uitwerking

Onder de projectleider implementatie worden de volgende implementatieteams ingericht:
- Implementatieteam Uitgifte + Afkoop
- Implementatieteam Overstap
- Implementatieteam Wijzigingen erfpachtrechten

Daarnaast zullen in de staande organisatie nog de volgende processen actueel zijn:
- Maandelijkse canonbetaling (trekker: Bedrijfsadministratie E&U)
- Optimalisatie huidige werkprocessen (trekker: hoofd E&U)
- Datakwaliteit
- Omkering appartmentsrechten

Voor de communicatie en planning wordt gebruik gemaakt van het communicatieteam VES.



- Managementoverleg Implementatie (MOI) is opdrachtgever van de implementatie. Hierin vindt de aansturing, voortgangsbewaking en capaciteitsbepaling plaats
- De manager VES is voorzitter van het MOI en rapporteert (altijd in overleg met MOI) aan de directeur G&O en het Bestuurlijk Team VES
- Indien het MOI niet eensgezind is dan brengt de manager VES het onderwerp naar het opdrachtgeversoverleg VES (directeur G&O).
- De projectleider implementatie is inhoudelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de implementatie zoals in het PVA beschreven.

2.4. Van en voor Erfpacht en Uitgifte

Om te borgen dat het eigenaarschap van de implementatie door E&U goed kan worden ingevuld zal de implementatie onderdeel gaan zijn van het dagelijkse werk, de team overleggen en de opleidingsprogramma's. De implementatie zal een actief onderdeel zijn van het werkprogramma in E&U en andere afdelingen vanaf het moment dat begonnen wordt met de inrichting van de nieuwe werkprocessen Na het inrichten van de processen, de training en de start van de uitvoering volgt er ook nog een beperkte periode van nazorg waarna de lijn het verder moet overpakken. Tot het zover is, wordt E&U op de volgende wijze betrokken:

- Implementatie is vast onderdeel in ieder werkoverleg (altijd iemand uit het implementatieteam aanwezig)
- Iedereen wordt geacht vanuit zijn of haar rol actief bij te dragen aan de implementatie, dit is onderdeel van het normale werk maar vraagt tegelijkertijd om door het management gecreëerde prioriteitstelling
- Er zijn E&U brede bijeenkomsten in juni (concept AB), augustus (2e concept AB), oktober (definitief AB in inspraak) en december (verwerking inspraak). In deze bijeenkomst staat de implementatie centraal.
- Ook zullen er bijeenkomsten worden georganiseerd over de overstapregeling. Deze worden ingepland zodra meer duidelijkheid is over deze planning.

02136

3. Basis op orde

3.1. Procesoptimalisatie voor efficiëntie en tijdwinst

Verantwoordelijk: afdeling Erfpacht en Uitgifte

Voordat het Vernieuwde Stelsel van start gaat moet er ruimte, tijd en capaciteit gemaakt worden om de nieuwe processen in te richten, ze vast te laten stellen, erop te trainen en uiteindelijk uit te voeren.
De benodigde ruimte zou deels gevonden kunnen worden bij de processen binnen Grond & Ontwikkeling die al eens een verbeteringstraject hebben doorlopen. Bij Erfpacht & Uitgifte zijn dat bijvoorbeeld Afkoop, CHET en Uitgifte.

Het huidige uitgifteproces is verbeterd in een langdurig en intensief traject. Er zijn veel overbodige stappen uit dit proces gehaald (van 86 naar 23 stappen). De implementatie van het nieuwe, verbeterde proces is echter nog niet rond. Bovendien zijn er toch weer extra stappen toegevoegd. Het is zaak in beeld te brengen wat hiervan de oorzaak is en of die optimalisaties niet alsnog kunnen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om hiervoor de volgend aanpak te kiezen:

- Doorgelichte voorheen verbeterde processen (Afkoop, CHET, Uitgifte) -> Indien stappen toegevoegd hiervan de grondoorzaak benoemen -> Proces opnieuw in meest efficiënte vorm invoeren -> > Cyclus afspreken waarin deze processen worden bijgehouden
- Analyse van verbeteringen uit voorheen verbeterde processen (Afkoop, CHET, Uitgifte) die ook in de andere processen van E&U kunnen worden doorgevoerd -> Huidige processen hierop aanpassen -> Proces in geoptimaliseerde vorm invoeren -> Meenemen in Cyclus bijhouden processen

Resultaten:

- Analyse van eerder geoptimaliseerde processen en op basis daarvan invoeren van (al eerder) geoptimaliseerde processen waardoor efficiëntie (tijdwinst én kwaliteit) wordt gerealiseerd (sept 2015).
- Uitgewerkte voorstellen voor procesverbeteringen (augustus 2015) in niet eerder geoptimaliseerde processen en het vervolgens invoeren van deze procesoptimalisaties (oktober 2015).

3.2. Inrichten maandelijkse canonbetaling

Verantwoordelijk: afdeling Erfpacht en Uitgifte

Het is de bedoeling om bij canonbetaling de mogelijkheid tot maandelijkse betaling te bieden. Dit geldt voor zowel voortdurende als eeuwigdurende rechten. Deze extra optie komt dan bij veel nieuwe contracten voor. Het is de bedoeling om dit middels automatische incasso uit te voeren, wellicht zelfs gekoppeld aan de OZB-incasso. Financieel Beheer en de Bedrijfsadministratie zullen de uitwerking hiervan ter hand moeten nemen. De beschikbare tijd kan een knelpunt zijn aangezien deze afdelingen nog erg druk zijn met de introductie van AFS en omdat het huidige adresmutatieproces Kadaster-BRK-OGAGIS nog bepaald niet op orde is

78640

Resultaten:
- Analyse wettelijke en praktische mogelijkheden maandelijkse incasso (oktober 2015)
- Voorstel maandelijkse incasso (november 2015)
- Besluitvorming G&O maandelijkse incasso (december 2015)
- Invoering, gereed maken systemen voor maandelijkse incasso (januari 2016 – mrt 2016)

3.3. Omkering erfpacht-en appartementsrechten

Verantwoordelijk: afdeling Erfpacht en Uitgifte

Erfpacht & Uitgifte werkt aan een plan van aanpak dat inzicht moet geven in de wijze waarop in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten worden omgezet naar erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten. De gedachte is dat er los van de vernieuwing een traject wordt ingericht om deze omkering tot stand te brengen om zo ook de bestaande rechten op de best mogelijke wijze te organiseren. Het PVA is in voorbereiding.

Resultaten:
- Plan van aanpak omkering erfpacht-en appartementsrechten (juni 2015)
- Uitvoeren plan van aanpak (sept 2015 e.v.)
- Verwerken resultaat in werkprocessen implementatie Vernieuwing Erfpachtstelsel
- Afspraken met belastingdienst, Kadaster en notariaat

3.4. Aanpassen instructie gemeentelijke deskundige in deskundigencommissies

Verantwoordelijk: afdeling Erfpacht en Uitgifte

Erfpacht & Uitgifte werkt uit op welke wijze de gemeentelijke deskundige die zitting neemt in een deskundigencommissie (in het kader van CHET) kan worden geïnstrueerd op basis van het standpunt van het college over het advies van de GWC.

Resultaten:
- Juridisch onderzoek of het instrueren van de deskundige die door de gemeente wordt aangewezen mogelijk is (is reeds gestart)
- Aangepaste instructie gemeentelijke deskundige bij deskundigenprocedures (augustus 2015)
- Besluit Aangepaste instructie (september 2015, afhankelijk van bespreking standpuntbepaling in raadscommissie)
- Instrueren van deskundigen (vanaf besluit aangepaste instructie)
- Aanvullende maatregelen verkend

3.5. Datakwaliteit

Verantwoordelijk: afdeling Erfpacht en Uitgifte

Het afzonderlijke project Octomore (Datakwaliteit Hermes) levert de volgende producten op:

- Een set aan kwaliteitseisen voor de datakwaliteit in de Hermes database.
- Een advies over het wel of niet muteren van de benoemde velden.
- Per te muteren dataveld:
  - Analyse op de kwaliteit
  - Een methodiek om de data op het gewenste niveau te krijgen
  - Datamutaties ten behoeve van kwaliteitsverbetering.
  - Markering van datamutaties in Hermes database en schermen.
- Aanbevelingen voor opname in de bedrijfsprocessen om de kwaliteit in stand te houden.

De planning voor deze producten is nog niet bekend.

4. Implementatietraject Algemene Bepalingen

De implementatie van de Algemene bepalingen valt uiteen in de volgende onderdelen:
- Toetsing van de Algemene Bepalingen
- Procesbeschrijvingen van de aangepaste werkprocessen
- Opleiding en instructie medewerkers
- Geschikt maken ICT

De nieuwe werkprocessen moeten vanaf 1 januari 2016 (Uitgifte en Afkoop) of wat later uitgevoerd worden. Iedereen moet dan dus weten wat hij moet doen. De processen moeten in de periode van 1 juni tot 1 januari worden uitgewerkt en vervolgens worden de medewerkers getraind. Uitgangspunten voor de processen zijn:
1. Producten die in het proces gemaakt worden zijn in één keer goed
2. We doen alleen zaken die het product beter maken

4.1. Toetsen Algemene Bepalingen

Verantwoordelijk: werkgroep Implementatie

Door de werkgroep AB, de werkgroep uitgiftebeleid en de werkgroep financieel beleid worden de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en de afkoopregeling uitgewerkt, ter inspraak gelegd en uiteindelijk ter besluitvorming in de gemeenteraad gebracht.
Deze plannen moeten uitvoerbaar zijn en kennen ook een implementatieparagraaf. Bij het opstellen van de plannen worden deze steeds voorgelegd aan de werkgroep implementatie om de plannen te toetsen op uitvoerbaarheid. Daarnaast is de werkgroep implementatie verantwoordelijk voor de implementatieparagraaf waaruit duidelijk wordt hoe de implementatie er op hoofdlijnen uitziet, wat de planning en de kosten zijn.

Resultaten:
- Toetsen AB, Afkoopregeling, uitgiftebeleid op uitvoerbaarheid (doorlopend)
- Leveren implementatieparagraaf op verschillende momenten in het proces (vrijgave inspraak, besluitvorming raad) met de volgende onderdelen:
  - Implementatiestappen
  - Benodigde middelen voor implementatie
  - Benodigde middelen voor de structurele uitvoering (indien van toepassing)

4.2. Lopende onderhandelingen

Verantwoordelijk: werkgroep Implementatie

Er moet bepaald worden hoe wordt omgegaan met **lopende onderhandelingen** voor uitgiften, gedane aanbiedingen voor een CHET (Canonherziening Einde Tijdvak) en gesloten (optie)contracten waarin uitgegaan wordt van de AB2000. Het gaat dan om de volgende varianten:
- Onderhandeling afgerond waarbij de AB 2000 voor voortdurende erfpacht is overeengekomen, nog niet uitgegeven/nog geen akte gepasseerd.

- CHET-aanbieding verstuurd, wel/niet geaccepteerd, akte nog niet gepasseerd
- Lopende onderhandeling, gereed tijdens voortdurend, voor invoering eeuwigdurende erfpacht
- Lopende onderhandelingen gereed na invoering eeuwigdurende erfpachtstelsel

Collega's die met gebiedsontwikkeling bezig zijn moeten weten wanneer ze over de nieuwe AB2015 kunnen communiceren, vanaf welk moment er een overstapfase ingaat en vanaf welk moment alleen nog met de AB2015 gewerkt wordt. Dit vraagstuk moet helder zijn op het moment dat de nieuwe AB de inspraak in gaat.

Resultaten:
- Analyse van de verschillende onderhandelingsfases en CHET-fases(juni 2015)
- Voorstel voor de omgang met eeuwigdurende erfpacht in verschillende fases (juli 2015)
- Besluitvorming omgang met eeuwigdurende erfpacht (augustus 2015)

4.3. Procesbeschrijving uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

Verantwoordelijk: implementatieteam Uitgifte + Afkoop

Het nieuwe Uitgifte-proces is het eerste proces dat in werking gaat na het vaststellen van de nieuwe AB2015. Er is ook nieuw Uitgiftebeleid in ontwikkeling dat uitgangspunt is voor het inrichten van het proces. Uiteraard wordt het nieuwe werkproces gebaseerd op het verbeterde uitgifteproces met zo min mogelijk stappen. Het implementatieteam Uitgifte + Afkoop zal de nieuwe processen gaan inrichten, bespreken in de werkgroep Implementatie en laten vaststellen in het Managementoverleg Implementatie VES.

De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving lopende onderhandelingen (2 september 2015)
- Procesbeschrijving uitgifte (1 november 2015)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 november 2015)
- Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd per uitgifte), (1 november 2015)
- Begroting implementatiekosten (1 november 2015)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 november 2015)
- Training van medewerkers (december 2015)

4.4. Procesbeschrijving afkoop in nieuwe stelsel

Verantwoordelijk: implementatieteam Uitgifte + Afkoop

Het afronden van de Afkoopinstructie binnen het Projectteam VES gaat in de besluitvorming gelijk op met de AB2015. Het proces is een variant op het proces Uitgifte. Daarom wordt dit werkproces ook ingericht in het implementatieteam Uitgifte + Afkoop en net als het uitgifteproces besproken in de werkgroep Implementatie en vastgesteld in het Managementoverleg Implementatie VES.
De op te leveren producten:
- Procesbeschrijving afkoop (1 november 2015)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 november 2015)
- Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd per afkoop), (1 november 2015)
- Begroting implementatiekosten (1 november 2015)
- Standaardformulieren en standaardbrieven afkoopinstructie (1 november 2015)

- Training van medewerkers (december 2015)

4.5. ICT opgave

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie

Ten behoeve van de invoering van de nieuwe eeuwigdurende AB moet in beeld worden gebracht welke ICT, datasystemen en middelen hiervoor worden gebruikt en welke aanpassingen in deze systemen nodig zijn.
De doorlooptijd is kort, zeker gezien de ervaringen met ICT projecten in algemene zin. De verwachting is evenwel (moet nog gestaafd) dat de ICT opgave voor de invoering van de nieuwe AB's beperkt is.

De op te leveren resultaten:
- Analyse gebruikte ICT, datasystemen en middelen voor uitgifte en afkoop (juni 2015)
- Inventarisatie van benodigde aanpassingen (juli 2015)
- Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (juli 2015)
- Besluitvorming over kosten en eventuele aanbesteding (augustus 2015)
- Aanbesteding en uitvoering (gereed januari 2016)

4.6. Capaciteit en middelen beheerfase

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie

Welke capaciteit en middelen (geld/ict/werkplekken/functies/organisatieaanpassingen) zijn er vanaf de start van het nieuwe stelsel nodig. Het gaat daarbij dus om de situatie dat de implementatie heeft plaatsgevonden en de "beheersituatie" ontstaat.

De op te leveren producten:
- Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit
- Analyse van de benodigde middelen

4.7. Risicoanalyse

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie

Voor de implementatie zal op een tweetal momenten een risico analyse worden uitgevoerd. Ten behoeve van de implementatieparagraaf bij het ter inspraak gaan van de AB (augustus 2015) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar de AB wordt vastgesteld (januari 2016).

4.8. Communicatie

In samenwerking met het Communicatieteam van het Projectteam VES zal de werkgroep Implementatie de Communicatie intern, vanwege de nieuwe werkprocessen, en extern met erfpachters en belanghebbenden voorbereiden. Op deze manier blijft de wijze van communicatie binnen de lijn die het Projectteam VES heeft uitgezet. Inhoud is afkomstig van de werkgroep Implementatie en wordt op stijl en helderheid door het Communicatieteam VES gecheckt.

02136

5. Implementatietraject Overstapregeling

De doelstelling is om in 2016 alle erfpachters een brief te sturen met de mogelijkheden van het nieuwe stelsel of zelfs een aanbieding te doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Tegelijkertijd is het waarschijnlijk niet mogelijk om alle 250.000 erfpachtcontracten ook tegelijk om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. Er is nog een aantal keuzes te maken ten aanzien van de aantrekkelijkheid om zo veel mogelijk erfpachters te laten overstappen. Dit hangt uiteraard sterk samen met financiën maar ook met capaciteitsbeslag binnen de organisatie om de overstap te faciliteren. Dit zal in beeld moeten worden gebracht zodat het bestuur een goede afweging kan maken over de gewenste en uitvoerbare overstapregeling.

5.1. Toetsen Overstapregeling

Verantwoordelijk: werkgroep Implementatie

Door de werkgroep overstapregeling wordt de overstapregeling en het daarbij horende beleid uitgewerkt, ter inspraak gelegd en ter besluitvorming aangeboden aan het gemeentebestuur. Deze plannen moeten uitvoerbaar zijn en kennen ook een implementatieparagraaf. Bij het opstellen van de regeling wordt deze steeds voorgelegd aan het implementatieteam om deze te toetsen op uitvoerbaarheid. Daarnaast is het implementatieteam verantwoordelijk voor de implementatieparagraaf waaruit duidelijk wordt hoe de implementatie er op hoofdlijnen uitziet, wat de planning en de kosten zijn.

Resultaten:
- Toets overstapregeling en bijbehorend beleid op uitvoerbaarheid
- Leveren implementatieparagraaf op verschillende momenten in het proces (vrijgave inspraak, besluitvorming raad)

5.2. Procesbeschrijving vrijwillige overstap

Verantwoordelijk: implementatieteam Overstap

Er moet worden uitgewerkt op welke wijze de overstap gaat plaatsvinden en of de aanpak voor de verschillende functies of tijdvakken verschilt. Enerzijds gaat het om een heldere procesaanpak, anderzijds gaat het om verschillende 'opties ten aanzien van het genereren van overstappers. De hoeveelheid overstappers zal afhangen van enerzijds de aantrekkelijkheid van de overstapregeling zelf en anderzijds de bekendheid die er gegeven wordt aan de regeling en het gemak waarmee overstappen mogelijk is.
Voor deze 'opties wordt een inschatting gemaakt van de overstapbereidheid om zo een beeld te hebben van de benodigde ambtelijke capaciteit bij de verschillende scenario's.
De overstapregeling krijgt vorm in aansluiting op de Algemene Bepalingen. Dat betekent dat de implementatie van de overstapregeling ook later start.
Tegelijkertijd is er voor de overstapregeling nog een aantal zaken uit te werken die nodig zijn om tot een keuze voor de aanpak te komen. Het gaat dan om:
- Welke mogelijkheden zijn er om in 2016 alle erfpachters een brief te sturen met de mogelijkheden van het nieuwe stelsel of zelfs een aanbieding te doen om over te stappen?

78640

- Welke mogelijkheden zijn er om de verwerking van aanbiedingen te versimpelen en/of te automatiseren, hoe kan de rekenmodule hierin een rol spelen?
- Welke mogelijkheden zijn er om een aanbod in 2016 op een later moment in de tijd te effectueren als de capaciteit aan gemeentezijde niet toereikend is om alle aanbiedingen te verwerken.

De op te leveren resultaten:
- Beschrijving van opties om overstap bij erfpachters onder de aandacht te brengen en gemak waarmee zij kunnen overstappen, inclusief analyse van capaciteitsbeslag van de verschillende opties..
- Procesbeschrijving overstapregeling (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Begroting implementatiekosten van overstapregeling (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven overstap (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)

Onderdeel van de overstapregeling vormt de rekenmodule waarmee de erfpachter zelf kan berekenen wat de overstap naar het eeuwigdurende stelsel voor hem/haar betekent. Bij de implementatie zal gekeken moeten worden op welke wijze gegevens uit de rekenmodule al dan niet gebruikt worden in het werkproces. Dit is mede afhankelijk van keuzes die hierover gemaakt worden in de overstapregeling.
Het al of niet rekening moeten houden met het binnenste buiten keren van appartementsrechten heeft op de overstap ook veel invloed.
Voor het inrichten van dit proces is extra tijd voor afstemming met het notariaat en andere belangengroepen opgenomen.

5.3. Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak

Verantwoordelijk: implementatieteam Overstap

Het uitgangspunt is dat erfpachters bij aflopende tijdvakken verplicht worden om over te stappen naar het Vernieuwde Stelsel. Of dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren hangt nog af van het Hoger beroep in de SEBA-zaak omdat deze verplichting door het hof van Amsterdam ter discussie is gesteld. Dit proces bij einde tijdvak zal erg lijken op het Overstap-proces, het belangrijkste verschil is dat bij een CHET erfpachters een deskundigencommissie kunnen instellen (conform AB2000 of ouder) om de waarde van de afkoop/canon te laten bepalen.

De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016)
- Analyse extra/minder capaciteitsbeslag verplichte overstap, (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)

5.4. Procesbeschrijving conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend recht

Verantwoordelijk: *implementatieteam Overstap*

Op dit moment worden de laatste tijdelijke rechten die nog lopen bijna altijd geconverteerd naar een voortdurend recht, tenzij er sprake is van een dringend gemeentebelang voor de gemeente. Vanaf 1 januari 2016 zal deze conversie naar eeuwigdurend recht zijn. Mogelijk verandert er daarom in het proces erg weinig, behalve de AB en de looptijd van het nieuwe recht. Het recht is feitelijk een nieuwe uitgifte, alleen wordt de grondwaarde vaak verlaagd met een depreciatiefactor. Na het advies van de grondwaardecommissie kan bekeken worden in hoeverre dit beleid moet worden aangepast. Het werkproces is buiten de mogelijk afwijkende manier van waardebepaling gelijk aan Uitgifte.

De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving conversie tijdelijk naar eeuwigdurend recht (1 november 2015)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 november 2015)
- Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd per uitgifte), (1 november 2015)
- Begroting implementatiekosten (1 november 2015)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 november 2015)
- Training van medewerkers (december 2015)

5.5. Procesbeschrijving overstap voor Vicarierechten

Verantwoordelijk: implementatieteam Overstap

De nu lopende Vicarierechten hebben een beperkt aantal momenten waarop de looptijd afloopt. Gelijk met de verplichte overstap einde tijdvak kan ervoor gekozen worden om deze erfpachters tegen het aflopen het tijdvak actief te benaderen of ze te stimuleren om eerder vrijwillig over te stappen naar een Eeuwigdurend recht. Net als bij de andere einde-tijdvaksituaties is het Hoger beroep van SEBA nog een onzekere factor in de mogelijkheid van verplichting.
Het werkproces voor de Vicarierechten kan gebaseerd worden op het nieuwe proces bij einde tijdvak. Wanneer het echt nodig is, kunnen extra stappen voor deze specifieke groep toegevoegd worden op basis van aanvullend beleid.

De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016)
- Analyse extra/minder capaciteitsbeslag verplichte overstap, (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)

5.6. Capaciteit en middelen beheerfase

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie

Welke capaciteit en middelen (geld/ict/werkplekken/functies/organisatieaanpassingen) zijn er vanaf de start van het nieuwe stelsel nodig. Het gaat daarbij dus om de situatie dat de implementatie heeft plaatsgevonden en de "beheersituatie" ontstaat.

De op te leveren producten:
- Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit
- Analyse van de benodigde middelen

02136

5.7. ICT opgave

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie

Ten behoeve van de overstapregeling moet in beeld worden gebracht welke ICT, datasystemen en middelen hiervoor worden gebruikt en welke aanpassingen in deze systemen nodig zijn.
De doorlooptijd is kort, zeker gezien de ervaringen met ICT projecten in algemene zin. Een snelle impactanalyse is nodig om een goede inschatting te kunnen maken

De op te leveren resultaten:

- Analyse gebruikte ICT, datasystemen en middelen voor uitgifte en afkoop (juni 2015)
- Inventarisatie van benodigde aanpassingen, impact analyse (juli 2015)
- Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (september 2015)
- Opdrachtomschrijving / uitvraag ICT aanpassingen (oktober 2015)
- Besluitvorming over kosten (november 2015)
- Aanbesteding (gereed januari 2016)
- Uitvoering (februari – juli 2016)

5.8. Risicoanalyse

Voor de implementatie zal op een tweetal momenten een risico analyse worden uitgevoerd. Ten behoeve van de implementatieparagraaf bij het ter inspraak gaan van de Overstapregeling (mei 2016) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar de Overstapregeling wordt vastgesteld (juni 2016).

5.9. Communicatie

In samenwerking met het Communicatieteam van het Projectteam VES zal de werkgroep Implementatie de Communicatie intern, vanwege de nieuwe werkprocessen, en extern met erfpachters en belanghebbenden voorbereiden. Op deze manier blijft de wijze van communicatie binnen de lijn die het Projectteam VES heeft uitgezet. Inhoud is afkomstig van de werkgroep Implementatie en wordt op stijl en helderheid door het Communicatieteam gecheckt.

78640

02136

6. Implementatietraject Wijzigingen erfpachtrecht

Wanneer een erfpachter het erfpachtrecht wil wijzigen, moet hij aan de gemeente toestemming vragen. Als de gemeente deze toestemming, bijvoorbeeld voor een bestemmingswijziging geeft, moet de erfpachtakte worden aangepast door de erfpachter en de gemeente. Uitzondering hierop zijn vergroting van de woning onder het huidige stelsel tot maximaal 100% van het gebruiksvloeroppervlak en in het nieuwe stelsel is uitbreiding van woningen helemaal vrijgesteld (tenzij er een nieuwe woning bijkomt). Mogelijk moeten erfpachters de wijzigingen nog wel notarieel laten vastleggen, maar dit is nog niet besloten.
Voor alle mogelijke wijzigingen zijn nu al processen en werkinstructies bekend. Deze zullen in het implementatieteam Wijzigingen erfpachtrecht tegen het licht gehouden worden.

6.1. Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen

Verantwoordelijk: *implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht*

Zowel voor Splitsen als Samenvoegen is aanvullend beleid in ontwikkeling. Vanaf juli kan gekeken worden naar de invloed van de nieuwe AB en van de invloed van het advies van de grondwaardecommissie op deze processen. Ook de mogelijke omkering van erfpacht- en appartementsrechten heeft veel invloed. Wanneer dit niet hoeft, kan het proces worden ingericht op basis van het huidige proces. Zo niet, dan komt er veel extra werk bij.

De volgende beleidsstukken worden opgeleverd door de werkgroep aanvullend beleid VES 'splitsen, samenvoegen en uitbreiden':
- Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten
- Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht
- Beleid inzake splitsing van erfpachtrechten in appartementsrechten

Op basis daarvan wordt de implementatie vorm gegeven. De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016)
- Analyse extra/minder capaciteitsbeslag splitsen en samenvoegen, (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)

6.2. Procesbeschrijving bestemmings- en bebouwingswijziging

Verantwoordelijk: *implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht*

Ook voor Bestemmingswijziging en bebouwingswijzing is aanvullend beleid in ontwikkeling. Vanaf juli kan gekeken worden naar de invloed van de nieuwe AB en van de invloed van het advies van de grondwaardecommissie op deze processen. Het proces wordt ingericht op basis van het huidige proces, natuurlijk wel met een nieuw recht onder AB2015.

78640

De volgende beleidsstukken worden opgeleverd door de werkgroep aanvullend beleid VES 'bestemmings-en bebouwingswijziging':
- Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging
- Erfpachtbeleid (Tijdelijke) Bestemmingswijziging
- Erfpachtcontrolebeleid,
- Beleid inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

Op basis daarvan wordt de implementatie vorm gegeven. De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving bestemmingswijzigings- en bebouwingswijziging (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016)
- Analyse extra/minder capaciteitsbeslag bestemmingswijziging, (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)

6.3. Procesbeschrijving perceelsuitbreiding

Verantwoordelijk: implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht

Het huidige beleid voor Perceelsuitbreiding lijkt niet te worden aangepast. Uiteraard is dit wel weer een mooi moment om de erfpachter een aanbod te doen op basis van de AB2016 met een Eeuwigdurend recht. Het werkproces wordt daarom wel aangepast, maar heel veel training zal er niet aan te pas komen.

De volgende beleidsstukken worden opgeleverd door de werkgroep aanvullend beleid VES 'splitsen, samenvoegen en uitbreiden':
- Beleid inzake tuinuitbreidingen
- Beleid inzake perceelsuitbreidingen

Op basis daarvan wordt de implementatie vorm gegeven. De op te leveren resultaten:
- Procesbeschrijving perceelsuitbreiding (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016)
- Analyse extra/minder capaciteitsbeslag perceelsuitbreiding (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)

6.4. ICT opgave

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie

Ten behoeve van de overstapregeling moet in beeld worden gebracht welke ICT, datasystemen en middelen hiervoor worden gebruikt en welke aanpassingen in deze systemen nodig zijn.
De doorlooptijd is kort, zeker gezien de ervaringen met ICT projecten in algemene zin. Een snelle impactanalyse is nodig om een goede inschatting te kunnen maken

De op te leveren resultaten:

- Analyse gebruikte ICT, datasystemen en middelen voor uitgifte en afkoop (juni 2015)
- Inventarisatie van benodigde aanpassingen, impact analyse (juli 2015)
- Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (september 2015)
- Opdrachtomschrijving / uitvraag ICT aanpassingen (oktober 2015)
- Besluitvorming over kosten (november 2015)
- Aanbesteding (gereed januari 2016)
- Uitvoering (februari – juli 2016)

6.5. Capaciteit en middelen beheerfase

Verantwoordelijk: werkgroep implementatie en uitgifte

Welke capaciteit en middelen (geld/ict/werkplekken/functies/organisatieaanpassingen) zijn er vanaf de start van de overstap nodig. Het gaat daarbij dus om de situatie dat de implementatie heeft plaatsgevonden en de "beheersituatie" ontstaat.

De op te leveren producten:

- Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit
- Analyse van de benodigde middelen

6.6. Risicoanalyse

Verantwoordelijk: Werkgroep implementatie

Voor de implementatie zal op een tweetal momenten een risico analyse worden uitgevoerd. Ten behoeve van de implementatieparagraaf bij het ter inspraak gaan van de regelingen rond wijzigingen van erfpachtrechten (voorjaar 2016) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar deze regelingen worden vastgesteld (zomer 2016).

6.7. Communicatie

In samenwerking met het Communicatieteam van het Projectteam VES zal de werkgroep Implementatie de Communicatie intern, vanwege de nieuwe werkprocessen, en extern met erfpachters en belanghebbenden voorbereiden. Op deze manier blijft de wijze van communicatie binnen de lijn die het Projectteam VES heeft uitgezet. Inhoud is afkomstig van de werkgroep Implementatie en wordt op stijl en helderheid door het Communicatieteam gecheckt.

7. Planning

Overzicht van de resultaten, in de tijd gezet.

Planning Basis op orde		
	Trekker / team	**Datum gereed**
Procesoptimalisatie		
• Analyse van eerder geoptimaliseerde processen	*Erfpacht en Uitgifte*	
• en op basis daarvan invoeren van (al eerder) geoptimaliseerde processen waardoor efficiëntie (tijdwinst én kwaliteit) wordt gerealiseerd	*Erfpacht en Uitgifte*	
• Uitgewerkte voorstellen voor procesverbeteringen	*Erfpacht en Uitgifte*	
• in niet eerder geoptimaliseerde processen en het vervolgens invoeren van deze procesoptimalisaties	*Erfpacht en Uitgifte*	oktober 2015
Maandelijkse canonbetaling	*Erfpacht en Uitgifte*	
• Analyse wettelijke en praktische mogelijkheden maandelijkse incasso (	*Erfpacht en Uitgifte*	oktober 2015)
• Voorstel maandelijkse incasso (	*Erfpacht en Uitgifte*	november 2015)
• Besluitvorming G&O maandelijkse incasso	*Erfpacht en Uitgifte*	(december 2015)
• Invoering, gereed maken systemen voor maandelijkse incasso	*Erfpacht en Uitgifte*	(januari 2016 – mrt 2016)
Omkering erfpacht- en appartementsrechten		
• Plan van aanpak omkering erfpacht-en appartementsrechten	*Erfpacht en Uitgifte*	(juni 2015)
• Uitvoeren plan van aanpak	*Erfpacht en Uitgifte*	(sept 2015 e.v.)
• Verwerken resultaat in werkprocessen implementatie Vernieuwing Erfpachtstelsel	*Erfpacht en Uitgifte*	(sept 2015 e.v.)
Deskundigencommissie		
• Juridisch onderzoek of het instrueren van de deskundige die door de gemeente wordt aangewezen mogelijk is	*Erfpacht en Uitgifte*	(is reeds gestart)
• Aangepaste instructie gemeentelijke deskundige bij deskundigenprocedures (	*Erfpacht en Uitgifte*	augustus 2015)
• Besluit Aangepaste instructie (afhankelijk van bespreking standpuntbepaling in raadscommissie)	*Erfpacht en Uitgifte*	september 2015,
• Instrueren van deskundigen (vanaf besluit aangepaste instructie)	*Erfpacht en Uitgifte*	

Datakwaliteit	*Erfpacht en Uitgifte*	
• Een set aan kwaliteitseisen voor de datakwaliteit in de Hermes database.	*Erfpacht en Uitgifte*	
• Een advies over het wel of niet muteren van de benoemde velden.	*Erfpacht en Uitgifte*	
• Per te muteren dataveld: – Analyse op de kwaliteit – Een methodiek om de data op het gewenste niveau te krijgen – Datamutaties ten behoeve van kwaliteitsverbetering. – Markering van datamutaties in Hermes database en schermen.	*Erfpacht en Uitgifte*	
▪ Aanbevelingen voor opname in de bedrijfsprocessen om de kwaliteit in stand te houden.	*Erfpacht en Uitgifte*	

Implementatie Algemene Bepalingen		
	Trekker / team	**Datum gereed**
Toetsen Algemene Bepalingen ▪ Toetsen AB, Afkoopregeling, uitgiftebeleid op uitvoerbaarheid (doorlopend) ▪ Leveren implementatieparagraaf op verschillende momenten in het proces (vrijgave inspraak, besluitvorming raad) met de volgende onderdelen: ▪ Implementatiestappen ▪ Benodigde middelen voor implementatie ▪ Benodigde middelen voor de structurele uitvoering (indien van toepassing)	*werkgroep Implementatie*	
Lopende onderhandelingen ▪ Analyse van de verschillende onderhandelingsfases en CHET-fases(juni 2015) ▪ Voorstel voor de omgang met eeuwigdurende erfpacht in verschillende fases (juli 2015) ▪ Besluitvorming omgang met eeuwigdurende erfpacht (augustus 2015)	*werkgroep Implementatie*	
uitgifte in eeuwigdurende erfpacht ▪ Procesbeschrijving lopende onderhandelingen (2 september 2015) ▪ Procesbeschrijving uitgifte (1 november 2015) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 november 2015) ▪ Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd	implementatieteam Uitgifte + Afkoop	

per uitgifte), (1 november 2015) ▪ Begroting implementatiekosten (1 november 2015) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 november 2015) ▪ Training van medewerkers (december 2015)		
Procesbeschrijving afkoop ▪ Procesbeschrijving afkoop (1 november 2015) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 november 2015) ▪ Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd per afkoop), (1 november 2015) ▪ Begroting implementatiekosten (1 november 2015) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven afkoopinstructie (1 november 2015) ▪ Training van medewerkers (december 2015)	implementatieteam Uitgifte + Afkoop	
ICT opgave ▪ Analyse gebruikte ICT, datasystemen en middelen voor uitgifte en afkoop (juni 2015) ▪ Inventarisatie van benodigde aanpassingen (juli 2015) ▪ Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (juli 2015) ▪ Besluitvorming over kosten en eventuele aanbesteding (augustus 2015) ▪ Aanbesteding en uitvoering (gereed januari 2016)	werkgroep implementatie	
Capaciteit en middelen beheerfase ▪ Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit ▪ Analyse van de benodigde middelen	werkgroep implementatie	
Risicoanalyse Voor de implementatie zal op een tweetal momenten een risico analyse worden uitgevoerd. Ten behoeve van de implementatieparagraaf bij het ter inspraak gaan van de AB (augustus 2015) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar de AB wordt vastgesteld (januari 2016).	werkgroep implementatie	

Implementatie Overstapregeling		
	Trekker / team	**Datum gereed**
Toetsen Overstapregeling ▪ Toets overstapregeling en bijbehorend beleid op uitvoerbaarheid	*werkgroep Implementatie*	

▪ Leveren implementatieparagraaf op verschillende momenten in het proces (vrijgave inspraak, besluitvorming raad)		
Procesbeschrijving vrijwillige overstap ▪ Beschrijving van opties om overstap bij erfpachters onder de aandacht te brengen en gemak waarmee zij kunnen overstappen, inclusief analyse van capaciteitsbeslag van de verschillende opties.. ▪ Procesbeschrijving overstapregeling (1 mei 2016) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016) ▪ Begroting implementatiekosten van overstapregeling (1 mei 2016) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven overstap (1 mei 2016) ▪ Training van medewerkers (juni 2016)	*implementatieteam Overstap*	
Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak • Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak (1 mei 2016) • Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016) • Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016) • Analyse extra/minder capaciteitsbeslag verplichte overstap, (1 mei 2016) • Training van medewerkers (juni 2016)	*implementatieteam Overstap*	
Procesbeschrijving conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend recht ▪ Procesbeschrijving conversie tijdelijk naar eeuwigdurend recht (1 november 2015) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 november 2015) ▪ Analyse capaciteitsbeslag (meer/minder tijd per uitgifte), (1 november 2015) ▪ Begroting implementatiekosten (1 november 2015) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 november 2015) ▪ Training van medewerkers (december 2015)	*implementatieteam Overstap*	
Procesbeschrijving overstap voor Vicarierechten ▪ Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak (1 mei 2016) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven	*implementatieteam Overstap*	

uitgifte (1 mei 2016) ▪ Analyse extra/minder capaciteitsbeslag verplichte overstap, (1 mei 2016) ▪ Training van medewerkers (juni 2016)		
Capaciteit en middelen beheerfase ▪ Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit ▪ Analyse van de benodigde middelen	*werkgroep implementatie*	
ICT opgave ▪ Analyse gebruikte ICT, datasystemen en middelen voor uitgifte en afkoop (juni 2015) ▪ Inventarisatie van benodigde aanpassingen, impact analyse (juli 2015) ▪ Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (september 2015) ▪ Opdrachtomschrijving / uitvraag ICT aanpassingen (oktober 2015) ▪ Besluitvorming over kosten (november 2015) ▪ Aanbesteding (gereed januari 2016) ▪ Uitvoering (februari – juli 2016)	*werkgroep implementatie*	
Risicoanalyse Voor de implementatie zal op een tweetal momenten een risico analyse worden uitgevoerd. Ten behoeve van de implementatieparagraaf bij het ter inspraak gaan van de Overstapregeling (mei 2016) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar de Overstapregeling wordt vastgesteld (juni 2016).		

Implementatie wijzigingen erfpachtrechten		
	trekker	**datum**
Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen Op basis daarvan wordt de implementatie vorm gegeven. De op te leveren resultaten: ▪ Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen (1 mei 2016) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016) ▪ Analyse extra/minder capaciteitsbeslag splitsen en samenvoegen, (1 mei 2016) ▪ Training van medewerkers (juni 2016)	*implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht*	
Procesbeschrijving bestemmings- en bebouwingswijziging ▪ Procesbeschrijving bestemmingswijzigings-	*implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht*	

en bebouwingswijziging (1 mei 2016) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016) ▪ Analyse extra/minder capaciteitsbeslag bestemmingswijziging, (1 mei 2016) ▪ Training van medewerkers (juni 2016)		
Procesbeschrijving perceelsuitbreiding ▪ Procesbeschrijving perceelsuitbreiding (1 mei 2016) ▪ Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016) ▪ Standaardformulieren en standaardbrieven uitgifte (1 mei 2016) ▪ Analyse extra/minder capaciteitsbeslag perceelsuitbreiding (1 mei 2016) ▪ Training van medewerkers (juni 2016)	*implementatieteam wijzigingen erfpachtrecht*	
ICT opgave ▪ Analyse gebruikte ICT, datasystemen en middelen voor uitgifte en afkoop (juni 2015) ▪ Inventarisatie van benodigde aanpassingen, impact analyse (juli 2015) ▪ Raming van de kosten en doorlooptijd, offertetraject (september 2015) ▪ Opdrachtomschrijving / uitvraag ICT aanpassingen (oktober 2015) ▪ Besluitvorming over kosten (november 2015) ▪ Aanbesteding (gereed januari 2016) ▪ Uitvoering (februari – juli 2016)	*werkgroep implementatie*	
Capaciteit en middelen beheerfase • Analyse van de benodigde meer/minder capaciteit • Analyse van de benodigde middelen	*werkgroep implementatie en uitgifte*	
Risicoanalyse Voor de implementatie zal op een tweetal momenten een risico analyse worden uitgevoerd. Ten behoeve van de implementatieparagraaf bij het ter inspraak gaan van de regelingen rond wijzigingen van erfpachtrechten (voorjaar 2016) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar deze regelingen worden vastgesteld (zomer 2016).	*Werkgroep implementatie*	

8. Risico's

Er worden de volgende risico's gezien

- Zoals gezegd gaat de Implementatie veel mankracht vergen van de meeste afdelingen van Grond & Ontwikkeling en dan met name de afdeling Erfpacht en Uitgifte. Wanneer deze capaciteit om wat voor reden dan ook niet vrijgemaakt wordt, is dit een risico voor de implementatie van het Vernieuwde Erfpachtstelsel. Risico's zitten in het niet goed kunnen optuigen van nieuwe processen, niet beschikbaar zijn voor training, communicatie, coaching en raadplegen van externe partijen. Daarnaast zal inzet in het implementatietraject leiden tot (grotere) achterstand in huidige reguliere werkprocessen.
- Kennis/ervaring -- Kwaliteit: medewerkers die nu meewerken aan de VES en die zullen meewerken aan de Implementatie VES zijn de meest ervaren krachten met kennis van zaken. Dit betekent dat deze medewerkers reguliere werkzaamheden laten vallen, wat weer opgepakt moet worden door anderen (inhuur). De kwaliteit van het werk kan hier last van hebben.
- Mogelijkheid tot ICT aanpassingen, kunnen onze bestaande systemen (AFS/HERMES/OGAGIS) wel aangepast worden aan de AB2015 en het beleid (denk aan maandelijkse canonbetaling i.p.v. halfjaarlijkse canonbetaling).
- Doorlooptijd ICT aanpassingen. Als blijkt dat de aanpassingen in ICT systemen omvangrijk zijn en een langere doorlooptijd vragen dan beschikbaar kan dit leiden tot vertraging. Deskundige expertise op dit vlak en voldoende capaciteit om deze in beeld te brengen zijn dan ook vereist.
- Financiering van ICT aanpassingen.
- De implementatie is mede afhankelijk van centrale systemen zoals AFS en Hermes. Daarnaast zijn er relaties met lopende processen van waaruit randvoorwaarden of beperkingen kunnen voortkomen voor de implementatie.
- Politieke wensen en haalbaarheid: b.v. op welke termijn krijgen alle erfpachter een aanbod om over te stappen?
- Praktische uitvoerbaarheid van Algemene Bepalingen, Beleid en advies Grondwaardecommissie.
- Zijn er nog meer?
- We gaan niet helemaal over op eeuwigdurende erfpacht. Voor lopende rechten geldt tijdens het lopende tijdvak dat erfpachters vrijwillig kunnen overstappen. Voor alle wijzigingen aan het recht geldt dus dat naast de beleidsregels voor eeuwigdurende erfpacht ook de beleidsregels voor voortdurende erfpacht blijven bestaan en onderhouden moeten worden.
-

9. Capaciteit en middelen implementatieproces

Werkgroep Implementatie	Afdeling	naam suggestie	2015 dgn / week	2016 dgn / week
Projectleider Implementatie	Projectleiding/PIM /Amsterdamse School	PM	3	
Assistent projectleider	E&U	(10)(2e)	3	
Procesadviseur	Staf (10)(2e)	(10)(2e)	2,5	
Planner	PMB	(10)(2e) (10)(2e)	1	
Werkgroep trekkers (5)	div		onder	
ICT adviseur	Staf (10)(2e)	PM	0,5	
Middelen adviseur	BA E&U	(10)(2e) vd (10)(2e)	0,5	
	Totaal		10,5	

Implementatieteam Uitgifte + Afkoop	Afdeling	naam suggestie	2015 dgn / week	2016 dgn / week
Procesexpert Uitgifteproces (trekker)	Uitgifte	(10)(2e) (10)(2e)	0,5	
Opdrachtgever proces, contact klant	Projectleiding	PM	0,5	
Leverancier grondprijsadvies	Regie & Advies	(10)(2e)	0,5	
Leverancier juridisch advies	Juridische zaken	(10)(2e)	0,5	
Administratie grondexploitatie	Planeconomie	(10)(2e) (10)(2e)	0,5	
Facilitator financiële administratie	Bedrijfsadministratie E&U	(10)(2e) (10)(2e) of (10)(2e)	0,5	

	Totaal		3	

Implementatieteam Overstap	**Afdeling**	**naam suggestie**	**2015 dgn / week**	**2016 dgn / week**
Trekker proces	Bureau Erfpacht	(10)(2e)	1	
Afstemmen Beleid + Rekenmodule	Projectgroep VES	(10)(2e)	0,2	
Leverancier juridisch advies	Juridische zaken	(10)(2e)	0,5	
Leverancier grondprijsadvies	Regie&Advies	(10)(2e	0,5	
Facilitator financiële administratie	Bedrijfsadministratie E&U	(10)(2e) (10)(2e) of (10)(2e)	0,5	
	Totaal		2,7	

Implementatieteam Wijzigingen erfpachtrecht	**Afdeling**	**naam suggestie**	**2015 dgn / week**	**2016 dgn / week**
Trekker proces	Bureau Erfpacht	(10)(2e)	1	
Afstemmen Beleid + Rekenmodule	Projectgroep VES	(10)(2e)	0,2	
Leverancier juridisch advies	Juridische zaken	(10)(2e)	0,5	
Leverancier grondprijsadvies	Regie&Advies	(10)(2e	0,5	
Facilitator financiële administratie	Bedrijfsadministratie E&U	(10)(2e) (10)(2e) of (10)(2e)	0,5	
	Totaal		2,7	