Gemeente Amsterdam

Plan van aanpak, concept 1
Implementatie VES

Ter bespreking in Managementoverleg implementatie

en opdrachtgeversloverleg VES

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	5
1.2.	Communicatie en informatie	6
1.3.	Capaciteitsbeslag en middelen	6
2.	**Organisatie**	**7**
2.1.	Managementteam implementatie	7
2.2.	Werkgroep implementatie	8
2.3.	Uitwerking	8
2.4.	Van en voor Erfpacht en Uitgifte	9
3.	**Basis op orde**	**10**
3.1.	Procesoptimalisatie voor efficiëntie en tijdwinst	10
3.2.	Inrichten maandelijkse canonbetaling	11
3.3.	Omkering erfpacht-en appartementsrechten	11
3.4.	Aanpassen instructie gemeentelijke deskundige in deskundigencommissies	11
3.5.	Datakwaliteit	12
4.	**Implementatietraject Algemene Bepalingen**	**13**
4.1.	Toetsen Algemene Bepalingen	13
4.2.	Lopende onderhandelingen	13
4.3.	Procesbeschrijving uitgifte in eeuwigdurende erfpacht	14
4.4.	Procesbeschrijving afkoop	14
4.5.	Procesbeschrijving conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend recht	15
4.6.	ICT opgave	15
4.7.	Capaciteit en middelen beheerfase	15
4.8.	Risicoanalyse	16
4.9.	Communicatie	16
5.	**Implementatietraject Overstapregeling**	**17**
5.1.	Toetsen Overstapregeling	17
5.2.	Procesbeschrijving vrijwillige overstap	17
5.3.	Procesbeschrijving verplichte overstap einde tijdvak	18
5.4.	Procesbeschrijving overstap voor Vicarierechten	19
5.5.	Capaciteit en middelen beheerfase	19
5.6.	ICT opgave	19
5.7.	Risicoanalyse	20
5.8.	Communicatie	20
6.	**Implementatietraject Wijzigingen erfpachtcontract**	**21**
6.1.	Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen	21
6.2.	Procesbeschrijving bestemmingswijziging	21
6.3.	Procesbeschrijving perceelsuitbreiding	22

6.4. ICT opgave 22
6.5. Capaciteit en middelen beheerfase 22
6.6. Risicoanalyse 23
6.7. Communicatie 23

7. Planning 24

8. Risico's 26

9. Capaciteit en middelen implementatieproces 27

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 erfpachtcontracten) 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 uitgiftes 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 erfpachtcontracten in besluitvorming.

Om uitgiftes 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 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 contracten 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

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 s 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 geldende praktijk met verplichte overstap het uitgangspunt..
    1. 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. Door middel van een obligatoire overeenkomst kunnen appartementsgerechtigden namelijk op korte termijn individueel over stappen naar eeuwigdurende erfpacht, indien de eerste oplossing niet of nog niet is gerealiseerd en daardoor de individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de weg staat.
- Het uitgangspunt is om de werkprocessen voor het Vernieuwde Stelsel zo efficiënt mogelijk in te richten, met zoveel mogelijk meerwaarde voor de klant:
    1. Producten die in het proces gemaakt worden zijn in één keer goed
    2. We doen alleen zaken die het product beter maken

  Stappen in het huidige vergelijkbare proces die niet aan deze criteria voldoen worden niet in het nieuwe proces opgenomen of, indien systemen het nog niet toelaten, op een lijst met op termijn te verwijderen stappen geplaatst.
- 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 mitst het aantal woningen niet wijzigt;
- maandelijks canonbetaling 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.
Het product dat wordt opgeleverd is de beleidstekst hoe een afkoopsom berekend moet worden, zowel bij de uitgifte als bij een afkoop na de uitgifte. Het maken van rekentools valt aldus onder de implementatie.

Het uitgiftebeleid
Gelijktijdig met de AB 2015 en de afkoopinstructie wordt ook het uitgiftebeleid vastgesteld door de raad.
Onderdelen van het uitgiftebeleid zijn:

- selectie marktpartijen
- waarborgsommen
- GREX

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

1.1.3. Overstapregeling

TEKST (10)(2e)

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.

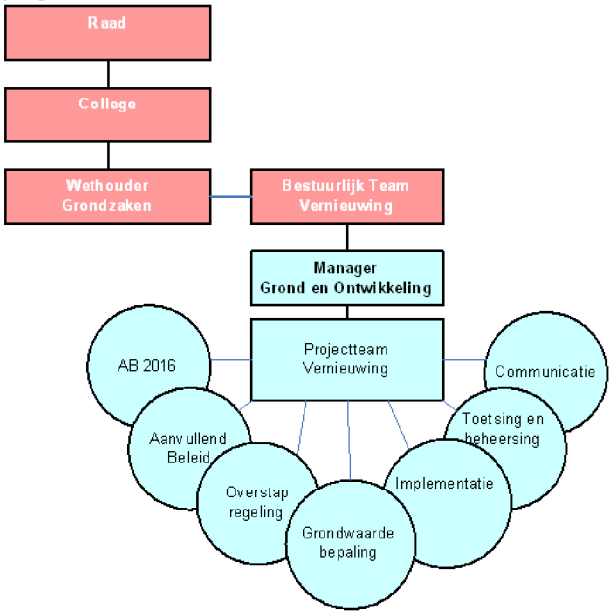
1.3. Capaciteitsbeslag en middelen

Voor deelname aan de werkgroep Implementatie en de procesteams moet door de meeste afdelingen van Grond & Ontwikkeling 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 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. Enerzijds kost dit tijd, anderzijds is het ook regulier werk (voortdurend optimaliseren van werkprocessen) en cursussen.
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.
Een deel van de benodigde tijd kan worden gevonden door het optimaliseren van de huidige werkprocessen. Een deel van deze optimalisaties zijn al eerder gevonden maar nog niet geeffectueerd, voor een ander deel kunnen die nog worden gerealiseerd.
In hoofdstuk 9 is de capaciteit voor de implementatie 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 kennis binnen de organisatie en sluit het nieuwe erfpachtsysteem het beste aan op de organisatie die er mee zal gaan werken.
De implementatie luistert nog nauwer waar het gaat om de aansluiting met de organisatie van Grond en Ontwikkeling. De implementatie is **voor** maar moet ook **van** de eigen organisatie zijn.

Om die reden is er voor gekozen om voor de implementatie een managementteam implementatie 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, 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 en de verschillende deelopgaven en daaraan verbonden procesteams aanstuurt en de procesteam bijeenkomsten voorzit. Sommige procesteams worden aangestuurd door Teamleiders van E&U. Op deze manier kan het management van E&U direct verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van delen van de implementatie 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 procesteams. Deze werkgroep bestaat uit de projectleider implementatie, een assistent projectleider, een procesondersteuner 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 en ICT.

2.3. Uitwerking

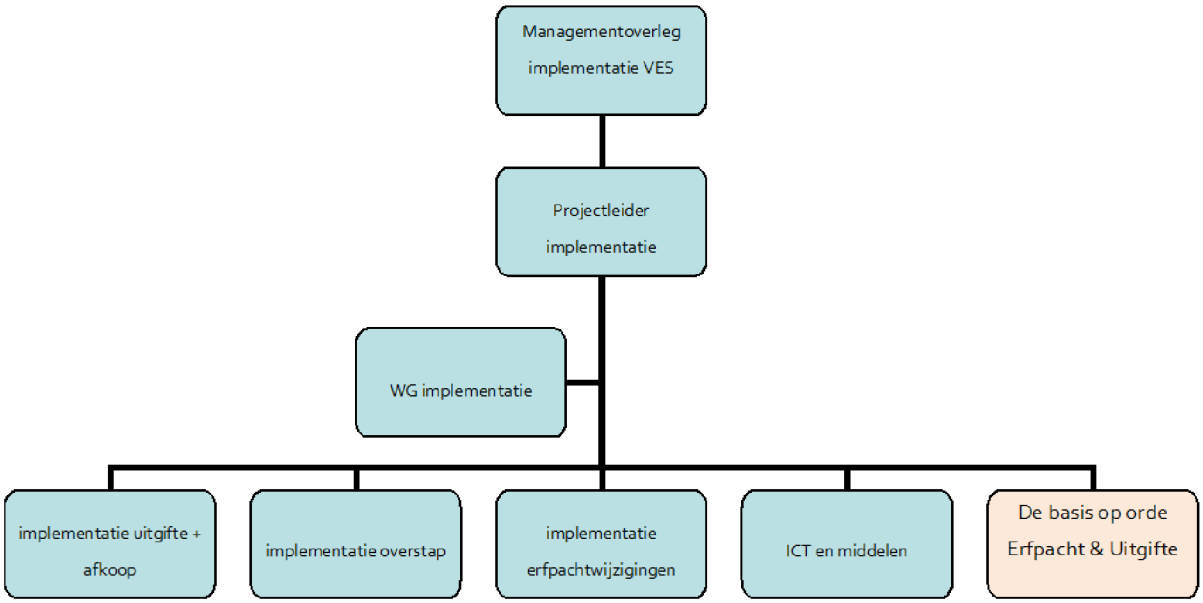
Onder de projectleider implementatie worden de volgende procesteams ingericht:

- Uitgifte + Afkoop
- Overstap
- Erfpachtwijzigingen
- ICT en Middelen

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)

Voor de communicatie 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. Vanaf het moment dat de AB de inspraak in gaat zullen er tot het moment waarop de eerste uitgifte plaats vindt implementatie een actief onderdeel zijn van het weekprogramma in E&U. Dat doen we op de volgende wijze:

- 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.

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. Na de invoering is er inwerktijd nodig voordat er routine is, en tijd, ruimte en capaciteit voor de nieuwe mogelijkheid: vrijwillige overstap van het voortdurende erfpachtstelsel naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel tijdens het lopende tijdvak.
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 loont de moeite om te kijken of het verbeterde proces nog overeind staat en zo nodig nog een verbeteringsslag door te voeren. Bovendien kunnen we veel van de stappen die destijds overbodig waren in deze processen ook uit andere processen van Erfpacht & Uitgifte verwijderd worden.
Wanneer er toch weer extra stappen in verbeterde processen zijn geslopen, dan is daar altijd een oorzaak voor. Wanneer de achterliggende oorzaak niet wordt weggenomen, zal het proces in de toekomst de oude lengte hebben.
Het is nog altijd mogelijk om tijdwinst te halen in de al verbeterde processen. Tijdwinst die bijvoorbeeld in deelname in de Implementatie van VES gestoken kan worden. Het is aan de afzonderlijke afdelingen om deze ruimte te zien, aan te pakken en te benutten. Vanwege de grote noodzaak en tijdsdruk op het project VES zal die inzet hoe dan ook nodig zijn.

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. Er kunnen goede redenen zijn waarom extra stappen (tijdelijk) nodig zijn, bijvoorbeeld omdat de bedrijfsvoering nog aangepast moet worden. Door dit te analyseren kan worden bezien of in deze processen efficiency is te realiseren de aanpak is als volgt:

- Doorgelichte voorheen verbeterde processen (Afkoop, CHET, Uitgifte) -> Indien stappen toegevoegd hiervan de grondoorzaak benoemen -> Proces opnieuw in meest efficiënte vorm invoeren -> Decharge van het procesteam en overname nieuw proces door afdelingshoofd E&U -> 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 -> Decharge van het procesteam en overname nieuw proces door afdelingshoofd E&U -> 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 (juli 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. 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.

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

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)

3.5. Datakwaliteit

Verantwoordelijk: afdeling Erfpacht en Uitgifte

HIER DE TEKST VAN E&U

Resultaten:

-

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: procesteam 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 procesteam 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

Verantwoordelijk: procesteam 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 procesteam 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. Procesbeschrijving conversie van tijdelijk naar eeuwigdurend recht

Verantwoordelijk: *procesteam Uitgifte + Afkoop*

Op dit moment worden de laatste tijdelijke rechten die nog lopen bijna altijd geconverteerd naar een voortdurend recht, tenzij er sprake is van een aanmerkelijk belang 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 contract. Het contract 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)

4.6. ICT opgave

Verantwoordelijk: *procesteam ICT & Middelen*

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)

4.7. 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

4.8. 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 AB (augustus 2015) en ten behoeve van de besluitvorming in de raad waar de AB wordt vastgesteld (januari 2016).

4.9. 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 VES gecheckt.

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 niet mogelijk om alle 250.000 erfpachtcontracten ook tegelijk om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. Er zijn nog een aantal (bestuurlijke) keuzes te maken die te maken hebben met de wens om al dan niet zo snel en veel mogelijk erfpachters te laten overstappen. Dit levert verschillende scenario's op die tot een verschillende aanpak en capaciteitsbeslag leiden. Deze scenario's zullen in beeld moeten worden gebracht zodat het bestuur een goede afweging kan maken over het gewenste overstapscenario.
Voor ieder scenario geldt dat er een directe relatie is tussen het aantal overstappers en de benodigde capaciteit. Een andere relatie is dat erfpachters alleen vrijwillig overstappen als het overstapaanbod voor hen interessant is (niet te duur én financierbaar). Als het niet interessant is zullen zij wachten tot het aflopen van het tijdvak.

5.1. Toetsen Overstapregeling

Verantwoordelijk: werkgroep Implementatie

Door de werkgroep overstapregeling wordt de overstapregeling en het daarbij horende beleid uitgewerkt, ter inspraak gelegd en uiteindelijk ter besluitvorming in de gemeenteraad.
Deze plannen moeten uitvoerbaar zijn en kennen ook een implementatieparagraaf. Bij het opstellen van de plannen worden deze steeds voorgelegd aan het implementatieteam om de plannen 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: procesteam 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 scenario's ten aanzien van het aantal overstappers.
Voor deze scenario's 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 zijn 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 neiuwe stelsel of zelfs een aanbieding te doen om over te stappen?
- 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:

- Scenariobeschrijving
- Procesbeschrijving overstapregeling (1 mei 2016)
- Procesbeschrijving administratieve en ict verwerking (1 mei 2016)
- Analyse capaciteitsbeslag vrijwillige overstap, (1 mei 2016)
- Begroting implementatiekosten (1 mei 2016)
- Standaardformulieren en standaardbrieven overstap (1 mei 2016)
- Training van medewerkers (juni 2016)
- Déchargedocument voor overdracht proces aan manager Erfpacht & Uitgifte (1 juni 2016)

De informatie die de erfpachter aanlevert in de rekenmodule moet verwerkt worden in een aanbieding. Dit kan zoals we dat nu gewend zijn, bij bijvoorbeeld een CHET. Dan wordt het hele dossier gelicht en gecontroleerd. We kunnen ook uitgaan van de informatie die de erfpachter verstrekt in de rekenmodule.
Er zal een keuze gemaakt moeten worden over welk niveau van controle er toegepast moet worden op de ingevoerde gegevens. Tussen de aanbieding vullen met gemeentelijke en zelf gecheckte informatie en vullen met de door de erfapchter ingevulde gegevens ligt een range aan mogelijkheden. Het maken van de aanbieding vraagt daarbij omgekeerd evenredige capaciteit. In hoeverre wil de gemeente de controle loslaten omwille van snelheid en vertrouwen?
Bij de inrichting van de Rekenmodule kunnen we de erfpachter 'helpen' om zo min mogelijk fouten te kunnen maken. En wanneer er meer op basis van vertrouwen gewerkt wordt dan nu zal er besloten moeten worden wat de gevolgen zullen zijn wanneer moedwillig verkeerde informatie verstrekt wordt. Wat de mogelijkheden voor gevolgen zijn, moet nog juridisch onderbouwd worden. Een steekproef kan gehouden worden om te controleren of dit, binnen aanvaardbare marges, ook goed gaat. Zo ja, dan kan de volgende steekproef kleiner zijn. Zo niet, dan moeten we procesaanpassingen doen (niet noodzakelijkerwijs meer controles). Maar dit hoort allemaal nog bij de afwegingen die bij het faciliteren van de overstap vanuit de gemeente gedaan moeten worden.
Het al of niet rekening moeten houden met de omkering van erfpachtrechten en 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: procesteam 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)
- Déchargedocument voor overdracht proces aan manager Erfpacht & Uitgifte (1 juni 2016)

5.4. Procesbeschrijving overstap voor Vicarierechten

Verantwoordelijk: procesteam 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)
- Déchargedocument voor overdracht proces aan manager Erfpacht & Uitgifte (1 juni 2016)

5.5. 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

5.6. ICT opgave

Verantwoordelijk: procesteam ICT & Middelen

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)

5.7. 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).

5.8. 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 gecheckt.

6. Implementatietraject Wijzigingen erfpachtcontract

Wanneer een erfpachter het erfpachtcontract 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 procesteam Wijzigingen erfpachtcontract tegen het licht gehouden worden.

6.1. Procesbeschrijving splitsen en samenvoegen

Verantwoordelijk: *procesteam wijzigingen erfpachtcontract*

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

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)
- Déchargedocument voor overdracht proces aan manager Erfpacht & Uitgifte (1 juni 2016)

6.2. Procesbeschrijving bestemmings- en bebouwingswijziging

Verantwoordelijk: *procesteam wijzigingen erfpachtcontract*

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 contract onder AB2016.

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

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)
- Déchargedocument voor overdracht proces aan manager Erfpacht & Uitgifte (1 juni 2016)

6.3. Procesbeschrijving perceelsuitbreiding

Verantwoordelijk: *procesteam wijzigingen erfpachtcontract*

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 contract. 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

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)

Let op nummering, moeten de volgende beleidsstukken er nog in? Deze lopen gelijk met het traject van de overstap en zijn te verdelen in 2 onderdelen: financieel beleid en CHET beleid (terwijl het meer omvat dan het CHET beleid)

Financiële beleidsstukken die nog in de maak zijn door de werkgroep aanvullend beleid VES financieel beleid:

- Beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering,
- Besluit tot vaststelling van het canonpercentage
- Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten
- Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling i.v.m. de verhoging van erfpacht,
- Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde, toeslagpercentages en reductiefactoren

beleidsstukken die nog in de maak zijn door de werkgroep aanvullend beleid VES CHETbeleid:

- Besluit vervroegde herziening erfpachttijdvakken
- Vervroegde wijziging erfpacht,
- Beleid inzake conversie van **vicarie-erfpachtrechten (nieuw)**
-
- Beleid inzake canonherziening einde tijdvak (waaronder aanwijzing deskundigen en ingroeiregeling), 31 oktober 2000
- Beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, 12 januari 2001

6.4. ICT opgave

Verantwoordelijk: *procesteam ICT & Middelen*

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

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 erfpachtcontracten (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

Planning Basis op orde		
Producten	**Trekker** / team	**Datum gereed**
Verbeterd huidig proces Uitgifte/CHET/Afkoop	**Afdeling E&U**, teams Uitgifte/CHET/Afkoop	September 2015
Verbeteringen overgenomen in andere huidige processen	**Afdeling E&U**, alle overige teams	November 2015
Analyse wettelijke en praktische mogelijkheden maandelijkse incasso	**Afdeling E&U**, Bedrijfsadministratie	Juli 2015
Voorstel aan MT en DT maandelijkse incasso	**Afdeling E&U**, Bedrijfsadministratie	Augustus 2015
Genomen besluit G&O maandelijkse incasso	**Afdeling E&U**, Bedrijfsadministratie	September 2015
Aangepaste instructie gemeentelijke deskundige bij CHET en Vicarierechten	**Afdeling E&U**, team CHET	September 2015
Besluit Aangepaste instructie	**Afdeling E&U**, team CHET	Oktober 2015

Planning implementatie Algemene Bepalingen + Uitgifte + Afkoop		
Producten	**Trekker / team**	**Datum gereed**

Planning implementatie Overstapregeling		
Producten	**Trekker / team**	**Datum gereed**

Planning implementatie Wijziging erfpachtcontracten		
Producten	**Trekker / team**	**Datum gereed**

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. 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, coaching en raadplegen van externe partijen.
- 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.
- 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.
- Zijn er nog meer?
- We gaan niet helemaal over op eeuwigdurende erfpacht. Voor lopende contracten geldt tijdens het lopende tijdvak dat erfpachters vrijwillig kunnen overstappen. Voor alle contract wijzigingen 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

Implementatieteam	functie	Afdeling	naam suggestie	2015 dgn / week	2016 dgn / week
Projectleider Implementatie		PM		3	
Assistent projectleider		E&U		3	
Procesadviseur		Staf PIM		2,5	
Planner		PMB		1	
Werkgroep trekkers (5)		div		onder	
		Totaal			

Procesteam Uitgifte + Afkoop	functie	Afdeling	naam suggestie	2015 dgn / week	2016 dgn / week
Projectleider Uitgifteproces		Uitgifte			
Opdrachtgever proces, contact klant		Projectleiding			
Adviseur grondprijsadvies		Regie & Advies			
Jurist		Juridische zaken			
Adviseur grondexploitatie		Planbegeleiding			
Adviseur financiële administratie		Financieel beheer			
		Totaal			

Procesteam Overstap	**naam**	**Afdeling**	**naam suggestie**	**2015 dgn / week**	**2016 dgn / week**
Trekker proces		Bureau Erfpacht			
Afstemmen Beleid + Rekenmodule		Projectgroep VES			
Leverancier juridisch advies		Juridische zaken			
Leverancier grondprijsadvies		Regie&Advies			
Facilitator financiële administratie		Financieel beheer			
		Totaal			

Procesteam Wijzigingen erfpachtcontract	**naam**	**Afdeling**	**naam suggestie**	**2015 dgn / week**	**2016 dgn / week**
Trekker proces		Bureau Erfpacht			
Afstemmen Beleid + Rekenmodule Leverancier juridisch advies		Projectgroep VES Juridische zaken			
Leverancier grondprijsadvies		Regie&Advies			
Facilitator financiële administratie		Financieel beheer			
		Totaal			

ICT en middelen	**naam**	**Afdeling**	**naam suggestie**	**2015 dgn / week**	**2016 dgn / week**
Trekker proces					

		Totaal	Totaal		