

Projectnummer:

Projectmanager: **Henk Savelkoul**

Plan van Aanpak Herziening Erfpachtstelsel Diemen

Opdrachtgever:

M. Cornelissen
(manager afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling)

Opgesteld door:

Henk Savelkoul
(projectleider erfpacht)

14 februari 2019
Versie 2
Definitief Concept

Projectgegevens:

Projectnaam : Herziening Erfpachtstelsel
Projectnummer :
Start datum : 1-2-2019
Opdrachtgever : M. Cornelissen
Opdrachtnemer/projectleider : Henk Savelkoul
Projectmedewerkers : Loek van der Heijden (planeconoom)
Donavan Dwaalster (juridisch adviseur)
Manuela Lima (communicatieadviseur)
Gereed : Vaststelling gemeenteraad december 2019
Budgetnummer :

Fase	Eindproduct per fase:	Vastgesteld d.d.:	Opmerkingen:
-	Meldformulier		-
Initiatiefase	Projectopdracht		-
Definitiefase	Projectplan		
Ontwerpfase	Projectontwerp		
Vorbereidingsfase	Realisatieprogramma		
Realisatiefase	Projectresultaat		
Nazorgfase	Beheer- en onderhoudsplan		

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1.1 Achtergrond en historie	4
1.2 De opdracht	4
1.3 Plan van aanpak	4
Projectomschrijving	5
1.4 Probleemomschrijving.....	5
1.5 Doelstelling en resultaat.....	6
1.6 Afbakening: randvoorwaarden en uitgangspunten.....	6
1.7 Op te leveren producten	6
Werkwijze	7
1.8 Strategie	7
1.9 Fasering en activiteiten	7
Projectbeheersing	9
1.10 Organisatie.....	9
1.11 Informatie	9
1.12 Communicatie.....	9
1.13 Tijd	10
1.14 Benodigde middelen	10
1.15 Kwaliteit.....	11
1.16 Risico's.....	11
Bijlagen.....	12

Bijlage 1	Overzicht erfpachtportefeuille (kaart met aanduiding erfpachtgronden)
Bijlage II	Mijlpalenplanning

Inleiding

1.1 Achtergrond en historie

De gemeente Diemen heeft een stelsel van tijdelijke erfpachtrechten. Dit betekent dat aan het einde van de looptijd van 75 jaar zowel de grond als het woonhuis aan de gemeente toekomt. De tijdelijke erfpachtrechten in Diemen lopen merendeels af in de periode 2032-2037. Hoewel de bestaande Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht de mogelijkheid van verlenging bevat, kan onzekerheid over daadwerkelijke verlenging en de bepalingen waaronder die verlenging plaats zal vinden tot knelpunten bij hypotheekverstrekking en de verkoopbaarheid van erfpachtrecht met opstal leiden. Daarom heeft het college van b&w op 4 november 2014 de Nota Erfpacht, waarin de uitgangspunten voor een wijziging van het in Diemen geldende erfpachtstelsel zijn vastgelegd, vastgesteld. Deze nota is informatief besproken in de bijeenkomst van de gemeenteraad d.d. 11 december 2014.

1.2 De opdracht

De opdracht aan de projectleider is om op basis van de uitgangspunten van de in de door het college op 4 november 2014 vastgestelde Nota Erfpacht een voorstel tot herziening van het erfpachtstelsel ten behoeve van de gemeenteraad te ontwikkelen. Voorshands wordt ervan uit gegaan dat dit voorstel minimaal bestaat uit:

1. waarderingssystematiek bij conversie naar verkoop blote eigendom, omzetting huidige erfpacht naar nieuw stelsel of heruitgifte na afloop van huidige erfpacht;
2. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven gronden;
3. een conversieregeling;
4. een implementatieplan.

Ad 1: De methodiek waardebepaling definieert voor de volgende situaties volgens welke principes de waarde wordt bepaald:

- a. de gemeentelijke aanbidding bij canonherziening bij einde van het tijdvak van het tijdelijke erfpachtrecht;
- b. wijziging bij tussentijdse omzetting van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht;
- c. verkoop van blote eigendom van het bestaande erfpachtrecht aan de erfpachter.

Ad 2: De Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden in erfpacht waarmee erfpachters een eeuwigdurend erfpachtrecht verkrijgen tegen betaling van een canon of op basis van afkoop van de canonverplichting.

Ad 3: Een regeling waarin is uitgewerkt onder welke condities bestaande erfpachtrechten kunnen worden omgezet naar het nieuwe stelsel.

Ad 4: Het plan dat beschrijft op welke wijze, na vaststelling van het herziene erfpachtstelsel door de gemeenteraad, het college van b&w en de ambtelijke organisatie aan dit nieuwe stelsel uitvoering kan geven.

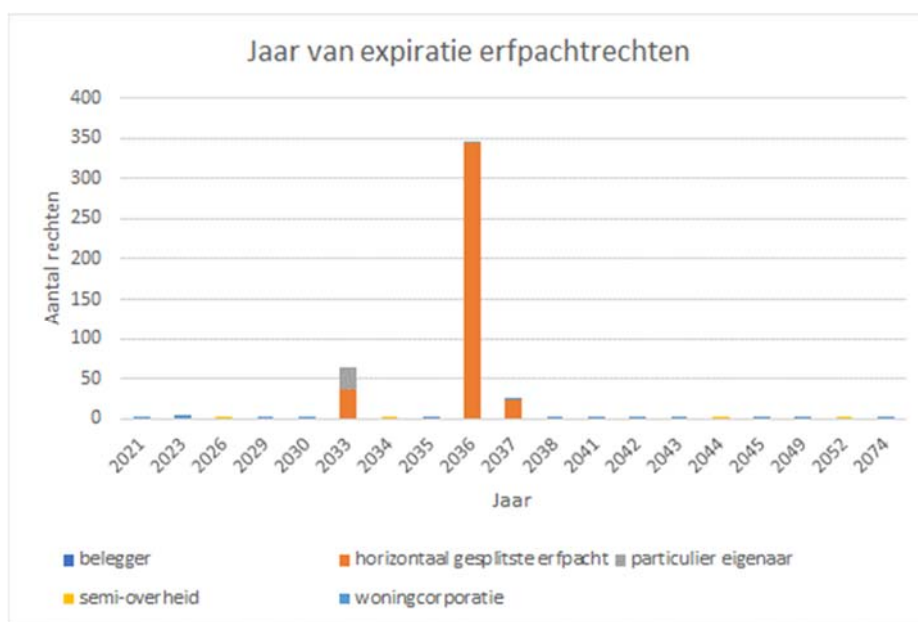
1.3 Plan van aanpak

In dit plan van aanpak wordt beschreven op welke wijze en met inzet van welke middelen de opdracht wordt uitgevoerd.

Projectomschrijving

1.4 Probleemomschrijving

In de gemeente Diemen wordt erfpacht voornamelijk gebruikt voor woningbouw. Er zijn slechts enkele uitzonderingen hierop, zoals bijvoorbeeld het gezondheidscentrum Diemen Noord, de sauna in Diemen Zuid, Pantar en het zwembad van Cordaan te Kriekenoord. De totale erfpachtportefeuille bestaat inclusief de appartementsrechten uit 455 erfpachters. Zoals uit figuur 1 kan worden afgeleid zal in 2021 het eerste erfpachtrecht expireren. Het zwaartepunt van expirerende rechten ligt echter in de periode 2033 t/m 2037.



Figuur 1 Expirerende erfpachtrechten

Zoals ook in de Nota Erfpacht uit 2014 is beschreven geldt voor alle erfpachtrechten dat op basis van de bestaande erfpachtvoorwaarden onzekerheid bestaat voor de erfpachter onder welke condities verlenging van het erfpachtrecht mogelijk is. Hoewel het merendeel van de bestaande erfpachtrechten pas na 2030 afloopt, valt deze termijn binnen de regulier hypotheekperiode van dertig jaren. Bij verkoop en hypotheekverstrekking van particuliere woningen zal die onzekerheid in toenemende mate ook de verkoopbaarheid van de woningen nadelig beïnvloeden. Op basis van de in de Nota Erfpacht geformuleerde uitgangspunten kan die onzekerheid door invoering van een erfpachtstelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht worden beëindigd. Binnen de kaders die in 2014 zijn bepaald zullen de volgende zaken nog verder moeten worden uitgewerkt:

1. Moet het nieuwe erfpachtstelsel ook voorzien in nieuwe uitgiftes van grond t.b.v. woningbouw en/of andere bestemmingen of beperkt dit stelsel zich tot de bestaande portefeuille?
2. Beantwoording van de vraag of de bestaande Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden uit 1958 voor erfpachters die (nog) niet wensen te converteren gehandhaafd blijven¹, dan wel worden geïntegreerd in de nieuwe algemene bepalingen?
3. Afhankelijk van beantwoording van vraag 2 zal al dan niet een conversieregeling moeten worden gedefinieerd en bepaald moeten worden of die alleen voor wonen of voor ook voor de andere bestemmingen geldt.
4. Welke tijdsperiode geldt voor het kunnen overstappen van de bestaande naar nieuwe regeling?
5. Op welke wijze worden grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht bepaald?

¹ In de AB 1958 is in artikel 28 bepaald dat slechts bij onderlinge overeenstemming tussen gemeente en erfpachter, alsmede de eerst ingeschreven hypotheekhouder wijzigingen kunnen worden aangebracht in de algemene en bijzondere bepalingen.

1.5 Doelstelling en resultaat

Doelstelling van het project is om eind 2019 op basis van de in 2014 door college b&w vastgestelde uitgangspunten het nieuw erfpachtstelsel en de condities waaronder erfpachters van het huidige naar nieuwe stelsel kunnen overstappen door de gemeenteraad te hebben vastgesteld.

1.6 Afbakening: randvoorwaarden en uitgangspunten

De in 2014 door het college vastgestelde Nota Erfpacht vormt het kader voor het uitvoeren van het project.

De in 1958 door de gemeenteraad vastgestelde Algemene Bepalingen voor de uitgifte van grond in erfpacht zijn alleen van toepassing voor de uitgifte van gronden ten behoeve van woningbouw. In de afgelopen jaren zijn op beperkte schaal ook gronden voor maatschappelijke doeleinden en incidenteel ten behoeve van commerciële doeleinden in erfpacht uitgegeven. Voorshands wordt ervan uit gegaan dat de herziening niet van toepassing is op de niet-woonbestemmingen. Uitgifte van grond voor die functies heeft op afwijkende bepalingen plaatsgevonden.

De gemeente Diemen kiest in de Nota Grondbeleid 2019 primair voor een faciliterend grondbeleid maar sluit het toepassen van een actief grondbeleid niet bij voorbaat uit. De faciliterende rol van de gemeente wordt primair op basis van de inzet van publiekrecht (bestemmings- of omgevingsplan) - en privaatrechtelijke (anterieure overeenkomsten) gevoerd. De optie van verkoop van het blote eigendom van verleende erfpachtrechten aan de erfpachters sluit daarbij aan. Die optie wordt ook in de in 2014 vastgestelde Nota Erfpacht geboden. Om de administratieve lastendruk met betrekking tot het beheer van de bestaande erfpachtrechten zoveel mogelijk terug te dringen, heeft conversie naar een eeuwigdurend erfpachtrecht met afkoop, dan wel verkoop van het blote eigendom de voorkeur. Bij het ontwikkelen van de nieuwe voorwaarden zal worden verkend op welke wijze erfpachters gestimuleerd kunnen worden om zoveel mogelijk gebruik te maken van een van beide opties.

1.7 Op te leveren producten

Het resultaat van het project bestaat uit:

- a. Op BAG en BRK aansluitende beschrijving van de huidige erfpachtportefeuille.
- b. Waarderingsystematiek bij conversie naar verkoop blote eigendom, omzetting huidige erfpacht naar nieuw stelsel of heruitgifte na afloop van huidige erfpacht.
- c. Vastgestelde Algemene Voorwaarden door de gemeenteraad.
- d. Conversieregeling bij omzetting van bestaand erfpachtrecht naar nieuw erfpachtrecht.
- e. Onderbouwing bepaling hoogte canonpercentage.
- f. Inzicht voor alle erfpachters in de financiële consequenties van het nieuwe erfpachtstelsel.

Werkwijze

1.8 Strategie

In de afgelopen jaren heeft een groot aantal gemeenten hun erfpachtstelsel herzien. Op basis van die ervaringen blijkt dat erfpachters relatief weinig gebruik maken van de mogelijkheid van conversie van erfpacht naar koop. De belangrijkste reden is dat men vindt dat de methode op basis waarvan de waarde wordt bepaald tot te hoge uitkomsten leidt. Betere verkoopbaarheid is voor veel erfpachters een belangrijke reden om te kiezen voor eeuwigdurende erfpacht in combinatie met afkoop.

Om een zo hoog mogelijk conversiepercentage te realiseren is het belangrijk dat er voldoende draagvlak voor de uitvoerbaarheid en acceptatie van de herziening van het erfpachtstelsel ontstaat. Daarom is het van belang dat stakeholders goed worden geïnformeerd over het proces en worden geconsulteerd bij de ontwikkeling van het nieuwe stelsel.

Voorshands worden vijf type stakeholders onderkend:

1. Woningcorporatie Rochdale
2. Vereniging van eigenaren als vertegenwoordigers van de individuele houders van appartementsrechten
3. Beleggers (VPV Vastgoed B.V.)
4. Particuliere eigenaren van grondgebonden woningen
5. Professionals (makelaars en notariaat²).

Naar alle partijen zal op transparante wijze over zowel het proces als de inhoud vanaf de start van het project tot en met besluitvorming door de gemeenteraad worden gecommuniceerd.

1.9 Fasering en activiteiten

Ten behoeve van de realisering van het project worden vier fasen onderscheiden.

Definitiefase

De definitiefase, die bestaat uit het beschrijven van de erfpachtportefeuille in relatie tot BAG en BRK, opstellen van het plan van aanpak en oriënterende gesprekken met de belangrijkste stakeholders (Rochdale, besturen van vve's en beleggers). Doel van die gesprekken is te verkennen op welke wijze deze partijen bij het vervolg betrokken kunnen worden. Die contacten vinden plaats nadat de gemeenteraad is geïnformeerd over de start van het project.

Uitwerkingsfase

In de uitwerkingsfase worden de voorstellen voor nieuwe algemene bepalingen, het waarderingsmodel, onderbouwing canonpercentage en de conversieregeling ontworpen.

In deze fase zal sprake zijn van toetsing van de voorlopige resultaten bij stakeholders en waar mogelijk tegemoetkomen aan kritiek die wordt geuit. Parallel hieraan zullen deze concepten ook worden getoetst bij professionele partijen (notariaat en lokale makelaars). In de uitwerkingsfase wordt rekening gehouden met het tussentijds informeren van de gemeenteraad. In overleg met het presidium zal worden beoordeeld op welke wijze en welk moment dat kan gebeuren.

Inspraak en besluitvormingsfase

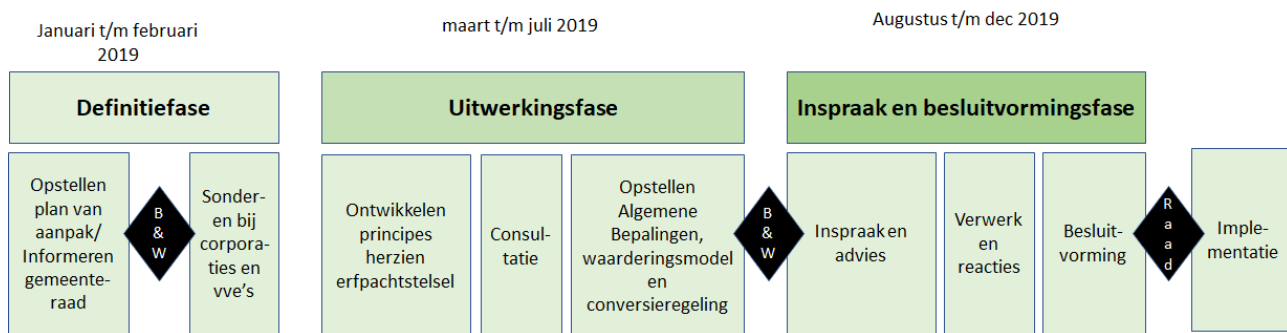
Omdat sprake is van wijziging van het erfpachtbeleid (tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht) wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de besluitvormingsfase start met het op basis van de inspraakverordening van de gemeente vrijgeven van de ontwerpvoorstellen voor formele inspraak. Rekening houdende met de resultaten van de inspraakronde zal een definitief voorstel aan de gemeenteraad worden aangeboden.

² Voorshands wordt er vanuit gegaan dat consultatie van de banken, zolang de voorwaarden passen binnen de Bancaire richtlijn particuliere erfpacht, niet noodzakelijk is.

Voorshands wordt m.b.t. de besluitvormingsfase uitgegaan van behandeling van het voorstel tot herziening van het erfpachtstelsel in de gemeente op 5 december 2019 informatief en 19 december besluitvormend.

Implementatiefase

Deze start nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het herziene erfpachtstelsel. Over de invulling van deze fase ontstaat pas meer duidelijkheid als de contouren van het herziene erfpachtstelsel zichtbaar zijn. Daarom strekt het plan van aanpak zich voorshands uit tot en met de fase van inspraak en besluitvorming.



Figuur 2 Proces op hoofdlijnen

Projectbeheersing

1.10 Organisatie

Gedurende de looptijd van het project wordt een projectgroep ingesteld waarin de volgende disciplines zijn vertegenwoordigd:

1. Projecteider, Henk Savelkoul (RO/team projecten);
2. Juridisch Adviseur, Donavan Dwaalster (DUO);
3. Communicatieadviseur, Manuela Lima (DUO);
4. Planeconoom, Loek van der Heijden (RO/team projecten).

Verder zal de projectgroep waar nodig door administratief worden ondersteund.

De taken van de projectgroep zijn:

- bewaking van de voortgang van het proces;
- inhoudelijke afstemming;
- voorbereiden besluitvormingsdocumenten.

Bestuurlijk opdrachtgever is de portefeuillehouder Grondzaken. Ambtelijk opdrachtgever is de manager van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

1.11 Informatie

Er worden vier groepen onderscheiden: medewerkers, MT, college en raad.

Medewerkers

Gedurende het proces worden medewerkers in de relevante omgeving (team Projecten), strategisch financieel adviseur en de beleidsmedewerker ruimtelijk beleid betrokken en geïnformeerd.

MT/Directie

Het MT en de directie worden geïnformeerd via de manager Ruimtelijke Ontwikkeling.

Projectenstaf

Periodiek wordt verantwoording over de projecten afgelegd aan de Projectenstaf.

College

Het college wordt geïnformeerd via de projectwethouder en eventueel de plaatsvervangend projectwethouder.

Raad

De raad wordt bij de start van het project (raadsinformatiebrief) en waar nodig gedurende de looptijd van het project via het college of de projectwethouder geïnformeerd.

1.12 Communicatie

Nadat de gemeenteraad via de Raadsinformatiebrief over de start van het project in kennis is gesteld, zullen de stakeholders ook worden geïnformeerd. De wijze van informeren is verschillend per type stakeholder:

1. Rochdale en VPV Vastgoed worden in een persoonlijk gesprek geïnformeerd.

2. De besturen van de Vve's zullen schriftelijk worden geïnformeerd en daarbij ook gevraagd worden namens de VVE een aanspreekpunt kenbaar te maken.
3. De eigenaren van grondgebonden woningen worden individueel schriftelijk geïnformeerd.

In de uitwerkingsfase wordt door de VVE's een klankbordgroep, bestaande uit door de VVE's aangewezen vertegenwoordigers, ingesteld. Via die klankbordgroep vindt consultatie over de in ontwikkeling zijnde voorstellen plaats. Met Rochdale en VPV Vastgoed wordt in deze fase individueel overleg gevoerd. Voor de erfpachters van de grondgebonden woningen wordt in deze fase een bijeenkomst georganiseerd waarin zij over de inhoudelijke voorstellen worden geïnformeerd en geconsulteerd.

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt via de gemeentelijke website de nieuwe regeling alsmede het rekenmodel waarmee becijfering van de 'conversiewaarde' kan plaatsvinden, beschikbaar gesteld. Dit zal in overleg met het Klantcontactcentrum van de gemeente gebeuren.

1.13 Tijd

Doorlooptijd

Vanaf de startdatum kent het project in de huidige opzet een doorlooptijd tot eind 2019. Door veranderende omstandigheden tijdens de uitvoering, kan de doorlooptijd wijzigen. In het geval van een belangrijke wijziging vindt aanpassing van planning en dit plan van aanpak plaats.

Mijlpalenplanning

Op basis van het in hoofdstuk 3 "Werkwijze" beschreven proces op hoofdlijnen worden in de mijlpalenplanning (Bijlage II) de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Ontwikkeling van de inhoudelijke voorstellen in de periode maart t/m juni 2019.
2. Formele termijnen zoals die gelden voor de aanleveringsprocedures voor stukken voor college en gemeenteraad.
3. Inspraaktermijn van zes weken.

Tijdsbesteding

In het onderstaande schema zijn de ingeschatte uren per functie geraamd op basis van de te ontwikkelen producten. Daarbij is ervan uitgegaan dat de projectgroep eenmaal per twee weken vergaderd.

Functie	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	totaal
Projectleider	180	180	180	180	720
Juridisch Adviseur	25	75	75	25	200
Communicatieadviseur	15	25	25	25	90
Planecoördinator	20	75	75	25	195
Ondersteuner	25	25	25	25	100
Totaal	265	380	380	280	1.305

1.14 Benodigde middelen

Ten behoeve van het uitvoeren van het project is een voorlopige kostenraming gemaakt. In de loop van het 2^e kwartaal 2019, wanneer meer inzicht in het vervolg van het proces ontstaat, zal een nadere kostenraming worden opgesteld.

De kosten van inzet van de juridisch- en de communicatieadviseur en ondersteuning zijn al gedekt uit de lopende begroting. De kosten van inzet van de andere disciplines worden ten laste van dit project gebracht. Op basis van de geraamde inzet zullen deze kosten in 2019 circa € 105.000 bedragen.

Ten behoeve van het kunnen consulteren van notariaat is rekening gehouden met een budget van € 15.000. Verder is een stelpost van € 15.000 geraamd t.b.v. het kunnen inwinnen van juridisch advies over de documenten. Ten behoeve van communicatie wordt een budget van € 10.000 noodzakelijk geacht.

De totale kosten van het project in 2019 worden daarmee indicatief geraamd op circa € 145.000. Genoemde bedragen zijn exclusief geldende btw-percentage.

1.15 Kwaliteit

De kwaliteit van de producten en het totale proces wordt bewaakt door de projectleider die hierover verantwoording aflegt aan de ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever.

1.16 Risico's

De belangrijkste risico's worden hieronder benoemd. De risico's zullen gedurende de looptijd van het project met regelmaat worden geïnventariseerd inclusief bijbehorende beheersmaatregelen.

De belangrijkste risico's die kunnen optreden zijn:

- a. Ontstaan van niet ingecalculeerde complexiteit, waardoor meer tijd nodig is om de voorstellen uit te werken.
- b. Ontstaan van maatschappelijke weerstand die invloed heeft op het besluitvormingsproces.

Indien nodig zal waar nodig tijdens het proces aanvullende expertise worden ingeschakeld. Daarbij kan worden gedacht aan expertise met betrekking tot juridische- of waarderingsvraagstukken.

Door zorgvuldige communicatie en het vroegtijdig betrekken van stakeholders bij het proces wordt gepoogd zo vroeg mogelijk het ontstaan van maatschappelijke onrust te kunnen signaleren en daar bij de verdere uitwerking rekening mee te houden.

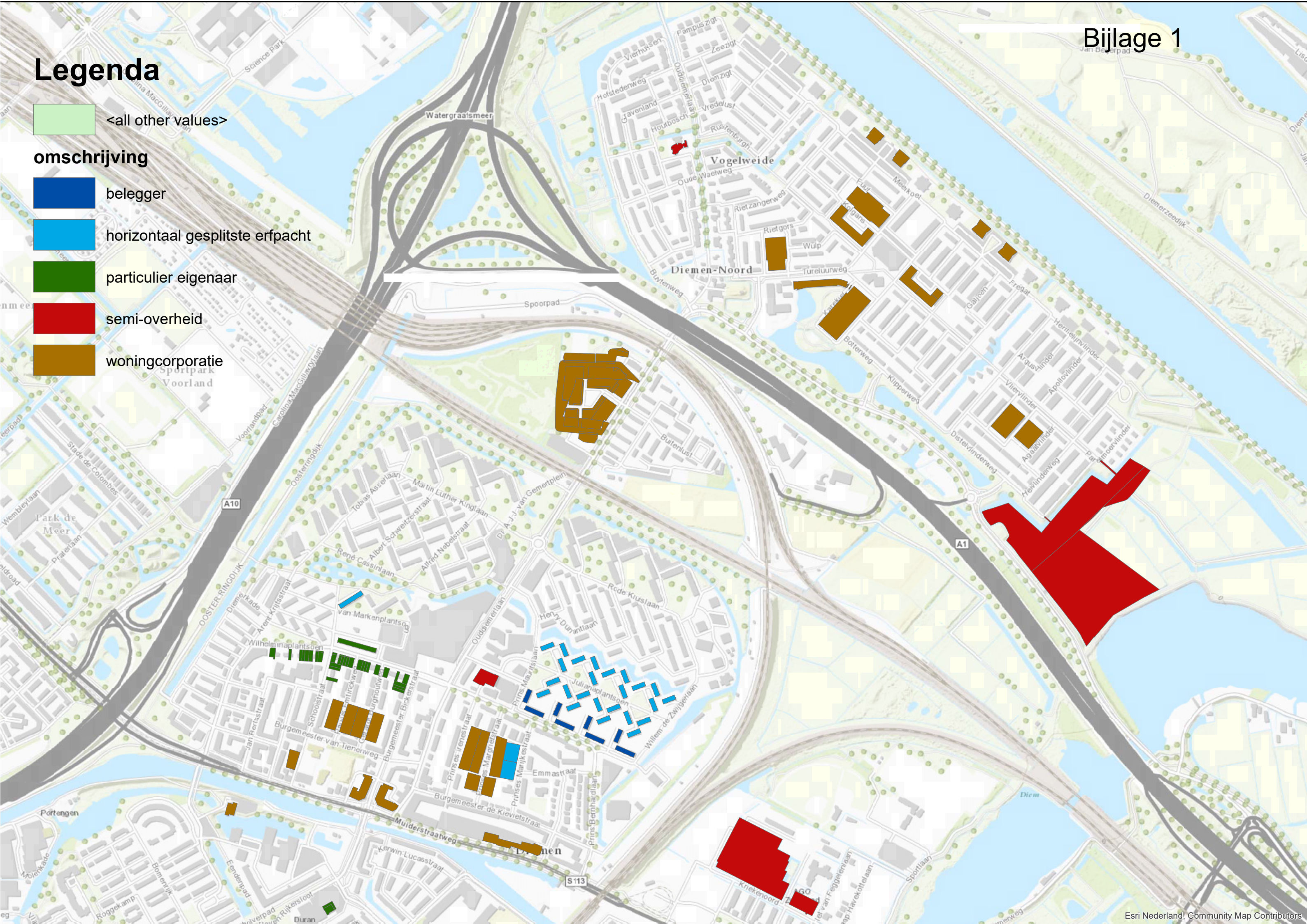
Bijlagen

Legenda

<all other values>

omschrijving

- belegger
- horizontaal gesplitste erfpacht
- particulier eigenaar
- semi-overheid
- woningcorporatie



Bijlage 2

ID	Task Name	Start	Finish	Duration	jan 2019				feb 2019				mrt 2019				apr 2019				mei 2019				jun 2019				jul 2019				aug 2019				sep 2019				okt 2019				nov 2019				dec 2019			
					6-1	13-1	20-1	27-1	3-2	10-2	17-2	24-2	3-3	10-3	17-3	24-3	31-3	7-4	14-4	21-4	28-4	5-5	12-5	19-5	26-5	2-6	9-6	16-6	23-6	30-6	7-7	14-7	21-7	28-7	4-8	11-8	18-8	25-8	1-9	8-9	15-9	22-9	29-9	6-10	13-10	20-10	27-10	3-11	10-11	17-11	24-11	1-12
1	Definitiefase	8-1-2019	18-3-2019	50d																																																
2	Beschrijving portefeuille	8-1-2019	31-1-2019	18d																																																
3	B&W raadsinformatiebrief	5-3-2019	5-3-2019	0d																																																
4	Informeren erfpachters	11-3-2019	18-3-2019	6d																																																
5	Uitwerkingsfase	1-3-2019	1-7-2019	87d																																																
6	Opstellen concept-waarderingsmodel	1-3-2019	1-5-2019	44d																																																
7	Onderbouwing canonpercentage	1-3-2019	1-5-2019	44d																																																
8	Opstellen Algemene Bepalingen	1-5-2019	1-7-2019	44d																																																
9	Opstellen conversieregeling	1-5-2019	1-7-2019	44d																																																
10	Inspraak en besluitvorming	27-8-2019	14-1-2020	101d																																																
11	College B&W, vrijgeven inspraak	27-8-2019	27-8-2019	0d																																																
12	Inspraak	2-9-2019	11-10-2019	30d																																																
13	Verwerken inspraakreacties	14-10-2019	25-10-2019	10d																																																
14	College B&W	5-11-2019	5-11-2019	0d																																																
15	Aanlevering griffie	14-11-2019	14-11-2019	1d																																																
16	Raadsvergadering informatief	5-12-2019	5-12-2019	1d																																																
17	Besluitvorming gemeenteraad	19-12-2019	19-12-2019	0d																																																
18	Inzicht bieden in consequenties	1-1-2020	14-1-2020	10d																																																