To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Tue 9/27/2016 7:01:40 AM
Subject: terugkoppeling stuurgroep Overstap dd 26/9/16
Received: Tue 9/27/2016 7:01:42 AM

Goedemorgen WG JOB,
Hierbij een terugkoppeling van de Stuurgroep Overstap van gister (26/9). Ik had onderstaande onderwerpen op de agenda gezet en die zijn ook van belang voor jullie.
Vooraf nog even voor de planning: BT 10/10: worden alleen de financiële effecten besproken. Dus niet PIII en de aanvullende beleidsstukken. Deze moeten op dat moment wel klaar zijn. Mocht het BT er 10/10 uitkomen dan kunnen alle stukken gereed worden gemaakt voor de inspraak.

SvZ van WG Fiscale effecten aanhaken Rijksbelastingdienst

N.a.v. advies KPMG en (10)(2e) (10)(2e) is de mening van de gemeente dat er geen sprake is van overdrachtsbelasting bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
-> openstaande actie: (10)(2e) > hebben een brief in concept af en deze wordt naar de Rijksbelastingen gestuurd. Vraag is nog even of er een adviesvraag wordt neergelegd of als mededeling.

Depreciatie

Vooralsnog de percentages die we kunnen gebruiken, in de stukken kunnen opnemen (BT 10/10: is de definitieve depreciatie bekend)
Conversie 15%
Vicarie 15%
Eeuwigdurend 10%
Voortdurend 10%
Dit landt in grondprijsbepaling, zowel voor commercieel als voor wonen-> bestaande rechten.

Fasering commercieel

(10)(2e) heeft aangegeven dat commercieel alleen kan overstappen bij einde tijdvak.

Fasering wonen

Dit ligt bij (10)(2e) (10)(2e) is bezig met een Overstapportaal. Randvoorwaarden voor het verwerken van Overstappers is dat dit gereed is. Bij de besluitvorming in oktober/november moet worden aangegeven wanneer het systeem klaar is en wat er nog voor nodig is. Vooralsnog in de stukken wonen kan altijd overstap aanvragen.

Transformatie

Gaan we nog een keer afstemmen met (10)(2e) (10)(2e) -> aanstaande maandag.
Bij transformaties geldt in ieder geval tot aan Overstapregeling -> AB 2000
De gereedschapskist van de transformatie: raakt deze niet te leeg?
Daarnaast zijn er nieuwe ontwikkelingen die eerdere beslissingen weer terugdraaien:

- ∀ Eerste uitgangspunt commercieel kan overstappen opb Overstapregeling
- ∀ Daarna: commercieel kan overstappen obv Overstapregeling 10 jaar voor einde tijdvak.
- ∀ Nu heeft (10)(2e) gezegd: commercieel kan alleen overstappen bij einde tijdvak.
- × **Openstaande vragen/acties:**

Moeten we dan de vervroegde wijziging /vervroegde herziening in stand houden voor commercieel?
Moet commercieel nog wel onderdeel uitmaken van de Overstapregeling?

In welk stuk komt de korting

Voor het eerste jaar komt de korting in de Overstapregeling. Net zoals nu is beschreven tot hoelang WOZ 2014 wordt gebruikt. Daarna in Grondprijsbepaling.

Afstemming overstapregeling

In de collegevoordracht, vrijgave Overstapregeling nemen we op:
Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de Overstapregeling aan de volgende voorwaarden voldoet:

∀ **Juridisch houdbaar**

De nu voorliggende Overstapregeling is onderwerp van gesprek geweest met banken, notarissen en makelaar (in expertsessies). Met deze inzichten heeft de gemeente de Overstapregeling mede vorm gegeven -> **openstaande actie: PII is besproken. Ook nog PIII?**

Daarnaast is de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) gevraagd om de Overstapregeling op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de Overstapregeling zoals die nu voorligt juridisch houdbaar is. -> **openstaande actie: wanneer plannen we dit in?**

∀ Begrijpelijk: de Overstapregeling moet nog begrijpelijk(er) worden gemaakt. **Openstaande actie: wanneer en door wie?**

∀ **Inzicht in de financiële effecten voor erfpachter en gemeente**

De gemeente heeft Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling en deze af te zetten tegen het voortzetten van voortdurende erfpacht.

- **Uitvoerbaarheid**

  Om na vaststelling van de Overstapregeling erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen moet de implementatie van de Overstapregeling op tijd zijn afgerond. De voorbereiding daarvan is dan ook gestart. Enerzijds door de Overstapregeling steeds te toetsen op uitvoerbaarheid en haalbaarheid (hiervoor is bijvoorbeeld een simulatie uitgevoerd en is de keuze gemaakt om onderscheid te maken tussen wonen en niet-wonen). Anderzijds door de implementatie te gaan voorbereiden en in de tijd te zetten. Belangrijk hierbij is dat het aantal overstappers niet goed is te voorspellen en dat de verwerking van de aanvragen dan ook schaalbaar moet zijn. Daartoe wordt gewerkt met verschillende scenario's waarbij wordt gewerkt aan de volgende onderdelen:

  - Werkproces Overstap vormgeven en inrichten;
  - modelcontracten voorbereiden;
  - aanpassing ICT waarbij zowel aanvraag door de erfpachter als verwerking door de gemeente digitaal verloopt.

- -> **openstaande actie: Fiscale effecten nog toevoegen?**

Groeten (10)(2e)