Gemeente Amsterdam

Input Dag van de Overstap 12 juli 2016

Vraag 1:
Hoe kunnen we maatwerk-berekeningen zo spoedig mogelijk doen?

- (10)(2e): Speciaal team opzetten
- (10)(2e): Veel capabele mensen opzetten
- Anoniem: Als het canonpercentage daalt na aanvraag, vanzelf aanpassen naar beneden, niet intrekken en opnieuw aanvragen
- Anoniem: De rekentool alvast ontwikkelen en tijdig testen. Naast de rekentool een controletool maken/ontwikkelen.

Vraag 2:
Welke informatie hebben we nodig van de erfpachter om een overstapaanvraag in behandeling te kunnen nemen?

- (10)(2e): Adres/kadastrale gegevens en WOZ-beschikking. Rest hebben we zelf in akten.
- Anoniem: pensioendatum.

Vraag 3:
Welke betalingsvariant zal volgens jou het meest in de smaak vallen bij erfpachters? Waarom?

- (10)(2e): Waarom eeuwigdurende erfpacht niet meteen per heden (2017) betaalde afkoopsom restitueren? Als beide partijen dit overeenkomen is dit toch goed? Of is dit onvoordelig voor gemeente?
- (10)(2e): Als eeuwigdurende erfpacht recht verkoopt, blijkt er eerst nog x jaar voortdurende canon te moeten worden betaald. Verwarrend voor koper.
- (10)(2e): "Wij respecteren lopende contracten." Maar als je het samen overeenkomt om meteen van voortdurende canon naar eeuwigdurende canon, lijkt mij dat ook goed.
- (10)(2e) Waarom niet een 5e variant: canonbetalend naar eeuwigdurende canon met kosten dus direct. Ik zou kiezen voor aanvullende afkoopsom. Dan is het pas eeuwigdurend!
- (10)(2e): Het erfpachtstelsel is sterker als het eenvoudig en transparant is. Een AB2016 met meerdere betalingsvarianten (vaste canon, canonindexatie – 1%) zal daar afbreuk aan doen. Dit moet je in een keer verrekening bij overstap.
- (10)(2e): Voorbeeld: Welnastraat/ Villa Mokum. Appartement voor studenten ed.: 30m2 bvo en 3000 euro canon. Niemand heeft afgekocht, niemand zal afkopen. Als zij een aanbieding voor canonbetalend krijgen, zal die (veel lager uitvallen. Hoe leggen we dat uit, redelijk & billijk?
- Anoniem: variant 2: "na mij de zondvloed"
- Anoniem: De goedkoopste.
- Anoniem: Canon na chet/afkoop huidige afkoopperiode. Afkopen is na pensionering geen optie.
- Anoniem: Geen idee, hangt van iemands situatie af. Vragen toch om een p[ersoonlijk gesprek

Vraag 4:
Hoe bedienen wij de erfpachter het best bij het indienen van zijn overstapverzoek?

Gemeente Amsterdam

- Anoniem: Duidelijkheid, snelle doorlooptijd en zo min mogelijk fouten.
- (10)(2e) Graag zoveel mogelijk digitaal aanleveren: invulvelden voor NAW ed. En ruime mogelijkheid voor het meesturen van documenten (pdf/foto's/rapporteren). Liever te veel info, dan te weinig in verband met het "Schoon-over-principe".
- (10)(2e): Snelheid en duidelijkheid! Dus informatie wanneer of doorlooptijd en afspraak is afspraak.
- (10)(2e) Door duidelijke formulieren die eenvoudig zijn in te vullen.
- Anoniem: zorgen dat dossier volledig is. Daar waar we gegevens tekort komen vragen om medewerking van de erfpachter. (aanvullend gegevens) Je kunt ook vooral de erfpachter een "antwoordformulier laten invullen".
- Anoniem: zijn wij voldoende in staat om persoonlijke gesprekken te voeren?
- (10)(2e): Ik denk dat het heel mogelijk te communiceren valt, dan 1 pagina in het parool, minimaal.
- Anoniem: Snel te reageren/ of te handelen persoonlijk gesprek/ telefonisch.
- Anoniem: Heldere uitleg makkelijk bereikbaar

Vraag 5:
Hoe leggen we duidelijk uit aan de erfpachter wat het verschil is tussen de aanbiedingen?

- Anoniem: Ik denk dat naast heldere uitleg het vooral ook inzichtelijk maken van voordelen eeuwigdurende erfpacht indien de canon (in meeste gevallen) hoger is dan bij voortdurend.
- (10)(2e) Door duidelijke bewoordingen en duidelijke opmaak.
- (10)(2e): nee!
- Anoniem: respecteren van het huidige contract, klopt toch niet.
- Anoniem: Simpele rekentool duidelijke website.
- Anoniem: tekeningen/ tijdsbalk en Jip en Janneke taal.
- Anoniem: Duidelijke informatie geven, goede uitleg over de mogelijkheden (voor- en nadelen van de verschillende opties op individueel niveau of per VVE.

Vraag 6:
Geven wij als gemeente een advies?

- (10)(2e): Gemeente moet adviseren maar GEEN advies geven voor een keuze.
- (10)(2e) Nee. Geen advies, omdat gemeente direct belanghebbende is.
- Anoniem: Nee! = verantwoordelijkheid van de erfpachter om advies in te winnen. Stel: advies gemeente pakt verkeerd uit voor eeuwigdurende erfpacht…
- Nu geen we ook geen advies voor bijvoorbeeld keuze betalingswijze of fiscaal advies.
- Anoniem: scenario's schetsen. Geen advies wel inzicht.
- Anoniem: op individueel niveau of vve voor- en nadelen. De erfpachter wikt en weegt dan.
- Anoniem: Wij zijn gemeente dus informeren maar laten de keuze aan de erfpachter over. Anders geven wij onze voorkeur/mening. Later blijkt dit tegen te vallen en was de gemeente "slechte" informatie. Neutraal :)
- Anoniem: Geeft erfpachters goed advies over voor- en nadelen in financiële zin van hun erfpachtkeuze

Vraag 7:

Gemeente Amsterdam

Wanneer vervalt een van de twee aanbiedingen?

- (10)(2e): Aanbieding heeft geldigheidsdatum. Vraag is alleen: blijft grondslag (WOZ o.i.d) dezelfde? En welke WOZ: van het jaar ervoor?
- Anoniem: Maak er één brief/aanbieding van, met antwoordformulier waarop erfpachter een keuze maken tussen voortdurend/eeuwigdurend.
- Anoniem: Na een jaar., omdat parameters (canon% en CPI) wijzigingen. Wel vrijheid laten voor erfpachters om later weer aanvraag te doen.
- Anoniem: 3 maanden na aanbieding vervalt deze. 3 maanden is wel voldoende bedenktijd
- Anoniem: Bij contracttekening van de keuze van één van de optie.
- (nooit)/ tot ieder erfpachter eeuwigdurende erfpacht

Vraag 8:
Wat zijn de voor- en nadelen van het "schoon-over-principe"?

- (10)(2e): Voordeel: alles klopt weer (correct en juist systeem). Nadeel: wat voor werk haal je je op de hals als gemeente? En wat voor extra kosten breng dit met zich mee?
- (10)(2e): Voordeel: up to date. Nadeel: als er in de uitgifteakte geen bvo staat en je doet dat nu wel, dan is dat een bestemmings/bebouwingwijz. Wordt die geaccepteerd?
- Anoniem: Kan veel extra werk opleveren > bestemmings- en bebouwingswijziging. Langere procedure. Je bent afhankelijk van opgave erfpachter.
- (10)(2e) Hoe verhoudt het "schoon-over-principe" zich met de automatisering van het proces? Alles zal dan alsnog (handmatig moeten worden gecontroleerd?
- (10)(2e): Hoe gaat we dat controleren? We zijn af van die controlfreaks. Doorlooptijd lang. Veel verwarring bij erfpachters
- Anoniem: Nadeel: kost te veel tijd en moeite. Voordeel: wordt weleens tijd om alle rechten onder de loep te nemen. Grote schoonmaak.
- Anoniem: wat wil "schoon" zeggen? Uiteraard moet alles kloppen in de gemeentelijke administraties.

Vraag 9:
Waar moeten we in onze systemen allemaal rekening mee houden om dit schoon-over-principe waar te kunnen maken?

- Anoniem: Het zal niet zozeer aan de systemen liggen of "schoon over" gaat lukken. Dat zal volgens mij vooral handmatig moeten gebeuren. De normale moet verwerkt kunnen worden (bestemming, m2, waardes, uitgifte, ed).
- Anoniem: pantardossiers moeten eindelijk in docwerker gearchiveerd worden. Hermes opschonen! Er zitten genoeg vakkundige medewerkers bij E&U die dit kunnen trekken. Alle systemen raadplegen en daar waar nodig aanpassen
- Anoniem: correcte administratie informatie en systemen, bijv Hermes, Belastingdienst.

Vraag 10:
Wanneer kunnen woonerfpachters een overstapverzoek indienen, als we de eerste bulk overstappers hebben verwerkt?

- (10)(2e): In maart van elk jaar wanneer de nieuwe WOZ beschikking er is (?). Blijft de WOZ grondslag? Ook over 10 jaar?

Gemeente Amsterdam

- Anoniem: overstap = conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht dus net als conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht "gewoon" altijd mogelijk. Een van de processen bij erfpachtbeheer
- Anoniem: Altijd! We moten klantvriendelijk zijn. Overstapverzoeken moeten, net als alle wijzigingsverzoeken, op elk moment kunnen worden gedaan. Daar moeten wij onze capaciteit (indien nodig) op aanpassen.
- (10)(2e): is er al iets bedacht? Hoe verdelen?
- Anoniem: 2x per jaar 1/1 en 1/7

Vraag 11:
Op welke wijze zouden we het overstappen van niet-woonerfpachters kunnen faseren?

- Om rechtstreeks ongelijkheid te voorkomen zou ik ervoor willen pleiten om net als in Rotterdam per wijk de overstap te doen en zelf actief per wijk aanbiedingen te doen.
- Anoniem: Conform woningen per 1/1 en 1/7.
- (10)(2e) als ik weet waar de BSQ uit is opgebouwd, kan ik meedenken.
- (10)(2e): ik kan pas meedenken als ik weet wat de korting is
- Hoe kun je afwegen of e.e. aantrekkelijk is tov voortdurende erfpacht?
- Anoniem: op volgorde van binnenkomst van de aanvraag. Net als bij de wachtrij van de Efteling. Des te later je komt, des te langer de rij, des te langer de wachtrij.
- Anoniem: niet wonen per bestemming laten overstappen. Voordeel: vastgoedadviseurs kunnen zich specialiseren in berekeningen van de bestemming. Tijd winst en er kan gericht voor bijv 1 jaar specialisten ingevlogen worden.

Vraag 12:
Vind jij dat erfpachters die afkopen een hogere korting mogen krijgen? Waarom wel/niet?

- (10)(2e): nee, afkoop is een vorm van canonbetaling dus gelijk behandelen.
- Anoniem: Ja, want geen incasso risico voor gemeente, anders geformuleerd: bij canonbetaling een minder hoge korting.
- Anoniem: nee, ongelijkheid.
- Anoniem: ja omdat het om heel veel geld gaat

Vraag 13:
Kan de korting voor woonerfpachters en niet-woonerfpachters verschillen?

- (10)(2e): Geen verschil. Anders eindeloze discussies hierover
- (10)(2e): Wat mij betreft wel. Niet woon-erfpachters hebben als het bedrijven zijn sowieso vaak meer mogelijkheden om te onderhandelen!
- (10)(2e): Gemiddelde 15% sloopkosten bij stichtingskosten.
- Anoniem: Korting? Het is ET Hoezo korting? De korting zit in voortdurende erfpacht.
- Anoniem: Ja, commerciële partijen kunnen echt wel meer betalen.

Vraag 14:
Zouden we voor overstappers een ander canonpercentage moeten hanteren dan voor nieuwe uitgiften? Waarom wel/niet?

- Nee, gelijkheidsbeginsel
- Anoniem: niet-woon erfpachters = commercieel vastgoed?

Gemeente Amsterdam

- Anoniem: weet ik niet. Ligt er aan wat de voordeligste mogelijk is.
- Anoniem: nee, gelijke monniken

Vraag 15:
Waar moeten we rekening mee houden bij het verrekenen van de reeds gedane canonbetalingen?

- (10)(2e): kan niet (op betaalmoment) is heel veel gedoe
- Anoniem: met de portemonnee van heel individu.

Vraag 16:
Voor wie zou de vangnetregeling moeten gelden?

- (10)(2e): juist afschaffen. We hebben toch een eeuwigdurend stelsel + korting bij overstap! We hebben al korting
- Anoniem: Vangnet voor degenen voor wie de Overstapregeling eigenlijk niet "vrijwillig" is, omdat de erfpachter niet anders kan dan overstappen om het project te financieren (bijv. transformatie/sloop nieuwbouw)
- Anoniem: Alleen voor erfpachters die echt "armlastig" zijn. Dus niet voor erfpachters uit Amsterdam Zuid, die graag geld hebben, maar altijd een lage canon hebben betaald en nu hogere canon moeten betalen. Bovendien is het vrijwillig dus waarom een vangnet?
- (10)(2e): Voor niemand. Men hoeft niet af te kogmen en er is erfpacht subsidie.
- Anoniem: Geen vangnetregeling naast de korting die ze al krijgen ivm administratieve verrekening.
- Anoniem: voor zielige individuele gevallen bijv. ouderen. Die zo lang mogelijk in hun huis moeten blijven wonen.

Vraag 17:
Wat zou de financiële tegemoetkoming aan een erfpachter moeten zijn?

- (10)(2e): Schoon-schip moment/ Soms moeilijk om aan gegevens te komen voor erfpachter, soms ook kosten daarbij gemoeid als gemeente de erfpachter dan de kosten tegemoet komen
- Anoniem: afhankelijk van individuele financiële situatie van de erfpachter. Wel gelijke behandeling gelijke gevallen.

Vraag 18:
Als appartementsgerechtigden willen overstappen stellen we het volgende voor:
Iedereen stapt tegelijk over, of;
De juridische constructie omdraaien 'omkeren', of;
Individuele appartementsgerechtigden kunnen obligatoir overstappen.
Wat vind jij van deze opties? Waar zie je risico's en/of voordelen?

- (10)(2e): B is nog niet duidelijk wat fiscus van de overstap vindt? (Overdrachtsbelasting) C lijkt mij makkelijkste, maar ik ben juridisch daar niet zo goed in.
- (10)(2e): het beste is de constructie omkeren (omdat dit een fout uit het verleden is)Echter, moeilijk te realiseren in de praktijk denk ik
- (10)(2e): ik ben geen jurist, maar mij lijkt het niet consequent om te melden dat je 'iets' moet, maar daarna 'toch maar niet nodig' zegt.

Gemeente Amsterdam

- Anoniem: probeer per VVE (zeker als die klein is) anders individueel. Optie 2 lijkt onuitvoerbaar. ER hoeft maar 1 seba sympathisant lid te zijn en je procedeert tot het gaatje.
- (10)(2e) Risico: mensen begrijpen het niet. Keep it simple.

Vraag 19:
Wat zou de inspraakvraag moeten zijn?

- Anoniem: Wat vindt u van de overstapregeling
- Anoniem: Geef me een goede reden om over te stappen?
- Anoniem: Bent u voor of tegen deze (absurde) verhoging van uw woonlasten?
- Anoniem: Bent u voor of tegen de overstapregeling?

Vraag 20:
Heb je ideeën voor de informatiemarkt?

- Anoniem: als de nieuwe WOZ gaat gelden komt er opeens een sprong
- Anoniem: gemeente komt nog een keer langs niet meer gebruiken,
- Alfons w: de rekentool zelf laten invullen door de computer, niet door klant.

Vraag 21:
Hoe kunnen we Amsterdammers het beste informeren zodat zij een mening kunnen vormen over de overstapregeling?

- (10)(2e): AT5 en verder website en nieuwsbrief
- Anoniem: Meer uitleg en voorbeelden over bereken van de grondwaarde + canon + afkoop, bij WEL overstappen en NIET overstappen.

Bonusvraag
Hoeveel mensen verwacht jij bij de informatiemarkt?

-

Overige zorgen, vragen en opmerkingen

- (10)(2e): Wanneer bvo in WOZ-beschikking te laag staat (voordelig voor erfpachter) die geen bezwaar maakt, dan is de WOZ-waarde niet representatief. Heeft steekproef uitgewezen dat dit te verwaarlozen is?
- (10)(2e): Niet voldoen aan AB 2000: geen overstap! 1. Bijv. Opstallen niet opgeleverd ondanks de bij uitgifte gestelde termijn. Overstap mogelijk na oplevering.2. Kantoor langer dan 1 jaar leeg geen overstap. Overstap mogelijk na aangetoonde in gebruik neming.
- (10)(2e): Hoe om te gaan met combi bestemmingen (wonen + commercieel)? Deels maatwerk deel standaard?
- (10)(2e): Schoon-over-principe: Erfpachter en gemeente hebben belang bij correcte akte. Zou het een idee zijn om gedurende eerste half jaar generaal pardon te geven? Meer m2 > opgave en aanpassing akte geen bijbetaling.
- (10)(2e) en (10)(2e): Wat als afkoopsom eeuwigdurend lager is dan huidige (net opgeleverde) 50 jarig tijdvak? Voorbeeld: Villa Mokum in de Welnastraat

Gemeente Amsterdam

- (10)(2e2e) In hoeverre kan je de Overstapregeling "vrijwillig" noemen als een erfpachter wil investeren (transformeren/sloop nieuwbouw/etc.) en de vervroegde herziening wordt afgeschaft?
- Anoniem: Ik denk dat erfpachters het ingewikkeld vinden dat ze kunnen overstappen, maar gedurende hun 'oude' tijdvak de oude betalingswijze nog geldt. Ook lastig uit te leggen aan (potentiele) kopers bij verkoop woning. Zou voor sommige erfpachters wellicht beter/duidelijker zijn als ze per direct (eventueel met verrekking van reeds betaalde afkoopsom) kunnen overstappen.
- (10)(2e): Fundament 2. Maak omkering geen voorwaarde, bijna niet uitvoerbaar. 1. Mogelijk individuele overstap d.m.v. overeenkomst. 2. Aanbieding omkering.
- Anoniem: Als er weer een brief naar erfpachters wordt gestuurd om te informeren, vooral benadrukken dat niemand verplicht is om over te stappen en dat alles dan blijft zoals het nu is. Dat scheelt een hoop bezorgde erfpachters.
- (10)(2e) en (10)(2e): Is eeuwigdurende erfpacht een heffingsmoment voor de overdrachtsbelasting?
- Op moment suprême kunnen de medewerkers de Overstapregeling niet goed toelichten, vanwege de complexiteit. Vergelijking met nu: Per 1/7 nieuwe uitgifte = AB 2016. Vraag een willekeurige uitgever hoe dat zijn uitwerking vindt (ook financieel). 96% weet het niet!
- (10)(2e): Publiekrecht / WOZ niet gelijk aan privaatrecht / erfpacht
- (10)(2e) Voor notarissen verklaring ipv akte: sneller, goedkoper, standaard met x invulvakjes. Weten notarissen dat er misschien veel werk aan komt?
- Wanneer is duidelijk wat de datum van Overstapregeling voor commerciële uitgifte wordt?
- (10)(2e): Om transparant te zijn bij voortdurende erfpacht: graag ook tool waarbij in te zien wat hun huidige grondwaarde en canon, zou zijn zodat ze niet schrikken bij CHET 2016 krijgt ook rekentool.
- Waarom niet de betalingsvariant canonbetaling – direct wel naar canonbetalend is ook qua bedrijfsvoering het meest praktisch!