Werkzaamheden overstapregeling

1	**Inzichtelijk maken hoe de overstapregeling er op hoofdlijnen uit moet zien:**
	a Wie kunnen er allemaal overstappen? (woningen, corporaties, commercieel, etc.)
	b Op welk moment kan er worden overgestapt? (einde tijdvak, op elk moment, bij verkoop, splitsen, etc.)
	c Kan er ook van eeuwigdurend naar voortdurend worden overgestapt?
	d Is er een voorkeur voor een overstap naar canonbetalende rechten of voor vooruitbetaling?
	e Kan er geswitched worden van vooruitbetaling terug naar canon en vice versa?
2	**Opstellen overstapregeling en memorie van toelichting**
	a Opstellen beleidsstuk · Conceptversie · Bespreken met notariaat, fiscus & banken (3x, gelijk met AB's) · Definitieve versie
	b Opstellen memorie van toelichting · Idem als bij beleidsstuk (punt a)
	c Bestuurlijk vaststellen overstapregeling
3	**Inzichtelijk maken financiële gevolgen** (Onderdeel van deelproduct: *Financiële effecten gemeente & erfpachter*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Bepalen erfpachtgrondwaarde van bestaande rechten (taak werkgroep Grondprijsbeleid) · Hoogte van de korting · Tijdstip van financiele verrekening: direct bij overstap of bij einde tijdvak · (eventuele) Verrekening resterend tijdvak oude AB's, bij afkoop en canon · Aantal overstappers (per soort bestemming) · Wijze van overstappen
4	**Inzichtelijk maken fiscale gevolgen van overstap** (Onderdeel van deelproduct: Fiscale effecten gemeente & erfpachter)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Wijze van overstappen · Moment(en) van overstappen · Financiële effecten voor erfpachter en gemeente
5	**Inzichtelijk maken interne werkprocessen om overstapregeling uit te voeren** (Onderdeel van deelproduct: *Implementatie*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Inzichtelijk maken verwachte hoeveelheid overstappers · Inzichtelijk maken eeuwigdurende erfpachtkosten en verrekening · Inzichtelijk maken werklast per overstapper · Eisen aan ICT ten behoeve van overstap · Input voor opleiden medewerkers
6	**"Verkopen" van de overstapregeling** (Onderdeel van deelproduct: *Communicatie*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · [redacted] stuk aanleveren · Inhoudelijke input leveren voor Helpdesk / Vraagbaak

Aandachts-, uitzoek- en uitwerkingspunten voor overstap

	wg	wg2	wg3	plan	**Nog uit te zoeken kwesties:**
					Aanwezigen bij overleg
A0					**Erfpachtgrondwaarde en korting (zaken met betrekking tot erfpachtgrondwaarde, afkoopsom, canon en korting)**
A1	B			P1	Is het juridisch mogelijk om verschillende korting voor woon- en niet-woonerfpachters te hanteren? i.r.t. staatsteun?
A2	F			P2	Wat is maximale korting? Kunnen wij die bepalen en willen we die meegeven?
A3	B			PR	Wil en kun je juridisch differentieren in kortingen?
A4	F			P1	Verschilt korting: a) per locatie, b) per duur lopend recht, c) vanaf 2016 e.v., d)....
A5	F			P1	Is er een voorkeur voor canonbetaling of voor afkoop bij overstappers?
A6	F			P1	Verschilt korting voor canonbetalers en afkopers?
A7	F			P1	Maken we overstappen extra aantrekkelijk? En zo ja, hoe?
A8	Sg			PR	Moet het kortingspercentage voor de inspraak bekend zijn?
A9	B	F	Sg	P1	Hoe moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?
A10	F			P1	Een erfpachter heeft de bebouwing uitgebreid of gebruikt het recht niet conform de bestemming van de erfpacht. Heeft dit gevolgen voor de WOZ?
A11	F			P2	Wat doen we als we een tegen een foutieve WOZ-waardering aanlopen? Afwijkende erfpachtgrondwaarde berekenen? Dienst Belastingen informeren?
A12	F			[redacted]	Op hoeveel cijfers achter de komma ronden we het canonpercentage af? Numeriek of naar benden/boven?
B0					**Akte op orde (zaken die spelen rondom administratieve aspecten in de erfpachtakte)**
B1	B			P1	Hoe ga je om met betemmingswijzigingen bij overstap?
B2	B	I		P2	Ga je parallel aan de overstap meer controleren en administratie op orde brengen?
B3	I	S		P1	Hoeveel onvolledige dossiers zijn er op dit moment? (geen m² en/of geen functie)
B4	B			P1	Vrijwillige overstap biedt kansen: wat wil én kun je allemaal regelen op dat moment? Wat is redelijk om te regelen bij een vrijwillige overstap?
B5	B				Wat doe je met rechten waarin in de akte meer m² staan dan in werkelijkheid gerealiseerd zijn?
B6	B			P1	Bij overstap blijkt dat een erfpachter niet voldoet aan 1/meer erfpachtvoorwaarden. Willen en kunnen we overstap weigeren?
B7	B			P1	Zijn er situaties waarin gemeente niet wil meewerken aan overstap?
C0					**Overstapregeling (zaken die opgenomen/uitgewerkt/geregeld moeten worden in de overstapregeling)**
C1	F			P0	Op welk moment wordt gebruik gemaakt van een andere WOZ-peildatum?
C2	F			P1	Hoe handelen we als er (nog) geen WOZ bekend is?
C3	F			[redacted]	Welk canonpercentage geldt bij overstap: a) moment van overstap, b) peildatum WOZ, c)...?

	wg	wg2	wg3	plan	**Nog uit te zoeken kwesties:**
C4	F	B		P1	Kan voor een recht zowel canonbetaling als afkoop plaatsvinden na overstap?
C5	B			P2	In nieuwe AB staat artikel over nulmeeting bodemonderzoek: hoe hiermee om te gaan bij overstap?
C6	B			P1	Situaties die onder de huidige AB's mogelijk/toegestaan zijn, maar onder de A2016 niet. Hoe gaat dat bij overstap? concreet vb is ondererfpacht.
D0					**Kwesties rondom moment van overstap (wie kan wanneer overstappen en hoe gaat dat in zijn werk)**
D1	F			3.1.2	Betaling bij overstap: a) direct betalen, b) betalen bij einde tijdvak of c) naar keuze van erfpachter
D2	F			P1	Moment van overstap: a) elk moment, b) einde tijdvak, c) bij verkoop d) begin van het jaar, e)bij wijziging, f)....
D3	Sg/B	B		P1	Kan moment van overstap verschillen voor woon- en niet-woonerfpachters?
D4	B			P0	Hoe en waar regel je overstap in pre-contractuele fase?
D5	B			P1	Hoe en waar regel je overstap in de fase tussen conctractvorming en daadwerkelijke uitgifte?
D6	B	I		P2	Hoe moet een erfpachter verzoek tot overstap indienen?
D7	F	C		P0	Wat voor inzicht moet de rekenmodule geven?
D8	Sg	C		P0	Op welk moment moet de rekenmodule beschikbaar zijn?
D9	B/F	F		P1	Hoe gaan we om meer zeer recente uitgegeven rechten die willen overstappen?
D10	F	B		P1	Hoe omgaan met situaties waarbij 2 objecten 1 WOZ hebben, maar bij ons 2 rechten zijn? vb woning met losse garage
Z0					**Overig**

	wg	wg2	wg3	plan	**Nog uit te zoeken kwesties:**
Z1	B			P1	Neem je vicarie-rechten mee in overstapregeling?
Z2	B			Po	Kan er van eeuwigdurend naar voortdurend worden overgestapt?
Z3	Fs				Wat zijn fiscale implicaties van overstap? Geldt er ovb voor overstappers? Voor hele erfpachtgrondwaarde of enkel meerwaarde? Over erfpachtgrondwaarde met korting of zonder korting?
Z5	F				Wat doen we met AB1994 rechten die willen overstappen en nog niet verlenging hebben gebruikt? Kunnen we grosso modo/exact aangeven wat voordeliger is voor deze groep? Geldt dat generiek of niet?
Z4	FS			P1	Leidt de 1%-afslag niet tot problemen bij de Balastingdienst?
Z6	I	B		Po	Hoe gaan we om met de vervaldatum van oude rechten? Blijft deze op jaarlijks 1 januari staan?
Z7	B			P1	Nemen we een geschillencie op in de Overstapregeling waar erfpachters naar toe kunnen als ze vinden dan hun overstapaanbod niet klopt?