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?
	[redacted] 5.2
	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	[redacted] 5.2 (Onderdeel van deelproduct: *Communicatie*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Jip & Janneke stuk aanleveren · Inhoudelijke input leveren voor Helpdesk / Vraagbaak

Aandachtspunten werkgroep overstap

	Nog uit te zoeken kwesties:	opmerkingen tijdens overleg 8-2-2016	opmerkingen tijdens overleg 15-2-2016	
	Aanwezigen bij overleg	[redacted] 5.1.2e		
A0	**Erfpachtgrondwaarde en korting (zaken met betrekking tot erfpachtgrondwaarde, afkoopsom, canon en korting)**			
A1	Is het juridisch mogelijk om verschillende korting voor woon- en niet-woonerfpachters te hanteren)?	kan solitair uitgezocht worden, is mogelijk als er een rekenkundige uitleg is		
A2	Wat is maximale korting? Kunnen wij die bepalen en willen we die meegeven?	betreft bovenkant van bandbreedte, om deze te bepalen moeten grondwaarden bekend zijn		
A3	Kun je juridisch differentieren in kortingen?	[redacted] 5.2		
A4	Verschilt korting: a) per locatie, b) per duur lopend recht, c) vanaf 2016 e.v., d)....			
A5	[redacted] 5.2			
A6	Verschilt korting voor canonbetalers en afkopers?			
A7	Maken we overstappen extra aantrekkelijk? En zo ja, hoe?			
A8	Moet het kortingspercentage voor de inspraak bekend zijn?			
A9	Moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?			
A10	Een erfpachter heeft de bebouwing uitgebreid of gebruikt het recht niet conform de bestemming van de erfpacht. Heeft dit gevolgen voor de WOZ?			
A11	Wat doen we als we een tegen een foutieve WOZ-waardering aanlopen? Afwijkende erfpachtgrondwaarde berekenen? Dienst Belastingen informeren?			
B0	**Akte op orde (zaken die spelen rondom administratieve aspecten in de erfpachtakte)**			
B1	Hoe ga je om met betemmingswijzigingen bij overstap?	B1 t/m B7 op termijn in wg inhoudelijk bespreken en daarna verwerken in notitie(s)		
B2	Ga je parallel aan de overstap meer controleren en administratie op orde brengen?			
B3	Hoeveel onvolledige dossiers zijn er op dit moment? (geen m² en/of geen functie)			
B4	Vrijwillige overstap biedt kansen: wat wil je allemaal regelen op dat moment?			
B5	Wat doe je met rechten waarin in de akte meer m² staan dan in werkelijkheid gerealiseerd zijn?			
B6	Bij overstap blijkt dat een erfpachter niet voldoet aan 1/meer erfpachtvoorwaarden. Willen we overstap weigeren?			
B7	Zijn er situaties waarin gemeente niet wil meewerken aan overstap?			
C0	**Overstapregeling (zaken die opgenomen/uitgewerkt/geregeld moeten worden in de overstapregeling)**			
C1	Op welk moment wordt gebruik gemaakt van een andere WOZ-peildatum?	standpunt over innnemen en verwerken in overstapregeling		
C2	Hoe handelen we als er (nog) geen WOZ bekend is?			
C3	Welk canonpercentage geldt bij overstap: a) moment van overstap, b) peildatum WOZ, c)...?	helder in overstapregeling opnemen		
C4	Kan voor een recht zowel canonbetaling als afkoop plaatsvinden na overstap?	2 betaalregimes op een recht kan nu al, als erfpachter daar expliciet om vraagt.		
C5	In nieuwe AB staat artikel over nulmeeting bodemonderzoek: hoer hiermee om te gaan bij overstap?	juridisch goed afhechten in overstapregeling door vervanging van dit artikel		
C6	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	Betaling bij overstap: a) direct betalen, b) betalen bij einde tijdvak of c) naar keuze van erfpachter	op korte termijn in wg inhoudelijk bespreken		
D2	Moment van overstap: a) elk moment, b) einde tijdvak, c) bij verkoop d) begin van het jaar, e)bij wijziging, f)....	kan op later moment besproken worden		
D3	Kan moment van overstap verschillen voor woon- en niet-woonerfpachters?	kan op later moment besproken worden		
D4	Hoe en waar regel je overstap in pre-contractuele fase?	urgent onderwerp, snel in de wg bespreken. Speelt alleen in de beginjaren als er nog onderhandelingen lopen die aanspraak kunnen maken op voortdurend		
D5	Hoe en waar regel je overstap in de fase tussen conctractvorming en daadwerkelijke uitgifte?			
D6	Hoe moet een erfpachter verzoek tot overstap indienen?	praktische kwestie, kan op later moment keuze in gemaakt worden.		
D7	Wat voor inzicht moet de rekenmodule geven?	offerte-aanvraag is al nagenoeg gereed.		
D8	Op welk moment moet de rekenmodule beschikbaar zijn?			
D9	Hoe gaan we om meer zeer recente uitgegeven rechten die willen overstappen?	in werkgroep een keer doordenken welke situaties zich hier voor zouden kunnen doen		
D10	Hoe omgaan met situaties waarbij 2 objecten 1 WOZ hebben, maar bij ons 2 rechten zijn? vb woning met losse garage			
Z0	**Overig**			

	Nog uit te zoeken kwesties:	opmerkingen tijdens overleg 8-2-2016	opmerkingen tijdens overleg 15-2-2016	
Z1	Neem je vicarie-rechten mee in overstapregeling?	zijn in feite tijdelijke rechten en valt onder conversiebeleid tijdelijke rechten. 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e of zij dit hierin meeneemt. Bijz: vicarierechten betalen geen canon en zijn niet afgekocht maar staan als afgekocht bij ons in systeem.		
Z2	Kan er van eeuwigdurend naar voortdurend worden overgestapt?	Nee, opnemen in overstapbeleid		
Z3	Wat zijn fiscale implicaties van overstap?	Ons standpunt is geen ovb, maar hoe denkt Belastingdienst? 5.1.2e vragen wat Bd hierover al heeft aangegeven.		
Z4	Wat doen we met AB1994 rechten die willen overstappen en nog niet verlenging hebben gebruikt?	eerlijk en transparant handelen. Op (korte) termijn inzichtelijk maken of deze groep voordeel/nadeel heeft.		
	overige opmerkingen tijdens overleg	brainstorm over hoe de consultatie vormgegven kan worden verschuift naar volgende week. Daarnaast volgende keer bespreken hoe je eventuele overstap in de periode voor nieuwe uitgifte regelt.		

* Als het anders in aanvullend beleid bij de AB's moet worden meegenomen dan moet dit z.s.m. duidelijk zijn denk ik?

00056

Duidelijkheid

Uitgangspunten

Uitgangspunten

Consultatie korting

Consultatie korting

Consultatie korting

Consultatie korting

Consultatie korting

z.s.m. *

Uitgangspunten

z.s.m.

Uitgangspunten

55133

00056

55133