Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

# Memo

| | |
|---|---|
| Aan | Kernteam vernieuwing erfpachtstelsel |
| Van | Werkgroep overstap en overgangsregeling |
| Kopie aan | - |
| Datum | 16 september 2014 |
| Kenmerk | 2014-10292 |
| Onderwerp | Input tbv pva |

---

Hieronder is de verdere uitwerking weergegeven van het deelproject overstap en overgangsregeling. Onderstaande is een verdere uitwerking van de concretisering[1] en de uitwerking van de activiteiten per bouwsteen[2].

Het overgangsbeleid biedt erfpachters de mogelijkheid om van hun huidige voortdurende erfpachtrecht over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze overstap vindt vrijwillig plaats gedurende de looptijd van het erfpachtrecht of aan het einde van het tijdvak. Na de overstap zijn de door de gemeenteraad vastgestelde nieuwe AB's voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing op het erfpachtrecht. Bij de overstap van het erfpachtrecht wordt een eventuele bijbetaling van een afkoopsom of aanpassing van de canon berekent op basis van de uitkomst van het advies van de commissie grondwaardebepaling. De kosten voor het wijzigen van de akte bij het overstappen worden voor de helft door de gemeente betaald.

**Doel**
In het overstap en overgangsbeleid is weergegeven hoe (en welke) erfpachters kunnen overstappen, welke stappen daarvoor moeten worden doorlopen en hoe de eventuele financiële gevolgen tot stand komen.

**Uitgangspunten**
Alle erfpachters krijgen eeuwigdurende erfpacht (m.u.v. corporatierechten)

- De overstap vindt vrijwillig plaats[3]
- Overstappen is op elk gewenst moment mogelijk, zowel tijdens als aan het einde van het lopende tijdvak
- Het is bij de overstap mogelijk om te kiezen voor canonbetaling of vooruitbetaling. Bij keuze voor canonbetaling is het mogelijk om in een later stadium te kiezen voor vooruitbetaling. Van vooruitbetaling terug naar canonbetaling is niet mogelijk.
- Het waardeverschil van een eeuwigdurend erfpachtrecht met een voortdurend erfpachtrecht wordt verrekend

---

1 (10)(2g)

2 (10)(2g)

3 Er wordt nog gekeken of er sprake kan zijn van verplichte overstap bij einde tijdvak. Het oordeel van de OGA juristen is dat dit niet mogelijk is. Er wordt hiervoor nog een second opinion gevraagd aan een extern bureau.

- Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
- Lopende canonherzieningen einde tijdvak worden voortgezet en vallen niet onder de nieuwe AB's

**Kaders**

- Open en transparant
- Nieuwe stelsel operationeel op 1 juli 2016
- Op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente
- De nieuwe AB's
- Advies grondwaardecommissie

**Activiteiten, producten, mijlpalen, tussenbesluiten**

- Opstellen beleid (+ toelichting)
    - Opstellen conceptbeleid (gereed april 2015)
    - Afstemming met notariaat, fiscus & banken (3x van jan t/m april 2015, samen met AB's)
    - Conceptbeleid naar BT (??x van jan t/m april 2015)
    - Conceptbeleid naar college
    - Verwerken resultaten advies grondwaarde commissie (t.b.v. de wijze van berekening van evt. financiële consequenties van overstap van eeuwigdurend naar voortdurend)
    - Opstellen definitief beleid (juli t/m sep 2015)
- Oplossing voor overgang van appartementsrechten (eventueel als apart beleid)
    - Opstellen concept (gereed april 2015)
    - Afstemming met notariaat, fiscus & banken (3x van jan t/m april 2015, samen met AB's & overstap en overgangsbeleid)
- Input voor andere deelprojecten
    - Financiën; aantal overstappers, wijze van overstappen & wijze van berekening evt. financiële consequenties (april 2015, o.b.v. concept-beleid)
    - Fiscaliteit; aantal overstappers, wijze van overstappen & financiële effecten voor erfpachter (april 2015, o.b.v. concept-beleid)
    - Werkprocessen; aantal overstappers, werklast per overstapper, ICT eisen, input voor training medewerkers (sep 2015, o.b.v. definitief beleid)
    - Communicatie; Jip & Janneke verhaal, input voor helpdesk (sep 2015, o.b.v. definitief beleid)
- Bestuurlijke besluitvorming
    - Gelijktijdig met de Algemene Bepalingen (juli 2015 t/m januari 2016)
        - Voorlopig raadsbesluit (juli 2015 t/m september 2015)
        - Inspraak (oktober 2015 t/m december 2015)
        - Definitief besluit (januari 2016)

**Betrokkenen**

- 5.1.2e 5.1.2e (trekker, 1 dg/w)
- 5.1.2e 5.1.2e (schrijver, 2 dgn/w)

**Gemeente Amsterdam**
**Ontwikkelingsbedrijf**

- 5.1.2e 5.1.2e (meelezer, 1 uur/w)
- 5.1.2e 5.1.2e (meelezer, 1 uur/w)

Input van de volgende deelprojecten is nodig tijdens het proces:
- Algemene Bepalingen (t.b.v. basis beleid)
- Commissie grondwaarde (t.b.v. de wijze van berekening van eventuele financiële consequenties voor de overstap van een voortdurend recht van erfpacht naar een eeuwigdurend recht van erfpacht)

Afstemming en overleg met de volgende deelprojecten tijdens het proces:
- Financieel
- Fiscaal
- Communicatie (later stadium)
- Implementatie (later stadium)

**Werkwijze**
De werkgroep stelt op basis van het PvA en de concept AB's het overgangsbeleid op. Het opstellen van het beleid gebeurt door een kleine werkgroep die ondersteund wordt door een grotere groep meelezers om de relaties met andere deelproducten te bewaken. Daarnaast vindt externe toetsing plaats door het notariaat, de fiscus en de banken om te waarborgen dat het beleid ook in de praktijk goed toepasbaar is.

**Kosten**
De kosten bestaan uit:
- De inzet/uren van de betrokken medewerkers (*exclusief besluitvormingstraject)
- Kosten externe toetsing (de kosten hiervan vallen onder de andere deelproducten, voor het notariaat en de banken de Algemene Bepalingen en voor de fiscus de fiscaliteit)