Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Werkgroep vernieuwing erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	22 augustus 2014
Kenmerk	2014-9282
Onderwerp	Concretiseren deelproduct: Overstap en overgangsregeling

---

In deze notitie worden de werkzaamheden beschreven om te komen tot een concretisering van het op te stellen beleid om de overstap op het nieuw te ontwerpen erfpachtstelsel mogelijk te maken. Ten behoeve van deze concretisering worden de volgende zaken inzichtelijk gemaakt:

- Welke informatie is al beschikbaar
- Wat zijn de activiteiten per onderwerp
- Welke mensen hebben we hiervoor nodig
- Zijn er beslismomenten te voorzien
- Wat is de globale planning

Welke informatie is al beschikbaar

- Beleid (concept) inzake conversie naar Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014 (uiteindelijk teruggetrokken door de gemeenteraad)[1]
    - Voorzet voor het beleidsstuk om het overstappen van de bestaande AB's naar de AB2014 mogelijk te maken. Het betrof alleen de overstap van woningen op de AB2014. In het beleid staat het moment van overstappen omschreven:
        - Tijdens de het tijdvak, op het moment van transactie
        - Tijdens de het tijdvak, tijdens de woonduur
        - Aan het einde van het tijdvak

      In het concept beleid is beschreven hoe op bovenstaande momenten kan worden overgestapt, hoe de nieuwe canon tot stand komt en op welke wijze een eventuele vergoeding van vooruitbetaalde canon kon worden verrekend (uitgangspunt van de AB2014 was canonbetalend).
- Memorie van toelichting[2]
    - Inhoudelijke toelichting op het Beleid (concept) inzake conversie naar Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2014.
- Advies NautaDutilh over de mogelijkheid van conversie bij appartementsrechten.[3]
    - Bij veel appartementen in Amsterdam is er sprake van één moederrecht dat vervolgens gesplitst is in appartementsrechten. Probleem hierbij is dat de

1 (10)(2g)
2 (10)(2g)
3 (10)(2g)

AB's van toepassing zijn op het moederrecht. Bij de overstap van bijvoorbeeld één van de zes woningen naar nieuwe AB's zou in de ideale situatie het moederrecht gewijzigd moeten worden. Daarvoor is de medewerking van alle zes de appartementsrechten voor nodig. In de notitie van NautaDutilh worden drie mogelijkheden besproken om op afzonderlijke appartementsrechten, per appartementsrecht andere AB's van toepassing te laten zijn.

- Afsluitend memo[4]
  - Korte omschrijving van de inhoud van het conversiebeleid en de nog openstaande vragen.

Wat zijn de activiteiten per onderwerp

Hieronder is aangegeven welke activiteiten er per onderwerp moeten worden uitgevoerd. Waar mogelijk is het verband gelegd met andere deelproducten. Indien dit het geval is staat dit tussen haakjes weergegeven.

1. Inzichtelijk maken hoe de overstapregeling er op hoofdlijnen uit moet zien:
   a. Welke soorten bestemmingen kunnen er allemaal overstappen op de nieuwe AB's? (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 overgangsbeleid
   a. Opstellen beleidsstuk
   b. Opstellen memorie van toelichting
   c. Bestuurlijk vaststellen overstapregeling
3. Inzichtelijk maken financiële gevolgen (Onderdeel van deelproduct: *Financiële effecten gemeente & erfpachter*)
   a. Input vanuit deelproject: Overstap en overgangsregeling
      i. Aantal overstappers (per soort bestemming)
      ii. Wijze van overstappen
      iii. (eventuele) Terugbetaling vooruitbetaling oude AB's
4. Inzichtelijk maken fiscale gevolgen van overstap[5] (Onderdeel van deelproduct: *Fiscale effecten gemeente & erfpachter*)
   a. Input vanuit deelproject: Overstap en overgangsregeling
      i. Wijze van overstappen
      ii. Moment(en) van overstappen
      iii. Financiële effecten voor erfpachter en gemeente
5. Inzichtelijk maken interne werkprocessen om overstapregeling uit te voeren (Onderdeel van deelproduct: *Implementatie*)
   a. Input vanuit deelproject: Overstap en overgangsregeling
      i. Inzichtelijk maken verwachte hoeveelheid overstappers
      ii. Inzichtelijk maken werklast per overstapper
      iii. Eisen aan ICT ten behoeve van overstap
      iv. Input voor opleiden medewerkers
6. "Verkopen" van de overstapregeling (Onderdeel van deelproduct: *Communicatie*)

[4] [redacted] (10)(2g)

[5] Kernvragen hierbij zijn de aftrekbaarheid van de canon en of er bij conversie sprake is van een nieuw recht waarbij overdrachtsbelasting verschuldigd is.

a. Input vanuit deelproject: Overstap en overgangsregeling
    i. Jip & Janneke stuk aanleveren
    ii. Inhoudelijke input leveren voor Helpdesk / Vraagbaak

Welke mensen hebben we hiervoor nodig

1. Inzichtelijk maken hoe de overstapregeling er op hoofdlijnen uit moet zien
    - Bestuurlijk team (BT)
    - Werkgroep Vernieuwing
2. Opstellen overgangsbeleid
    - Trekker (5.1.2e 5.1.2e, 1 dag per week)
    - Juridisch medewerker Bureau Erfpacht (5.1.2e 5.1.2e, 2 dagen per week)
    - Interne meeleesgroep (5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e) 1 keer per maand)
    - Extern bureau/notarissen tbv toetsing (2 keer in het proces)
3. Inzichtelijk maken financiële gevolgen
    - Aansluiten bij deelproduct financiële gevolgen
4. Inzichtelijk maken fiscale gevolgen
    - Aansluiten bij deelproduct fiscale gevolgen
5. Inzichtelijk maken interne werkprocessen om overstapregeling uit te voeren
    - Aansluiten bij deelproduct implementatie
6. "Verkopen" van de overstapregeling
    - Aansluiten bij deelproduct communicatie

Zijn er beslismomenten te voorzien

Afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden in de opdrachtformulering zijn er vijf belangrijke beslismomenten (naast de besluiten in de Werkgroep Vernieuwing en het DT):

1. Vaststellen opdrachtformulering (inclusief relevante punten voor overstapregeling)
2. Reactie extern bureau
3. Akkoord bestuurlijk team (BT) op overstapregeling voor inspraak
4. Akkoord bestuurlijk team (BT) op overstapregeling na inspraak
5. Bestuurlijk traject (akkoord college, commissie en gemeenteraad)

Indien blijkt dat uit de opdrachtformulering niet voldoende duidelijk is geworden op welke wijze er invulling gegeven moet worden aan de overstapregeling zullen de openstaande vragen aan het BT moeten worden voorgelegd. Hierbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen principiële vragen (richting BT) en detail vragen (besluit bij Werkgroep Vernieuwing / DT OGA). Geadviseerd wordt ook om het concept beleid minimaal één keer in concept aan het BT aan te bieden om te peilen of de gekozen richting in de uitwerking juist is.

Wat is de globale planning

1. De planning van het opstellen van de overgangsregeling (punt 1&2) loopt parallel aan die van de AB's. Geadviseerd wordt ook om deze het zelfde traject te laten doorlopen (advisering, inspraak, vaststelling, etc.)

De punten 3 t/m 6 zijn onderdeel van andere deelproducten. Hieronder staat globaal aangegeven welke planning die deelproducten volgen.

2. Fiscale en financiële gevolgen (punt 3&4) lopen parallel aan de AB's en moeten volledig inzichtelijk zijn op het moment van vaststelling van de AB's door de gemeenteraad.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

3. De punten 5&6 (implementatie en “verkoop”) starten op zodra de hoofdlijnen van het nieuwe stelsel bekend zijn en moeten gereed zijn op 1 juli 2016 (conform de nog-geen-planning).