Notitie voor Bouwstenenoverleg Overstapregeling van 16 juni 2016
Met conclusies van overleg van 16 juni 2016

Om de overstapregeling en de bijbehorende toelichting voor erfpachters en bestuurders op te kunnen stellen is het nodig een aantal keuzes te maken. Enkelen zijn al gemaakt (zie hiervoor ook de stand van zakennotitie totstandkoming overstapregeling), zoals:

- Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.
- Bij de overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht proberen we eerst om te keren, als dat lukt dan hoeven niet alle appartementseigenaren in één keer over, lukt dan niet dan regelen individuele overstap obligatoir.
- De financiële afspraken van het huidige voortdurende tijdvak worden bij een tussentijdse overstap uitgediend dan wel verrekend.
- De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op moment van overstap.
- De erfpachtgrondwaarde voor woonerfpachters wordt semi-geautomatiseerd berekend aan de hand van de WOZ-waarde en buurtstraatquote. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gebruikt waarover geen bezwaarprocedure meer loopt/kan lopen. Daar waar de erfpachtgrondwaarde voor woningen niet geautomatiseerd kan worden bepaald, zal sprake zijn van maatwerk.
- De erfpachtgrondwaarde voor niet-woonerfpachters wordt zeer waarschijnlijk op basis van maatwerk bepaald.
- Woonerfpachters kunnen opteren voor twee betalingsvarianten, namelijk direct afkopen (waarbij erfpachters die nu canon betalen ook de canonbetalingen van hun voortdurende tijdvak af moeten kopen) of eeuwigdurende canon betalen na afloop van huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden (afgekocht of voortdurende canon).

Andere keuzes moeten nog gemaakt worden. Dit bouwstenenoverleg is eenmalig (als een soort startmoment) en bedoeld om enkele principiële kwesties met betrekking tot de overstapregeling te bespreken en te kijken of hieruit keuzes te destilleren zijn. Hierbij zijn de kwesties onderverdeeld in enkele hoofdthema's, zoals beleid en financiën. De kwesties zijn bewust niet nader toegelicht of onderbouwd om een open overleg te hebben en een "eerste schot voor de boeg" te inventariseren.
Dit bouwstenenoverleg is niet a priori bedoeld om niet in deze notitie benoemde kwesties te inventariseren. Er is al een lijst met openstaande vragen die door de werkverbanden uitgewerkt zullen worden en indien nodig aangevuld.

Vorm:
Beleidsstuk met overstapregeling: leesbaar en niet per se in de vorm van artikelen.
Vergezeld van een publiekstoelichting en een bestuurlijke toelichting.

Overwegingen:

- met kopjes
- overstapregeling in 2-3 regels uitleggen wat het kernverhaal is. Voornamelijk voor onszelf zodat wij worden herinnerd aan de uitgangspunten.
- waarom? en tussenstappen. Hoeft niet per se alleen de spelregels en kaders. Waarom? En tussenstappen kunnen in de publieksversie.
- het beleidsstuk moet zelfstandig leesbaar zijn. Belangrijk is dat het stuk zonder de publieksversie leesbaar is

- Minder juridische termen dan de AB's
- Moet beleidsstuk zijn omdat:
  - mensen zich erop moeten kunnen beroepen
  - de gemeente zich eraan moet houden

Beleid

1. Komt overstap bij einde tijdvak in de overstapregeling of in het CHET-beleid?
   Alles in overstapregeling en verwijzen naar andere stukken, waar nodig.

Overwegingen:

- CHET-beleid zien en het overstap-beleid missen
- de beleidsstukken naar elkaar laten verwijzen
- bij twee beleidsstukken moet je ze beiden aanpassen
- Het zijn twee losse momenten. Ze kunnen samen maar dat hoeft niet
- Het niet samen voegen is zuiver. Het is namelijk geen verplichting om bij CHET over te stappen

2. Gaan we de overstapregeling differentiëren naar groepen? Bijv. Bestemmingen? CHET'ers, overdrachten?
   Generiek systeem; daarnaast vangnet ontwikkelen voor grote canonsprongen a.g.v. chet en overstap.

Overwegingen:

- Welke groepen zijn er?
- Wonen en commercieel in 1 overstapregeling maar 2 hoofdstukken
- Geen groepen maken maar gelijke behandelingen
- Maatwerk in ingewikkelde/afwijkende gevallen
- Wat leeft er in de stad? Het is nooit perfect. Iedereen moet nog een keer langs start. Als een erfpachter bij overstap +50 krijgt is dat nog altijd te veel ook al was het bij chet + 100 geweest
- Doorlooptijd, generiek, individueel gebruik
- Op portefeuille niveau uitleggen
- Los van de vernieuwing een vangnet maken voor chet en overstap voor individuele gevallen
- Wanneer komt een erfpachter in aanmerking voor een vangnet?

3. Hoe gaan we om met onvolledige of incorrecte aktes als erfpachters willen overstappen? Niet te moeilijk doen (zolang het maar niet juridisch onjuist is) of overstap alleen faciliteren als ze bereid zijn akte op orde te brengen (ontbrekende gegevens aanvullen en foute gegevens corrigeren)?
   Schoon over (hoe communiceren we dit?).

Overwegingen:

- WOZ of residueel bij commercieel
- Bepaalde groepen gaan niet over naar eeuwigdurende erfpacht
- Wat doen we met akten zonder m²?
- Alle gegevens moeten in de akten

4. Mag overstappen op elke moment in de tijd of alleen op specifieke momenten?
   Altijd kunnen i.v.m. klantvriendelijkheid.

Overwegingen:

- Zodra de overstapregeling gereed is kan iedereen overstappen

- Vervroegde wijziging (hoge canon) en vervroegde herziening (meer zekerheid) kan samen met deze vraag --> kunnen deze weg
- Rekentool moet ook "hoe sta ik er nu in (voortdurende erfpacht)?"
- Zijn veel overstappers haalbaar? Hoe?

5. Wat doen we met tijdelijke rechten, inclusief vicarierechten?

Financieel

6. Moet de gemiddelde erfpachtgrondwaarde (inclusief korting) van een eeuwigdurend recht hoger, gelijk of lager zijn dan die van een voortdurend recht? En hoeveel %?
   Gelijk tot ietsje hoger (Wat neem je als referentie voor voortdurend? O.b.v. langjarige rente/canon%)

Overwegingen:

- Gelijk, kwam ook voor in individuele gesprekken met 5.1.2e en 5.1.2e
- Aansluiten bij parameters Rebel

7. Gaan we met een kortingspercentage werken of een vaste korting?
   Kortingspercentage.

Overwegingen:

- Vast bedrag is bij sommige erfpachters 1% en bij anderen 60%
- Korting met percentage, erfpachters met een groter huis meer korting
- Met percentage verder rekenen
- Notitie van beleid: is definiëren met de korting mogelijk?
- Is kortingspercentage met minimum of maximum mogelijk?

8. Wanneer moet de korting helder/bekend zijn? Voor de inspraak of na de inspraak?
9. Moet de korting voornamelijk een weerspiegeling zijn van te onderbouwen afslagen of mag het een grote 'politieke' component bevatten?
10. Willen we een andere term voor korting gebruiken? En zo ja, welke?
    Er is ruimte voor een andere term: schriftelijke een andere term, in discussie/debat/publieksfolders is term korting niet te vermijden.

Overwegingen:

- Voor welke partijen is de term korting een probleem?
- Term korting en dan definiëren waar hij uit bestaat?
- Opletten dat erfpachters niet denken én nieuwe term én korting, dus 2x korting

11. Willen we de afkoopinstructie voor voortdurende rechten gelijk schakelen aan die van eeuwigdurende rechten? Moeten we deze aanpassing voor besluitvorming over de overstap laten vaststellen?

Vastlegging in een notariële akte

12. Wat doen we met de kostenverdeling van de notariële akte waarin de overstap wordt vastgelegd?
13. Kunnen we een notaris vragen alle akten te passeren? En willen we dat?
14. Kunnen we notaris vragen ons te helpen met opstellen van standaard overstapregeling en/of obligatoire overeenkomst?

Geschillencommissie

15. Voor welke geschillen kunnen overstappers terecht bij een geschillencommissie?
16. Welke statuur en vorm zou een geschillencommissie moeten krijgen?

Communicatie

17. Hoeveel ruimte geven we de stad/stakeholders bij de totstandkoming van de overstapregeling en hoe betrekken we hen?
18. Op welke wijze zorgen we voor zo veel mogelijk overstappers (onafhankelijk van de keuze die bestuur maakt ten aanzien van wijze en kosten van overstap)?
19. Hoe ziet de overstapregeling er uit?