Vragenlijst 'andere steden'

JURIDISCHE VRAGEN:

- Zijn er gevallen geweest waarbij een erfpachter (tussentijds) vrijwillig is overgestapt op de nieuwe algemene bepalingen? Hoe ging dan deze overgang? Bijvoorbeeld ook met percelen die in appartementsrechten zijn gesplitst? We zien op de website van Den Haag dat er afzonderlijk met de appartementsgerechtigden wordt overeengekomen en vervolgens als alle appartementsgerechtigden een overeenkomst hebben met de gemeente dat de wijziging wordt vastgelegd in een akte. Hoe wordt er mee omgegaan als een appartementsrecht ondertussen wordt overgedragen? Of als er met één van de appartementsgerechtigden geen overeenstemming wordt bereikt?
- Wanneer de overeenkomsten afzonderlijk met de appartementsgerechtigden werd getekend: Hoe ging het dan met de waardebepaling van het recht? Per appartementsrecht of het erfpachtperceel (met opstallen) in het geheel?
- Geldt als nieuwe ingangsdatum bij de verschillende appartementsrechten dat deze per appartementsrecht worden afgesproken of per erfpachtrecht? Juridisch is juist één ingangsdatum voor het erfpachtrecht.
- Geldt het nieuwe stelsel voor alle bestemmingen? Zo niet, lopen jullie in de beheersfase dan tegen problemen aan?
- Wordt er na de invoering van het nieuwe systeem in het kader van de invoering ofwel het beheer gemerkt dat bepaalde regelingen missen? Of zijn het overgangsbeleid/ de nieuwe AB's toereikend?
- Zijn er bepaalde aanpassingen doorgevoerd in het nieuwe systeem waarvan nu blijkt dat het juist/ onjuist was deze op te nemen? En wat was de gedachtegang achter de wijziging? Ook weer bespreken met 5.1.2e 5.1.2e .
- Op de site van Den Haag wordt vermeld dat de erfpachter een aanbof krijgt van de gemeente in het kader van de heruitgifte. De erfpachter hoeft dit aanbod niet te accepteren. Vervolgens wordt er nog een eindaanbieding gedaan. Vermeld wordt dat dit aanbod financieel minder aantrekkelijk is dan het eerste aanbod. Heeft Den Haag hier geen problemen mee gehad?
- In de AB's van Den Haag is het artikel "Beëindiging om redenen van algemeen belang" opgenomen. Wordt dit artikel wel eens gebruikt?
- Hebben jullie een mogelijkheid open gelaten gemeente om de Algemene Bepalingen aan te passen?

VRAGEN EN ISSUES GRONDEXPLOITATIES IN VERBAND MET DE INVOERING VPB:

- Binnen de gemeente Amsterdam zijn grondexploitaties zodanig georganiseerd dat bij verrekening sprake is van interne levering aan Bureau Erfpacht (gemeentelijk onderdeel). In de regelgeving in wording is dan sprake van een interne levering. Zijn de grexen dan onbelast?
- In de grondexploitaties zijn integraal uitgaven opgenomen met betrekking tot aanleg van openbare ruimte die voor de btw/bcf als overheidstaak zijn aangemerkt. Ook het maken van bestemmingsplannen wordt soms aangemerkt als overheidstaak. Mogen deze uitgaven die integraal worden meegenomen in de grexen als belaste ondernemerstaak worden gezien?
- Bodemsanering ten behoeve van een grondexploitatie, mogen deze worden meegenomen als belaste ondernemerstaak? Deze zijn soms buiten de grex gehouden maar komen wel ten laste van het Vereveningsfonds?
- Voor de grondexploitaties is de openingsbalans van groot belang. De waardering mag plaatsvinden tegen marktwaarde. Dat is de indirecte of directe opbrengstwaarde. Bij veel grexen is de positie onderhanden werk opgeschoond en verrekend met het Vereveningsfonds. Het Vereveningsfonds is een gesloten fonds waarbij de grootste/meest risicovolle grexen

worden gedekt. Voorbeeld van een opgeschoonde grex is Overhoeks. Dit was tot 2012 een verlieslatende grex. Door de opschoning is het restant van deze grex positief. De huidige netto contante waarde is afgerond 48 miljoen die de komende jaren wordt verwezenlijkt. Mogen wij op de fiscale balans de netto contante waarde zijnde de indirecte opbrengstwaarde opvoeren?

- Naast het Vereveningsfonds kennen we ook een Stimuleringsfonds. Hier zijn grexen opgenomen die verlieslatend zijn. Het betreft plannen met betrekking tot corporaties waarbij sprake is van erfpachtherziening maar er zijn ook eerste uitgiften bij. De uitgaven betreffen investeringen in de openbare ruimte. Mogen deze grexen ook bij de belaste activiteiten worden meegenomen?
- Hoe moeten we omgaan met afspraken met de Corporaties?
- Hoe bepalen we fiscale winst? Binnen de gemeente passen we zowel tussentijdse winstneming toe (kavelwinsten binnen grondexploitaties) als planafsluiting. Hoe moeten we hier fiscaal mee omgaan? Als de fiscale balans sterk afwijkt van de gewone balans dan wijkt de toerekening ook sterk af.
- Hoe gaan we om met de financiering en rente die door het concern aan ons wordt doorberekend? Wij lenen of financieren niet zelf.
- Hoe gaan we om met overhead en interne tarieven bij in te zetten ambtelijke expertise in de grexen in verhouding met marktconforme tarieven?
- We hebben grexen of voorlopers daarvan in die we gedeeltelijk doen met andere partijen zoals het RIJK Marineterrein, AMC, en Scienceparkt UVA. Veelal is de grond niet van Amsterdam. Hoe gaan we daarmee om?

VRAGEN OVER OVERSTAP EN WAARDEBEPALING:

- Wie en hoe is de grondwaarde bepaald op basis waarvan werd berekend wat een erfpachter moest betalen voor koop van de grond (Rotterdam) of eeuwigdurende afkoop (Denhaag)
- Wanneer kregen erfpachters een aanbod voor koop / eeuwigdurende erfpacht
- Hoe wordt in de berekening meegenomen wat erfpachters al hebben betaald?
- Hoe berekenen jullie de grondwaarde bij een heruitgifte van een tijdelijk erfpachtrecht
- Hoe berekeningen jullie wat moet worden bijbetaald voor vol eigendom
- Hoe berekenen jullie of en wat er moet worden bijbetaald wanneer de bestemming van een erfpachtrecht wijzigt

VRAGEN OVER COMMUNICATIE

- Hoe werd eeuwigdurende erfpacht ontvangen bij zowel professionals als de erfpachter zelf. Op welke momenten kwam de discussie eventueel op gang, wanneer kwamen de eventuele zorgen?
- Hoe zorgden jullie ervoor dat alle professionele partijen werden betrokken en op tijd wisten wat ze eventueel (anders) moesten doen?
- Hoe hebben jullie de overstap gefaciliteerd? Richtten ze balies in waar mensen met vragen terecht konden bijvoorbeeld?
- Hebben jullie tips en tops in de communicatie (wat werkte juist wel, wat niet)

VRAGEN OVER PROCES

- Hoe lang heeft hun voorbereiding geduurd en kunnen ze aangeven uit welke stappen deze voorbereiding bestond?
- Zouden jullie achteraf gezien het proces weer zo inrichten zoals jullie hebben gedaan, of zouden jullie bepaalde zaken anders hebben aangepakt?
- Wat waren de grootste tegenvallers in het proces en voortgang?
- En wat de grootste meevallers?
- Welke invoeringsstrategie/fasering is gehanteerd?
- Hoe heeft dit uitgepakt? Zijn er aanbevelingen?