Planning en bemensing aanpassen Algemene Bepalingen

1. Bundelen relevante stukken afgelopen proces:

Concept AB's en toelichting op AB's zijn beschikbaar. Deze concepten zijn voor 90% gereed en gebaseerd op de vorige vernieuwingsplannen. Deze stukken zijn voor een groot deel ook bruikbaar voor de tekst van de nieuwe AB's en de toelichting op de AB's. In ieder geval de artikelen die zien op de canonherzieningssystematiek (bij overdracht) en bestemming- en bebouwingswijziging zullen moeten worden gewijzigd.

Bij het opstellen van de AB conform de oude vernieuwingsvoorstellen is ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de opbouw en de systematiek van de oude AB's (1915 t/m 2000). Nu we het stelsel "radicaal gaan veranderen kan overwogen worden om de aansluiting bij de oude systematiek los te laten en helemaal opnieuw te beginnen. Het systeem verandert immers "radicaal".

2. Inventarisatie van de activiteiten:

- Beslissen of we aan willen sluiten bij de structuur van de oude AB's of niet
- Concept AB's 2014 bekijken en kijken welke artikelen bruikbaar zijn voor de nieuwe AB's
- Concept toelichting op de AB's 2014 bekijken en kijken welke artikelen bruikbaar zijn voor de nieuwe AB's
- Concepten AB's en toelichting opstellen (ook voor eventuele consultatieronde(s))
- Goed afstemmen met de beleidsstukken!
- @@
- @@

3. Inventariseren van de teamleden en PL:

BE: Naast de input van BE-beleid zullen ook anderen moeten worden betrokken. Raadzaam is om ook een of meerdere erfpachtbeheerders te betrekken om de praktische uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel niet uit het oog te verliezen.

Uitgifte: Expertise van JZ is vereist. Naast het feit dat bestaande erfpachtrechten zullen worden geconverteerd naar het nieuwe stelsel zal het nieuwe stelsel ook aanzienlijke gevolgen hebben voor de nieuwe uitgiftes in erfpacht. Ook de (eventuele) fiscale consequenties van uitgiftes onder het nieuwe stelsel moeten worden bekeken. Input van Uitgifte is dan ook noodzakelijk.
5.1.2e 5.1.2e

Juridische Zaken: Binnen BE en de afdeling uitgifte is veel expertise op gebied van erfpacht. Daarnaast zal het nieuwe stelsel een aantal raakvlakken hebben met andere rechtsgebieden (Ruimtelijke Ordening, Woningwet, Onteigeningswet etc.). De kennis over deze rechtsgebieden binnen BE en Uitgifte is beperkt. Input van JZ is dan ook noodzakelijk.
5.1.2e 5.1.2e *of* 5.1.2e 5.1.2e

SB (Dienst Juridische Zaken): Het is noodzakelijk om ook DJZ in een vroegtijdig stadium te betrekken. Stukken die uiteindelijk naar het College en de Raad gaan lopen altijd via de screening van DJZ. Door ze vanaf het begin af aan mee te nemen wordt voorkomen dat er vertraging plaatsvindt in het traject naar B&W toe. DJZ is ook in het eerste vernieuwingstraject meegenomen en leverde een positieve en constructieve bijdrage. Een frisse blik van niet OGA juristen is vereist.
5.1.2e 5.1.2e *en* @@

4. Inventariseren externe expertise:

Hoogleraar of andere specialist erfpacht: Binnen BE en JZ (en deels ook bij DJZ) is enorm veel specialistische kennis over erfpacht een aanverwante rechtsgebieden aanwezig. Het nieuwe stelsel zal toekomstbestendig moeten zijn en moet 'staan als een huis'. We kunnen het ons dan ook niet veroorloven dat er toch juridische "foutjes"in de Algemene Bepalingen sluipen. Algemene Bepalingen aanpassen en bestuurlijk laten vaststellen is een omvangrijk traject en als de bepalingen eenmaal op een erfpachtrecht van toepassing zijn kunnen ze niet of niet eenvoudig worden gewijzigd. Kennis en inbreng van een externe erfpachtspecialist is dan ook vereist.
5.1.2e 5.1.2e

Amsterdamse notariaat: Het nieuwe stelsel zal een enorme impact hebben op de werkzaamheden van het Amsterdamse notariaat. Het is dan ook van groot belang dat het Amsterdamse notariaat (via de Vastgoedcommissie van de Ring Amsterdam) betrokken wordt bij het opstellen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Draagvlak binnen het notariaat is cruciaal voor het slagen van het stelsel. De Amsterdamse notarissen zullen vrijwel allemaal met dit nieuwe stelsel en de nieuwe AB's gaan werken. Tevens kan de Ring een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het Amsterdamse notariaat.
Een of meerdere leden van de OG commissie van de ring. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e*?*

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie: Niet alleen de Amsterdamse notarissen zullen met het nieuwe stelsel te maken krijgen maar ook notarissen elders in het land. Van belang is dan ook dat er draagvlak voor het nieuwe stelsel is, ook buiten Amsterdam. Tevens kan de KNB een belangrijke rol vervullen in de voorlichting over het nieuwe stelsel naar het notariaat buiten Amsterdam.
5.1.2e 5.1.2e

Fiscaal jurist: Het nieuwe stelsel zal ook fiscale consequenties hebben. De uitgifte van een erfpachtrecht is vrijwel altijd met BTW of overdrachtsbelasting. Ook bij wijziging van een recht (conversie naar het nieuwe stelsel) is er fiscaal gezien vrijwel altijd sprake van een heffingsmoment (overdrachtsbelasting). Het is derhalve noodzakelijk dat we geadviseerd worden door fiscaal juristen met kennis van de BTW en overdrachtsbelasting.

Daarnaast is het van groot belang om ook de gevolgen van het nieuwe stelsel voor de Inkomstenbelasting (Eigenwoningregeling) in kaart te brengen. Aftrekbaarheid van de erfpachtcanon voor woningeigenaren is een van de grote voordelen van het erfpachtsysteem.

Over al deze fiscale rechtsgebieden (BTW, Overdrachtsbelasting en IB) zal voordat het stelsel in werking treed overleg moeten worden gevoerd met de Belastingdienst om alle fiscale gevolgen helder te krijgen en vast te leggen. Ook daarvoor hebben we bijstand van externe fiscalisten nodig.
Bespreken met 5.1.2e 5.1.2e *en* 5.1.2e 5.1.2e

Externe schrijver AB's?
Vorige keer hebben we met een externe schrijver voor de AB's gewerkt (5.1.2e 5.1.2e) Willen we dat nu weer of doen we het zelf? Met behulp van 5.1.2e 5.1.2e bijvoorbeeld.

5. In beeld brengen deelproducten:

- Concept AB's
- Concept toelichting op de AB's
- Concepten voor eventuele consultatieronde(s)
- Concepten voor officiële inspraak
- @@
- @@

6. In beeld brengen beslismomenten:

- Vaststellen concept AB's door B&W en vrijgeven voor inspraak september 2015
- Inspraak september 2015
- Vaststelling Raadsvoordracht door B&W december 2015
- Vaststelling AB's door Raad in januari 2016
- Inwerkingtreding AB's op 1-7-2016
- @@
- @@

7. Opstellen planning:

- Opstellen AB's tot heden tot januari 2015
- Bespreken met notariaat eerste concept in januari 2015
- Bespreken met fiscus eerste concept in januari 2015
- Aanpassen concepten februari/maart 2015
- Tweede bespreking met notariaat april 2015
- Tweede bespreking met fiscus april 2015
- @@
- @@
- Vaststellen concept AB's door B&W en vrijgeven voor inspraak september 2015
- Inspraak september 2015
- Verwerken inspraak en opstellen definitieve Raadsvoordracht voor B&W
- Vaststelling Raadsvoordracht door B&W december 2015
- Vaststelling AB's door Raad in januari 2016
- Inwerkingtreding AB's op 1-7-2016