Stand van zaken totstandkoming Overstapregeling t.b.v. nieuwe werkstructuur
d.d 10 juni 2016

De overstapregeling en alles wat daarmee samenhangt gaat oktober 2016 de inspraak in. Om dat te halen moeten alle zeilen bijgezet worden en gaat het uitwerken hiervan een nieuwe fase in waar een andere werkstructuur bij hoort. Deadline: 22 september 80%-versie!!!

Tot nu toe was er een werkgroep overstap met een diverse samenstelling, die alle onderwerpen onder zijn hoede had. Hierdoor is er een behoorlijk compleet beeld ontstaan van onderwerpen en kwesties die uitgezocht en uitgevoerd moeten worden voor de Overstapregeling. Een aantal van deze onderwerpen is inmiddels ook uitgewerkt (o.a. opzet rekentool, overstap in precontractuele fase, varianten verrekening). Tegelijkertijd is geconstateerd dat de onderwerpen veel en zeer divers zijn en in de uitwerking de nodige tijd vergen. Nu het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiften bijna een feit is, gaan we een volgende fase in en is alles er op gericht om de overstapregeling vorm te geven. Hier past een nieuwe werkstructuur bij.

Onderverdeling in klankbordgroep en werkverbanden
In de nieuwe werkstructuur zijn de verschillende onderwerpen ondergebracht in werkverbanden, die zelf verantwoordelijk zijn voor de uitwerking er van (onder aanvoering van een trekker). In de klankbordgroep worden de voortgang, relaties en dwarsverbanden van de onderwerpen uit de werkverbanden besproken. Voor inhoudelijke verdieping en bespreking wordt het al bestaande inhoudelijk overleg gebruikt.

De werkverbanden (met bijbehorende trekkers) zijn:

1. De beleidsmatige overstapregeling (5.1.2e)
   Juridische vraagstukken, juridische controle en redactionele controle en beleidsstukken die hier mee samenhangen (conversie, CHET, vervroegde herziening, vervroegde wijziging)
2. De financiële uitwerking van de overstapregeling (5.1.2e)
   rekentool, berekening erfpachtkosten eeuwigdurend, korting, verrekening, eventuele aanpassing erfpachtkosten, toepasbaarheid database etc
3. De inspraak en maatschappelijke discussie (5.1.2e , samen optrekken met 5.1.2e en 5.1.2e)
4. Fiscale aspecten bij overstap (5.1.2e)
   onder welk regime vallen overstappers en welke consequentie heeft dit voor de erfpachtkosten bij overstap.

Daarnaast is er een nauwe samenhang met enerzijds de werkgroep Grondprijsbepaling (5.1.2e), die de erfpachtgrondwaarden voor de diverse bestemmingen moet aanleveren als input voor de erfpachtkosten van eeuwigdurende erfpacht en anderzijds de werkgroep Implementatie overstap (5.1.2e), die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de overstapregeling.

Basislijn overstapregeling o.b.v. huidige stand van zaken
Op verschillende vlakken zijn al besluiten, basisprincipes of werkbare stappen genomen, waardoor de overstapregeling er momenteel in grote lijnen als volgt uit ziet:

- Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig.
- 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 waarschijnlijk op basis van maatwerk bepaald. De zoektocht naar een semi-geautomatiseerde methode wordt nog voortgezet.
- 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). De betalingsvarianten die gaan gelden voor niet-woonerfpachters zijn nog niet bekend.
- Vervaldatum voor eeuwigdurende canonbetalingen is 1 januari.
- Datum van aanvraag indienen is ook datum voor bepaling erfpachtgrondwaarde en eeuwigdurende canon en daarmee het overstapaanbod dat erfpachters krijgen. Hiermee wordt voorkomen dat werkachterstanden op erfpachters worden afgewimpeld.
- Voor woonerfpachters komt er een rekentool waarmee ze ten behoeve van de inspraakperiode zelf hun indicatieve erfpachtkosten na tussentijdse overstap kunnen berekenen. (zie rekentool).
- Vooralsnog is basislijn dat de korting gegeven wordt over de canon en afkoopsom.
- Vooralsnog is de lijn dat woningen die na 2012 in aanbouw zijn genomen geen bruikbare WOZ hebben.
- Er komt een erfpachtpaspoort waarmee erfpachters snel en eenvoudig inzicht kunnen krijgen in hun individuele gegevens en waarin helder wordt of een recht al dan niet is overgestapt naar eeuwigdurend en welk betalingsregime overeengekomen is.

Welke producten en beslissingen ten aanzien van de overstap zijn er?
In de werkgroep en het Bestuurlijk Team zijn al diverse onderwerpen besproken. Hierbij is al een aantal zaken besloten of zijn richtingen uitgewerkt. Hieronder wordt hiervan een overzicht gegeven.

Rapport "Eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt"
In het rapport "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", waarvan het college op 19 januari 2016 kennis heeft genomen en met een aantal uitgangspunten heeft ingestemd en waarvan de gemeenteraad op 10 februari 2016 kennis heeft genomen, staat het volgende over de verrekening van het bestaande erfpachtrecht bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

- "Tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig.
- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig.
- De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend.

- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken en indien voortijdig wordt overgestapt worden waardeverschillen verrekend. Hierbij dient de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen als basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande rechten mee te wegen.
- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt conform het Grondprijsbeleid (zijnde de WOZ- en buurtstraatquotemethodiek bij woningen) bepaald.
- Het college zal bij aanbiedingen voor overstap in 2016 uitgaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ in beginsel het moment van de aanbieding minus 2 jaar hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- De wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen hangt mede samen met de uitvoerbaarheid in relatie tot het te verwachten aantal overstappers. In de Overstapregeling zal dit nader worden uitgewerkt.
- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting (zijnde depreciatie) geeft.
- Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden. De keuze of de financiële verplichtingen die gepaard gaan met een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel 1) direct dan wel 2) bij afloop van het voortdurende tijdvak, of 3) naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak van toepassing worden moet nog onderzocht worden en wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd."

Notitie "In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht"
Deze notitie is in het BT van 19 maart 2015 besproken en het BT heeft ingestemd met:

- Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat bij de uitgifte in erfpacht de erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten
- Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging (van de juridische constructie waardoor in de toekomst alle wijzigingen per appartementsrecht mogelijk zijn) de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.
- Het eveneens nader uitwerken van de obligatoire overeenkomst ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging geen oplossing biedt.

Notitie "Consultatie over de korting"
Deze notitie is in het BT van 10 maart 2016 besproken. In de notitie werden twee voorstellen gedaan ten aanzien van de inrichting van de consultatie over de korting:

1. een uitgebreide vorm met consultatie van experts, een enquête onder Amsterdammer en uitgebreide toetsing tijdens de inspraakperiode met daarin vragen over de korting maar ook over andere daaraan gerelateerde onderwerpen of
2. een vereenvoudigde vorm, bestaande uit:
   - de inhoudelijke consultatie met stakeholders (klantenpanels, expertsessies en belangenverenigingen),
   - de publieke toetsing tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling
   - de scope van de inhoudelijke consultatie is grotendeels gericht op de korting, maar zal zich ook zal richten op andere elementen uit de Overstapregeling, zoals bijvoorbeeld moment van overstap, betalingsregime. Bij de publieke toetsing tijdens de inspraak over

de overstapregeling zal met één of enkele gerichte vragen naar de mening belanghebbenden over de korting worden gevraagd.

Het BT heeft in tegenstelling tot ons advies voor de vereenvoudigde vorm gekozen.

Notitie "Effect van variëren onderliggende parameters"

Deze notitie is in het BT van 22 april 2016 besproken en had als doel om het "spel" tussen canonpercentage en korting inzichtelijk te maken. De notitie maakt inzichtelijk op welke wijze de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom berekend worden en wat het effect is van variëren met de parameters afslag, risico-opslag en korting op de erfpachtgrondwaarde en canon. Tevens laat de notitie zien hoe de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom van eeuwigdurende rechten zich verhouden tot grondwaarde, afkoopsom en canon van voortdurende rechten. Daarnaast wordt aangegeven wat de hoogte van de korting bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zou kunnen zijn bij een drietal variaties in de hoogte van het canonpercentage en de aanname dat een eeuwigdurend recht een hogere, gelijke of lagere waarde heeft ten opzichte van een voortdurend recht. Aan het BT werd gevraagd aan te geven hoe het eeuwigdurende stelsel zich financieel zou moeten verhouden tot het voortdurende stelsel.

Naar aanleiding hiervan heeft het BT gekozen voor een risico-opslag van 1,5% en daarmee een canonpercentage van 2,39%. Tevens heeft het BT bij bespreking van de verschillende mogelijkheden besproken over de financiële verhoudingen tussen het eeuwigdurende stelsel en het voortdurende stelsel en geconcludeerd dat over de precieze verhoudingen tussen het eeuwigdurende en het voortdurende stelsel nog niet gesproken zal worden in de raadsvoordracht van 22 juni en dat het BT op een later moment verder hierover zal spreken.

Notitie "Overstappen in pre-contractuele fase"

Deze notitie is in het BT van april 2016 vastgesteld. De lijn is dat overstappen in de pre-contractuele fase (fase voor de uitgifte) niet mogelijk is, tenzij de onderhandeling zich in een zeer vroeg stadium bevinden en er aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een tender, waarvan de tenderstukken reeds zijn gepubliceerd,
- er is nog geen grondprijs voor voortdurende erfpacht gegeven
- er vindt geen vertraging plaats van de lopende onderhandelingen.

Notitie "Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend"

In deze notitie, die op 26 mei in het BT besproken is werd aan het BT hun mening te geven over de varianten voor verrekening en de te bereiken doelen. In de notitie worden zes varianten toegelicht op basis waarvan de financiële verrekening bij een tussentijdse overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht voor woningen kan plaatsvinden. De varianten komen voort uit twee hoofdprincipes, namelijk bij tussentijdse overstap direct betalen voor het eeuwigdurende tijdvak, dan wel later (bij einde tijdvak) betalen voor het eeuwigdurende tijdvak. Er worden drie varianten genoemd voor rechten die nu zijn afgekocht en drie varianten voor canonbetalende rechten. De varianten kennen elk hun voor- en nadelen, die soms diametraal tegenover elkaar staan. Met name op de aspecten aantal erfpachters dat overstapt, direct afrekenen voor het product en transparantie in de markt scoren de varianten divers. In de notitie was tevens aangegeven dat nadere uitwerking en toetsing van de zes varianten nog tot aanvullende inzichten kunnen leiden, waarbij het mogelijk is dat een variant alsnog afvalt omdat deze niet mogelijk blijkt te zijn of er een nieuwe variant ontstaat die beter uitvoerbaar is.

Op basis van de notitie heeft het BT aangegeven een voorkeur te hebben voor vier varianten, namelijk bij tussentijdse overstap direct afkopen of bij tussentijdse overstap de eeuwigdurende canon berekenen maar deze gaat de erfpachter pas betalen als zijn huidige voortdurende tijdvak is afgelopen (de eeuwigdurende canon indexeert jaarlijks op de achtergrond). Dit zijn de varianten 1,3, 4 en 6 uit de notitie. Daarnaast sprak wethouder van der Burg zijn doel uit om zoveel mogelijk overstappers te genereren met de overstapregeling. De beide andere wethouders vonden dit doel minder belangrijk. Alle wethouders hebben aangegeven het invoeren van een erfpachtpaspoort een goed idee te vinden in verband met het verbeteren van de transparantie.

Notitie "Grondwaardebepaling voor commercieel vastgoed op basis van de WOZ-waarde"
In het BT van 26 mei is een notitie voor gelegd waarin aangegeven werd dat voor wonen een methode uitgewerkt wordt om op basis van de WOZ-waarde de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen. Dit maakt het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen, waardoor de erfpachtwaarde in grote mate objectief bepaald kan worden. Voor (courante) niet-woonobjecten was nog niet duidelijk of de WOZ-data toepasbaar zijn om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Uit extern onderzoek (SEO) is echter gebleken dat het niet mogelijk is op basis van de WOZ-waarde op een generieke methode te ontwikkelen om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Er zal gezocht moeten worden naar andere oplossingen, die liggen in de richting van een andere grondwaardebepaling methodiek en/of een ander tempo van overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Een oplossing kan zijn dat de grondwaarde voor niet-woonobjecten middels maatwerk, net zoals nu, zal moeten worden bepaald. Bij overstap zal dan per object de erfpachtgrondwaarde door een adviseur te worden bepaald. Dit is een tijdrovende klus die alleen door inzet van (veel) extra capaciteit gedaan kan worden. In het BT van 26 mei hebben de wethouders al aangegeven dat niet-wonen wel onderdeel uit moet maken van de Overstapregeling. In het BT van juni zal nader bekeken worden op welke wijze de overstap van niet-woonerfpachters dan het best vormgegeven kan worden.

Rekentool overstap
Voor de overstap komt er een rekentool, waarmee erfpachters zelf kunnen narekenen wat de canon of afkoopsom zal zijn bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De werkgroep overstap heeft uitgebreid nagedacht over de opzet van de rekentool en de werking er van, waarbij verschillende overwegingen de revue zijn gepasseerd. Dit heeft er toe geleid dat de offerteaanvraag begin juni uitgegaan is met als voorwaarde dat de rekentool 1 september wordt opgeleverd. Hieronder wordt kort aangegeven wat het doel van de rekentool is, voor wie de rekentool bestemd is, welke info de tool geeft en wat belangrijke overwegingen waren bij het opstellen van de tool.

Met de rekentool kan op het niveau van de individuele erfpachter doorgerekend worden wat het overstappen in financieel opzicht betekent. De rekentool zal zo ingericht worden dat de gebruiker voor de eigen situatie zelf kan uitrekenen wat een overstap naar het eeuwigdurend stelsel hem gaat kosten. Deze tool zal op internet beschikbaar komt, waarbij gekozen is voor een webbased versie en niet voor een standalone versie. Webbased heeft als belangrijk voordeel dat inputgegeven, indien nodig, tijdens het draaien vervangen kunnen worden en dat de tool niet meer bestaat als deze online gehaald wordt. Zodoende kan hij bij een aanpassing van de overstapregeling (als gevolg van de inspraak en/of bestuurlijke besluitvorming) niet voor ruis leiden, omdat iemand nog de verouderde versie gebruikt.

De tool zal geen koppelingen met informatiebestanden zoals Hermes of WOZ-data leggen. Dit is niet gewenst, omdat de juistheid van de individuele informatie en de correcte koppeling op

individueel niveau niet gegarandeerd kan worden en daardoor het risico te groot is dat er onjuiste indicaties worden gegeven. Wanneer een erfpachter de gegevens zelf invult ligt de verantwoordelijk meer bij de erfpachter en wordt het indicatieve karakter van de berekeningen benadrukt. Er wordt aan de erfpachters immers niet de indruk gegeven dat er een koppeling met zijn dossier plaatsvindt en de berekening dus op exacte dossiergegevens gebaseerd is. Dit neemt niet weg dat een uitgebreide disclaimer noodzakelijk zal zijn, bijvoorbeeld voor het geval de woz-waarde is gebaseerd op een niet afgebouwde en in gebruik genomen woning betreft of het aantal m² waarop de woz-waarde is gebaseerd heel erg afwijkt van het werkelijk aantal m².

Aan de gebruiker van de rekentool zal het volgende gevraagd worden in te vullen:

- Of hij eigenaar is van de woning waarvoor hij wil weten wat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht gaat kosten?
- Wat het adres is? Dit is nodig voor het opzoeken van de buurtstraatquote
- Wat de woz-waarde van de woning is op de beschikking van 1 januari 2015 (prijspeil 2014)? Hierop zal een lichte check plaatsvinden op juistheid, omdat door het invullen van de straat bekend is wat de minimale en maximale wozwaarde in die straat is en als zijn ingevulde wozwaarde daar buiten valt dan zal dat als fout aangemerkt worden.
- Of hij in een eengezinswoning of een appartement woont? Dit is nodig voor het opzoeken van de buurtstraatquote
- Welke Algemene Bepalingen van toepassing op het erfpachtrecht? Dit is een keuzemenu, waardoor duidelijk wordt dat niet alle AB's kunnen overstappen (woco's en haven). Deze info is nodig om aan erfpachters met een AB1994 aanvullende (tekstuele) info te geven over hun recht op verlengde afkoop. Ook is de info nodig om de keuzes voor indexeringsregimes verder op in het invulveld te kunnen bepalen. Daarnaast geeft dit invulveld ons info over weke erfpachters blijkbaar de meeste interesse hebben voor een overstap.
- Wanneer het huidige tijdvak afloopt?
- Of het recht is afgekocht of canonbetalend?
- Bij canonbetalende rechten wat de huidige canon per jaar is en welke indexering is afgesproken?

De vraagstelling vindt op een voor de erfpachter zo helder mogelijke wijze plaats. Bij de vragen zal extra uitleg gegeven worden aan de erfpachters waar zij de gevraagde informatie kunnen vinden, om zoveel mogelijk te voorkomen dat de gemeente gebeld wordt met vragen.

Nadat de erfpachter zijn gegevens heeft ingevuld zullen de uitkomsten verschijnen. De erfpachter kan deze uitkomsten als PDF downloaden, printen en/of opslaan. Zodra de rekentool gesloten wordt zijn de uitkomsten verdwenen en moet alles opnieuw ingevuld worden.

- Erfpachters krijgen de volgende uitkomst te zien:
- Een overzicht van hun gegevens die ze hebben ingevuld
- De actuele erfpachtgrondwaarde van hun erfpachtrecht.
- De melding dat ze kunnen kiezen uit twee opties:
    1. De aanvullende afkoopsom die ze direct dienen te betalen als ze overstappen. Deze afkoopsom wordt zonder en met korting gepresenteerd.
    2. De actuele eeuwigdurende canon, ook weer zonder en met korting, die ze vanaf <jaartal, na einde tijdvak> gaan betalen. Hierbij staat het jaartal dat bij het individuele erfpachtrecht hoort.
- Onder de uitkomst staat een disclaimer die aangeeft dat het een indicatieve berekening betreft, die bestemd is voor de inspraakperiode en dat inspraak en bestuurlijke besluitvorming nog tot aanpassing van de overstapregeling kan leiden.

De website wordt extern gehost en het bureau dat verantwoordelijk is voor de bouw en hosting ervan levert ons wekelijks analyses. Hierop kunnen we onder meer zien hoeveel mensen de tool hebben gebruikt (volledig dan wel tussentijds afgebroken), het gebruik per postcodegebied onderverdeeld naar type AB en afkoop/canonbetalend.
De wijze van vraagstelling, voorbeelden ten aanzien van de lay-out van de website, de tekst en lay-out van de output-PDF en de formules achter de website zijn bij de offerte-aanvraag meegezonden, zodat bij het bouwen van de website-rekentool alleen nog bijschaven en finetunen nodig is.

Concept-notities
Naast bovengenoemde notities, die al bij het bestuur besproken zijn of bij de websitebouwer liggen heeft de werkgroep over andere onderwerpen concept-notities opgesteld, die nog in bewerking zijn:

- Werkplanning met uit te zoeken kwesties
  Lijst met kwesties die uitgezocht moeten worden/zijn. Lijst is continu in bewerking.
- Stramien Overstapregeling
  er is een stramien gemaakt van de Overstapregeling (juridisch van aard) waarmee duidelijk wordt voor wie de overstap bedoeld is (en wie niet), hoe deze in zijn werk gaat, welke informatie nodig is en dergelijke.
- Opzet Toelichting financiële onderdelen uit Overstapregeling:
  er ligt een eerste opzet van het toelichtingsdocument met betrekking tot de financiële onderdelen uit de overstapregeling. Het doel van deze toelichting is om aan erfpachters en bestuurders inzichtelijk te maken hoe de financiële onderdelen uit de overstapregeling werken en in de praktijk uit zullen pakken. Ook wordt een inschatting gegeven van de financiële effecten van de overstapregeling op het niveau van de hele stad en ten aanzien van enkele representatieve voorbeelden.
- Notitie delen aktekosten in relatie tot ingroeiregeling
  Het voorstel in deze notitie is om de aktekosten voortaan in de meeste gevallen (waaronder overstap) geheel voor rekening te laten zijn van de gemeente en de ingroeiregeling af te schaffen. Bij de notitie zit een financiële onderbouwing die inzichtelijk maakt wat naar verwachting de financiële consequenties van dit voorstel zijn.
- Notitie Aanpassen Afkoopinstructie voortdurende rechten (1e concept gereed)
  Deze notitie maakt inzichtelijk dat de huidige afkoopinstructie, die voorziet in de spelregels voor tussentijdse afkoop van canonbetalende rechten gedurende hun huidige tijdvak, niet werkbaar is in combinatie met de overstapregeling. Het voorstel is om de afkoopsinstructie voor voortdurende rechten aan te passen en het tussentijdse afkoopbedrag op gelijke wijze te berekenen als bij het eeuwigdurende stelsel (met als hoofdprincipe NCW-methode). De kwestie is of we deze aanpassing laten vaststellen voor vaststelling van de overstapregeling of erna.
- Notitie Erfpacht en bestemmingen
  Deze notitie is een 1e concept van beantwoording van de vragen met betrekking tot "Akte op orde" uit de werkplanningslijst. Onderwerpen die hierin aan de orde komen zijn hoe om te gaan met erfpachters die willen overstappen waarvan het huidige gebruik niet overeenkomt met de privaat- en/of publiekrechtelijke bestemming; hoe gaan we om met erfpachters die willen overstappen waarvan in de huidige erfpachtakte geen oppervlakte en/of bestemming is opgenomen; hoe gaan we om met erfpachters die tegelijk met de overstap een bestemmingswijziging aanvragen?

Voorstel: Hoe gaat het eindproduct er uit zien?

Tot op heden is er aan een aantal losse onderwerpen gewerkt die veelal tot korte notities over specifieke deelonderwerpen hebben geleid. Het eindresultaat vraagt om een meer integraal product. Gezien de complexiteit en de diversiteit aan doelgroepen (zoals woon- en commerciele erfpachters, bestuurders) is een eindproduct waarschijnlijk niet handig en wordt vooralsnog gedacht aan de volgende met elkaar samenhangende eindproducten (producten voor inspraak en daaropvolgende besluitvorming):

1. Overstapregeling
   Beleidsstuk waarin kaders en regels staan waarmee duidelijk wordt wat een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend is, wie er kan overstappen, op weke wijze en welk moment dit kan en welke (juridische en financiële) consequenties daarmee gepaard gaan. Dit stuk dient bestuurlijk vastgesteld te worden.
2. Publiekstoelichting op overstapregeling
   Informatief stuk waarin in toegankelijke taal staat uitgelegd wat de overstapregeling behelst, aangevuld met enkele praktische toelichting over hoe en waar je een aanvraag moet indienen.
   Vergt geen bestuurlijke vaststelling, maar gaat wel tk naar bestuur.
   Wellicht verschillen de inspraak en uiteindelijke versie van elkaar.
3. Bestuurlijke toelichting op overstapregeling
   Ten behoeve van vaststelling van overstapregeling zal in een aanvullend document informatie gegeven worden over gemaakte keuzes ten aanzien van de overstapregeling, juridische en financiële consequenties van de regeling voor erfpachters en gemeente en verwachtingen ten aanzien van de werking van de overstapregeling.
   Dit stuk gaat tk naar bestuur en raad en is bedoeld om hen het inzicht en de informatie te geven die nodig is om het beleidsstuk overstapregeling vast te stellen.
4. Rekentool
   Een algemeen beschikbare tool die eenieder op individueel niveau inzicht geeft in de financiële consequenties van een overstap.
   Na vaststelling kan de rekentool aangevuld/aangepast worden in een digitale overstap-aanvraagtool

   Daarna (gedurende bovenstaande opstellen):
5. Werkinstructies
   Intern gemeentelijke stukken die helpen bij de uitvoering van de overstapregeling.

Bovenstaande vorm kan uiteraard aangepast worden als daartoe aanleiding is. De vier genoemde producten zouden vooralsnog de ruimte moeten bieden om alle inhoud logisch onder te brengen en sluiten aan op de in de planning voorgestelde werkwijze met "Principes, Protoype 1, Prototype 2" .