Werkzaamheden overstapregeling

1	**Inzichtelijk maken hoe de overstapregeling er op hoofdlijnen uit moet zien:**
	a Wie kunnen er allemaal overstappen? (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 overstapregeling en memorie van toelichting**
	a Opstellen beleidsstuk · Conceptversie · Bespreken met notariaat, fiscus & banken (3x, gelijk met AB's) · Definitieve versie
	b Opstellen memorie van toelichting · Idem als bij beleidsstuk (punt a)
	c Bestuurlijk vaststellen overstapregeling
3	**Inzichtelijk maken financiële gevolgen** (Onderdeel van deelproduct: *Financiële effecten gemeente & erfpachter*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Bepalen erfpachtgrondwaarde van bestaande rechten (taak werkgroep Grondprijsbeleid) · Hoogte van de korting · Tijdstip van financiele verrekening: direct bij overstap of bij einde tijdvak · (eventuele) Verrekening resterend tijdvak oude AB's, bij afkoop en canon · Aantal overstappers (per soort bestemming) · Wijze van overstappen
4	**Inzichtelijk maken fiscale gevolgen van overstap** (Onderdeel van deelproduct: Fiscale effecten gemeente & erfpachter)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Wijze van overstappen · Moment(en) van overstappen · Financiële effecten voor erfpachter en gemeente
5	**Inzichtelijk maken interne werkprocessen om overstapregeling uit te voeren** (Onderdeel van deelproduct: *Implementatie*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Inzichtelijk maken verwachte hoeveelheid overstappers · Inzichtelijk maken eeuwigdurende erfpachtkosten en verrekening · Inzichtelijk maken werklast per overstapper · Eisen aan ICT ten behoeve van overstap · Input voor opleiden medewerkers
6	**"Verkopen" van de overstapregeling** (Onderdeel van deelproduct: *Communicatie*)
	a Input vanuit werkgroep overstap · Jip & Janneke stuk aanleveren · Inhoudelijke input leveren voor Helpdesk / Vraagbaak

Aandachts-, uitzoek- en uitwerkingspunten voor overstap

	wg	wg2	wg3	plan	status			**Nog uit te zoeken kwesties:**
								Aanwezigen bij overleg
A o								**Erfpachtgrondwaarde en korting (zaken met betrekking tot erfpachtgrondwaarde, afkoopsom, canon en korting)**
A 1	B			P1	Gereed: notitie differentiatie korting, zie (10)(2g) vastgesteld in jur eff en i.o			Is het juridisch mogelijk om verschillende korting voor woon- en niet-woonerfpachters te hanteren? i.r.t. staatsteun?
A 2	F			P2	o2			Wat is maximale korting? Kunnen wij die bepalen en willen we die meegeven?
A 3	B			PR	Gereed: notitie differentiatie korting, zie (10)(2g) vastgesteld in jur eff en i.o			Wil en kun je juridisch differentieren in kortingen?
A 4	F			P1	bouwstenenoverleg			Verschilt korting: a) per locatie, b) per duur lopend recht, c) vanaf 2016 e.v., d)....
A 5	F			P1	simulatie, gaat bij implementatie overstap gebeuren + ab notitie van Seline			Is er een voorkeur voor canonbetaling of voor afkoop bij overstappers?
A 6	F			P1	zit in de notitie van 5.12e			Verschilt korting voor canonbetalers en afkopers?
A 7	F			P1	bouwstenenoverleg			Maken we overstappen extra aantrekkelijk? En zo ja, hoe?
A 8	Sg			PR	bouwstenenoverleg			Moet het kortingspercentage voor de inspraak bekend zijn?
A 9	B	F	Sg	P1	Opnemen in PII Speciaal GPB (maatwerk) opnemen in beleid	Zitten deze in het WOZ-bestand? 5.1.2e checkt dit	berekening en beleid	Hoe moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?
A 10	F			P1	Heeft de WOZ dit in de gaten? Nee? Dan heb je geluk			Een erfpachter heeft de bebouwing uitgebreid of gebruikt het recht niet conform de bestemming van de erfpacht. Heeft dit gevolgen voor de WOZ?
A 11	F			P2	o2			Wat doen we als we een tegen een foutieve WOZ-waardering aanlopen? Afwijkende erfpachtgrondwaarde berekenen? Dienst Belastingen informeren?
A 12	F			Po	klaar: 2 cijfers achter de komma			Op hoeveel cijfers achter de komma ronden we het canonpercentage af? Numeriek of naar benden/boven?
B o								**Akte op orde (zaken die spelen rondom administratieve aspecten in de erfpachtakte)**
B 1	B			P1	notitie B's: in behandeling			Hoe ga je om met betemmingswijzigingen bij overstap?
B 2	B	I		P2	notitie B's	o		Ga je parallel aan de overstap meer controleren en administratie op orde brengen?
B 3	I	S		P1	o	o		Hoeveel onvolledige dossiers zijn er op dit moment? (geen m² en/of geen functie)
B 4	B			P1	notitie B's en voorwaarden notitie			Vrijwillige overstap biedt kansen: wat wil én kun je allemaal regelen op dat moment? Wat is redelijk om te regelen bij een vrijwillige overstap?
B 5	B				Notitie B's			Wat doe je met rechten waarin in de akte meer m² staan dan in werkelijkheid gerealiseerd zijn?
B 6	B			P1	voorwaarden notitie			Bij overstap blijkt dat een erfpachter niet voldoet aan 1/meer erfpachtvoorwaarden. Willen en kunnen we overstap weigeren?
B 7	B			P1	voorwaarden notitie			Zijn er situaties waarin gemeente niet wil meewerken aan overstap?
C o								**Overstapregeling (zaken die opgenomen/uitgewerkt/geregeld moeten worden in de overstapregeling)**
C 1	F			Po	klaar: jaarlijks met GPB, aanbieding krijgen 1-1 tm 1-1 volgend jaar, alleen overstap geldt 2014 tm bepaalde tijd bij wijziging geldt prijspeil 1-1-2015, datum aanvrag is			Op welk moment wordt gebruik gemaakt van een andere WOZ-peildatum?
C 2	F			P1	klaar: maatwerk, woz-fugeren, contact opnemen met belastingdienst, samen tot woz komen,			Hoe handelen we als er (nog) geen WOZ bekend is?
C 3	F			Po	klaar: moment van aanvraag is leidend			Welk canonpercentage geldt bij overstap: a) moment van overstap, b) peildatum WOZ, c)...?
C 4	F	B		P1	klaar: dit kan niet	gereed: dit kan niet		Kan voor een recht zowel canonbetaling als afkoop plaatsvinden na overstap?
C 5	B			P2	voorwaarden notitie			In nieuwe AB staat artikel over nulmeeting bodemonderzoek: hoe hiermee om te gaan bij overstap?
C 6	B			P1	voorwaarden notitie			Situaties die onder de huidige AB's mogelijk/toegestaan zijn, maar onder de A2016 niet. Hoe gaat dat bij overstap? concreet vb is ondererfpacht.
D o								**Kwesties rondom moment van overstap (wie kan wanneer overstappen en hoe gaat dat in zijn werk)**
D 1	F			Po	klaar			Betaling bij overstap: a) direct betalen, b) betalen bij einde tijdvak of c) naar keuze van erfpachter
D 2	F			P1	klaar			Moment van overstap: a) elk moment, b) einde tijdvak, c) bij verkoop d) begin van het jaar, e)bij wijziging, f)....
D 3	Sg/B	B		P1	o	BT 5 juli/14 juli		Kan moment van overstap verschillen voor woon- en niet-woonerfpachters?
D 4	B			Po	Gereed. Defnitief vastgesteld in raadsvoodracht ad 8 (10)(2g)			Hoe en waar regel je overstap in pre-contractuele fase?
D 5	B			P1	Gereed. Defnitief vastgesteld in raadsvoodracht ad 8 (10)(2g)			Hoe en waar regel je overstap in de fase tussen conctractvorming en daadwerkelijke uitgifte?
D 6	B	I		P2	wie?	o		Hoe moet een erfpachter verzoek tot overstap indienen?
D 7	F	C		Po	klaar	o		Wat voor inzicht moet de rekenmodule geven?
D 8	Sg	C		Po	o	voor de inspraak klaar		Op welk moment moet de rekenmodule beschikbaar zijn?
D 9	B/F	F		P1	voorwaarden notitie	Definitieve WOZ-beschikking van voltooide woning kun je overstappen anders niet		Hoe gaan we om meer zeer recente uitgegeven rechten die willen overstappen?
D 10	F	B		P1	Heeft de WOZ dit in de gaten? Nee? Dan heb je geluk	is maatwerk		Hoe omgaan met situaties waarbij 2 objecten 1 WOZ hebben, maar bij ons 2 rechten zijn? vb woning met losse garage
Z o								**Overig**
Z 1	B			P1	Ligt nu bij 5.1.2e = notitie 5.12e			Neem je vicarie-rechten mee in overstapregeling?
Z 2	B			Po	Gereed: Besproken WG 22/6: nee dat kan niet.			Kan er van eeuwigdurend naar voortdurend worden overgestapt?
Z 3	Fs				o			Wat zijn fiscale implicaties van overstap? Geldt er ovb voor overstappers? Voor hele erfpachtgrondwaarde of enkel meerwaarde? Over erfpachtgrondwaarde met korting of zonder korting?
Z 5	F			p1	notitie Seline			Wat doen we met AB1994 rechten die willen overstappen en nog niet verlenging hebben gebruikt? Kunnen we grosso modo/exact aangeven wat voordeliger is voor deze groep? Geldt dat generiek of niet?
Z 4	FS			P1	o			Leidt de 1%-afslag niet tot problemen bij de Balastingdienst?
Z 6	I	B		Po	klaar	Bespreken in WG 22/6 Besloten op 23 mei is 1-1 laten staan. WG beleid hier mee eens? Vreemd besluit: 5.1.2e vraa		Hoe gaan we om met de vervaldatum van oude rechten? Blijft deze op jaarlijks 1 januari staan?
Z 7	B			P1	Gereed: er komt geen losse geschillencie. Huidige klachtenregeling moet gereed			Nemen we een geschillencie op in de Overstapregeling waar erfpachters naar toe kunnen als ze vinden dan hun overstapaanbod niet klopt?

Stuurgroep

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Nog uit te zoeken kwesties:

nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status	
A	8	PR	Moet het kortingspercentage voor de inspraak bekend zijn?		bouwstenenoverleg	
D	8	P0	Op welk moment moet de rekenmodule beschikbaar zijn?		voor de inspraak =klaar	let op ook bij
A	9	P1	Hoe moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?		berekening en beleid	let op: ook bi
B	3	P1	Hoeveel onvolledige dossiers zijn er op dit moment? (geen m² en/of geen functie)			let op: ook bi
D	3	P1	Kan moment van overstap verschillen voor woon- en niet-woonerfpachters?			let op: ook bi
Z	8	P2	Inspraakreacties uit inspraakronde I over de Overstapregeling verwerken De inspraakreacties bij de eerste inspraakronde die over de Overstap gingen moeten nog een plek krijgen. Dit is incl rapport MWC. We moeten tzt bedenken hoe we met deze reacties omgaan. 1- op-1 overnemen of de mensen nog een mail sturen om te vragen of we dit als inspraakreactie over de Overstapregeling kunnen zien.			

01408

communicatie
jberekening en beleid

j implementatie
j beleid

155120

Fiscaal

5.1.2e

5.1.2e

DBA

Nog uit te zoeken kwesties:

nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status
Z	3	0	Wat zijn fiscale implicaties van overstap? Geldt er ovb voor overstappers? Voor hele erfpachtgrondwaarde of enkel meerwaarde? Over erfpachtgrondwaarde met korting of zonder korting?		
Z	4	P1	Leidt de 1%-afslag niet tot problemen bij de Balastingdienst?		

Berekening

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

groen = klaar
oranje = lopend
rood = nog oppakken

Nog uit te zoeken kwesties:

	nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status	
	A	12	Po	Op hoeveel cijfers achter de komma ronden we het canonpercentage af? Numeriek of naar benden/boven?		klaar: 2 cijfers achter de komma	
	C	1	P0	Op welk moment wordt gebruik gemaakt van een andere WOZ-peildatum?		klaar: jaarlijks met GPB, aanbieding krijgen 1-1 tm 1-1 volgend jaar, alleen overstap geldt 2014 tm bepaalde tijd bij wijziging geldt prijspeil 1-1-2015, datum aanvrag is leidend voor peildatum	
	C	3	Po	Welk canonpercentage geldt bij overstap: a) moment van overstap, b) peildatum WOZ, c)...?		klaar: moment van aanvraag is leidend	
	D	1	Po	Betaling bij overstap: a) direct betalen, b) betalen bij einde tijdvak of c) naar keuze van erfpachter		klaar	
	D	7	P0	Wat voor inzicht moet de rekenmodule geven?		klaar	let op ook bij communicatie
	A	4	P1	Verschilt korting: a) per locatie, b) per duur lopend recht, c) vanaf 2016 e.v., d)....		bouwstenenoverleg	
	A	5	P1	Is er een voorkeur voor canonbetaling of voor afkoop bij overstappers?	5.1.2e	simulatie, gaat bij implementatie overstap gebeuren + ab notitie van Seline	
	A	6	P1	Verschilt korting voor canonbetalers en afkopers?		zit in de notitie van 5.1.2e	
	A	7	P1	Maken we overstappen extra aantrekkelijk? En zo ja, hoe?		bouwstenenoverleg	
	D	2	P1	Moment van overstap: a) elk moment, b) einde tijdvak, c) bij verkoop d) begin van het jaar, e)bij wijziging, f)....		klaar	
	A	9	P1	Hoe moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?		Zitten deze in het WOZ-bestand? 5.1.2e checkt dit	let op: ook bij stuurgroep en beleid
	C	2	P1	Hoe handelen we als er (nog) geen WOZ bekend is?		klaar: maatwerk, woz-fugeren, contact opnemen met belastingdienst, samen tot woz komen,	
	C	4	P1	Kan voor een recht zowel canonbetaling als afkoop plaatsvinden na overstap?		klaar: dit kan niet	let op ook bij beleid
wanneer ivm beleid?	D	9	P1	Hoe gaan we om meer zeer recente uitgegeven rechten die willen overstappen?		Definitieve WOZ-beschikking van voltooide woning kun je overstappen anders niet	let op ook bij beleid
	D	10	P1	Hoe omgaan met situaties waarbij 2 objecten 1 WOZ hebben, maar bij ons 2 rechten zijn? vb woning met losse garage	5.1.2e	Uitzoeken, wie? Reeds bedacht: woning is 90% goed, opdelen naar objecten? Samen overstappen? Contact opnemen met erfpachter? Gevallen uitzoeken? 5.1.2e	
wanneer?	Z	5	P1	Wat doen we met AB1994 rechten die willen overstappen en nog niet verlenging hebben gebruikt? Kunnen we grosso modo/exact aangeven wat voordeliger is voor deze groep? Geldt dat generiek of niet?		notitie 5.1.2e	
	A	10	P1	Een erfpachter heeft de bebouwing uitgebreid of gebruikt het recht niet conform de bestemming van de erfpacht. Heeft dit gevolgen voor de WOZ?		Heeft de WOZ dit in de gaten? Nee? Dan heb je geluk	let op ook bij beleid
	A	2	P2	Wat is maximale korting? Kunnen wij die bepalen en willen we die meegeven?		p2	
	A	11	P2	Wat doen we als we een tegen een foutieve WOZ-waardering aanlopen? Afwijkende erfpachtgrondwaarde berekenen? Dienst Belastingen informeren?		p2	

Beleid overstap

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

groen = klaar
oranje = lopend
rood = nog oppakken

Nog uit te zoeken kwesties:

nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status	
A	3	PR	Wil en kun je juridisch differentieren in kortingen?	5.1.2e	**Gereed: notitie differentiatie korting, zie (10)(2g) vastgesteld in jur eff en i.o**	
D	4	P0	Hoe en waar regel je overstap in pre-contractuele fase?		**Gereed. Defnitief vastgesteld in raadsvoodracht ad 8 (10)(2g)**	
Z	6	Po	Hoe gaan we om met de vervaldatum van oude rechten? Blijft deze op jaarlijks 1 januari staan?		**Bespreken in WG 22/6 Besloten op 23 mei is 1-1 laten staan. WG beleid hier mee eens? Vreemd besluit: 5.1.2e vraagt na bij Cynthia, 5.1.2e N**	let op ook bij im
Z	2	P0	Kan er van eeuwigdurend naar voortdurend worden overgestapt?		**Gereed: Besproken WG 22/6: nee dat kan niet.**	
A	1	P1	Is het juridisch mogelijk om verschillende korting voor woon- en niet-woonerfpachters te hanteren? i.r.t. staatsteun?	5.1.2e	**Gereed: notitie differentiatie korting, zie (10)(2g) vastgesteld in jur eff en i.o**	
Z	7	P1	Nemen we een geschillencie op in de Overstapregeling waar erfpachters naar toe kunnen als ze vinden dan hun overstapaanbod niet klopt?		**Gereed**: er komt geen losse geschillencie. Huidige klachtenregeling moet gereed staan.	
A	9	P1	Hoe moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?		**Opnemen in PII** Speciaal GPB (maatwerk) opnemen in beleid	let op: ook bij b
B	1	P1	Hoe ga je om met betemmingswijzigingen bij overstap?	5.1.2e	**notitie B's**: in behandeling	
B	6	P1	Bij overstap blijkt dat een erfpachter niet voldoet aan 1/meer erfpachtvoorwaarden. Willen en kunnen we overstap weigeren?	5.1.2e	**voorwaarden notitie**	
B	7	P1	Zijn er situaties waarin gemeente niet wil meewerken aan overstap?	5.1.2e	**voorwaarden notitie**	
C	4	P1	Kan voor een recht zowel canonbetaling als afkoop plaatsvinden na overstap?		**gereed:** dit kan niet	
C	6	P1	Situaties die onder de huidige AB's mogelijk/toegestaan zijn, maar onder de A2016 niet. Hoe gaat dat bij overstap? concreet vb is ondererfpacht.	5.1.2e	**voorwaarden notitie**	
D	5	P1	Hoe en waar regel je overstap in de fase tussen conctractvorming en daadwerkelijke uitgifte?		**Gereed. Defnitief vastgesteld in raadsvoodracht ad 8 (10)(2g)**	
D	3	P1	Kan moment van overstap verschillen voor woon- en niet-woonerfpachters?	wie?	BT 5 juli/14 juli	let op: ook bij s
D	9	P1	Hoe gaan we om meer zeer recente uitgegeven rechten die willen overstappen?	5.1.2e	**voorwaarden notitie**	let op ook bij be
D	10	P1	Hoe omgaan met situaties waarbij 2 objecten 1 WOZ hebben, maar bij ons 2 rechten zijn? vb woning met losse garage		is maatwerk	let op ook bij be
Z	1	P1	Neem je vicarie-rechten mee in overstapregeling?	5.1.2e	Ligt nu bij 5.1.2e = notitie 5.1.2e	
B	4	P1	Vrijwillige overstap biedt kansen: wat wil én kun je allemaal regelen op dat moment? Wat is redelijk om te regelen bij een vrijwillige overstap?	5.1.2e	**notitie B's** en **voorwaarden notitie**	
B	2	P2	Ga je parallel aan de overstap meer controleren en administratie op orde brengen?	5.1.2e	**notitie B's**	let op: ook bij im
C	5	P2	In nieuwe AB staat artikel over nulmeeting bodemonderzoek: hoe hiermee om te gaan bij overstap?	5.1.2e	**voorwaarden notitie**	Let op: ook bij b
D	6	P2	Hoe moet een erfpachter verzoek tot overstap indienen?	wie?	wie?	let op: ook bij im
B	5	0	Wat doe je met rechten waarin in de akte meer m² staan dan in werkelijkheid gerealiseerd zijn?	5.1.2e	**Notitie B's**	
			Nemen we tijdelijke rechten mee in de Overstapregeling?			
			bepalen bedrag boetebeding, in eerdere versie 50.000			
			artikel PII verrekening goed laten nalezen MB/SB			
			in PII proces: behandeltermijn, ingangsdatum nieuwe canon etc			
			in PII : welke m2 gebruiken we bij wonen en bij comm. Meetraport? Ep? Wat doen we met kn?			
			alle overige punten (10)(2g)			

01408

plementatie

erekening en stuurgroep

tuurgroep
rekening
rekening

plementatie
erekening
plementatie

155120

Inspraak (communicatie)

5.1.2e

Nog uit te zoeken kwesties:

nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status	
D	7	P0	Wat voor inzicht moet de rekenmodule geven?			let op ook bi
D	8	P0	Op welk moment moet de rekenmodule beschikbaar zijn?		voor de inspraak klaar	let op ook bi


5.1.2e

Inspraak-strategie

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Nog uit te zoeken kwesties:

nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status
Z	8	P2	Inspraakreacties uit inspraakronde I over de Overstapregeling verwerken De inspraakreacties bij de eerste inspraakronde die over de Overstap gingen moeten nog een plek krijgen. Dit is incl rapport MWC. We moeten tzt bedenken hoe we met deze reacties omgaan. 1- op-1 overnemen of de mensen nog een mail sturen om te vragen of we dit als inspraakreactie over de Overstapregeling kunnen zien.		

Implementatie Overstap

[redacted]

Nog uit te zoeken kwesties:

nr		wanneer	kwestie	behandelaar	status	
Z	6	Po	Hoe gaan we om met de vervaldatum van oude rechten? Blijft deze op jaarlijks 1 januari staan?		klaar	let op ook bij beleid
B	3	P1	Hoeveel onvolledige dossiers zijn er op dit moment? (geen m² en/of geen functie)		bouwstenenoverleg	let op ook bij stuurgroep
B	2	P2	Ga je parallel aan de overstap meer controleren en administratie op orde brengen?			let op ook bij beleid
D	6	P2	Hoe moet een erfpachter verzoek tot overstap indienen?			let op ook bij beleid