Gemeente Amsterdam

Plan van aanpak

Omkering erfpacht- en appartementsrechten

mei 2015

5.1.2e 5.1.2e

1. Bestuurlijke Opdracht

Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Team van 19 maart 2015 werd onder meer het volgende besloten:

I. Kennis te nemen van:

De twee mogelijke oplossingen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten mogelijk te maken, te weten:

1. Het structureel wijzigen van de juridische constructie waardoor in de toekomst alle wijzigingen per appartementsrecht mogelijk zijn. Hierbij worden in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten omgezet naar erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten. Deze oplossing zal vele jaren vergen maar geeft de grootste juridische zekerheid. Deze oplossing is niet alleen in verband met de Vernieuwing verstandig, maar eveneens in verband met het beheer van de bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
2. De mogelijkheid van een obligatoire overeenkomst waarbij appartementsgerechtigden op korte termijn individueel over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht, indien de eerste oplossing niet of nog niet is gerealiseerd en daardoor de individuele overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de weg staat. Deze mogelijkheid kan op korte termijn worden gerealiseerd maar geeft een minder grote juridische zekerheid.

II. In te stemmen met:

1. Het inrichten van een team van 5 fte dat zich richt op de omkering van appartementsrechten en daartoe vanaf 1 januari 2016 appartementshouders actief te gaan benaderen met de volgende uitgangspunten:

   - Te beginnen met de meest kansrijke appartementsrechten
   - Na een half jaar te evalueren wat de resultaten zijn en de inzet te heroverwegen

2. Het opstellen van een communicatiestrategie teneinde de omkering goed te laten landen waarbij de positionering in relatie met de introductie eeuwigdurende erfpacht een goed aanhakingspunt is

2. Omkering erfpacht- en appartementsrechten.

Wanneer een erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst, worden de appartement gerechtigden door de gemeente als afzonderlijke erfpachters behandeld en worden in verband met aanpassingen individuele overeenkomsten aangegaan. Dit terwijl, ondanks de splitsing in appartementsrechten, het erfpachtrecht als geheel zou moeten worden behandeld.

Om een erfpachtrecht te wijzigen, moeten alle andere appartementsgerechtigden van het betreffende erfpachtrecht meewerken. Als afspraken met één appartementsgerechtige gemaakt worden, *wijzigt het erfpachtrecht niet.* Er ontstaan slechts onderlinge afspraken tussen de gemeente en die ene appartementsgerechtigde waarmee de afspraak is gemaakt.

Wat zijn de stappen bij de omkering

Per erfpachtrecht/appartement zullen formeel juridisch met wederzijdse instemming in ieder geval de volgende stappen moeten worden gezet.:

I. De appartementensplitsing moet worden opgeheven.

II. De erfpacht moet worden beëindigd waardoor de gemeente wederom vol eigenaar wordt.

III. De gemeente moet splitsen in appartementsrechten.

IV. Er moet erfpacht worden gevestigd op alle appartementsrechten afzonderlijk.

Met deze stappen zijn voor de erfpachter de volgende overwegingen van belang:

- Welke kosten moeten worden gemaakt
- Wat levert het mij wel/niet op
- Makkelijke overstap naar eeuwigdurend

De verwachting is dat wanneer de gemeente erfpachters actief benadert om hen op deze mogelijkheid te wijzen dat er wel/geen/veel/weinig interesse zal zijn om over te stappen.

Voor de gemeente heeft het nog de volgende aandachtspunten:

- Communicatie/beeldvorming: waarom doet de gemeente deze activiteit
- De kosten van de gemeente versus het effect

Voor de gemeente is het belangrijk een actief beleid te voeren om te komen tot de situatie waarbij de erfpacht rust op afzonderlijke appartementsrechten. Bij uitgifte derhalve goede splitsing afdwingen en bestaande appartementsrechten stimuleren om om te keren.

Hoe stimuleren we de omkering

Ik zou hier beschrijven welke mogelijkheden er zijn om omkering interessant te maken voor de appartementsrechten. Welke stimuleringsmogelijkheden zijn er (bv koste of afspraken met notariaat, etc). En ook opnemen welke voordelen het biedt (makkelijke overstap per appartementsrecht en flexibiliteit voor de toekomst)

Scenario's

Vervolgens zou ik verschillende mogelijkheden er voor de aanpak beschrijven. Bijvoorbeeld:

1. De gemeente benadert alle appartementsgerechtigden individueel actief met het voorstel om de omkering van de juridische situatie aan te pakken. Dit kan met veel inzet in een korte periode (bijvoorbeeld 5 jaar) of met een meer gematigde inzet in een langere periode (bijvoorbeeld 20 jaar).

2. De gemeente benadert 'kansrijke' appartementsgerechtigden individueel actief met het voorstel om de omkering van de juridische situatie aan te pakken. Dit kan met veel inzet in een korte periode (bijvoorbeeld 5 jaar) of met een meer gematigde inzet in een langere periode (bijvoorbeeld 20 jaar).

3. De gemeente benadert appartementsgerechtigden individueel actief op het moment dat hiertoe een concrete aanleiding is. Bijvoorbeeld: splitsing, , wijziging bestemming/bebouwing, overstap eeuwigdurend, CHET

4. De gemeente meldt de mogelijkheden voor omkering op de site maar is verder passief in het benaderen van appartementsgerechtigden. Wel maakt de gemeente capaciteit vrij om appartementsgerechtigden goed te kunnen informeren

3. Kosten

De directe kosten van de gemeente bestaan uit:

- Communicatie over de omkering, aanschrijving van de appartementshouders
- Begeleiden van de procedure (circa 8 uur per erfpachtrecht)
- Notariële kosten

Voor de erfpachter gelden vervolgens de volgende kosten:

- Notariële kosten
- Verschuldigde belasting

Als de gemeente zou besluiten om (een deel) van deze kosten voor haar rekening te nemen, al dan niet gezamenlijk met het notariaat, moeten deze kosten worden meegenomen in de aanpak.

De opstelling van personele inzet binnen Grond & Ontwikkeling beperkt zich tot de benodigde inzet voor het zetten van deze formele stappen. Hiernaast zal in verband met de omkering een algemeen communicatietraject moeten worden ingegaan naar alle betreffende erfpachters, waarbij de boodschap zeer complex/moeilijk verklaarbaar zal zijn en het politieke risico groot. Vervolgens zullen appartementsgerechtigden per wooncomplex en individueel moeten worden benaderd om tot wederzijdse instemming te komen .

De aantallen:

In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten (ook wel moederrechten): 7.172

Appartementsrechten (ook wel kindrechten): 175.895

Onder te verdelen in: Particulieren: 94.146

Corporaties: 65.550

Rechtspersonen (B.V. 's, N.V.'s etc.) 16.199

Voor de uitvoering van het formele traject zal binnen de afdeling erfpacht & uitgifte de volgende functies moeten worden ingezet:

1. *Erfpachtbeheer*

Volgens opgave zal per ongesplitst erfpachtrecht 8,75 uur inzet moeten worden gepleegd (bijlagen)

2. *Unit "Kwaliteit en Relatiebeheer"*
   Volgens opgave zal per appartement 20 minuten inzet moeten worden gepleegd (bijlage).

3. *Bedrijfsadministratie.*
   Volgens opgave zal per appartement 45 minuten inzet moeten worden gepleegd (bijlage)

De omkering van alle in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten (scenario 1) vraagt om een inzet van circa 195 fte. Ingeschat wordt dat na benadering van de gemeente circa de helft van de appartementseigenaren van de mogelijkheid gebruik willen maken. Dit betekent dat de daadwerkelijk benodigde inzet ook zou worden gehalveerd, tot circa 100 fte. Als we vervolgens een periode van 15 jaar zouden nemen om deze omkeringen te realiseren gaat het om circa 7 fte per jaar.
De inzet voor de andere scenario's zou uitkomen op.....

De inzet is bepaald op basis van het bestaande behandelingsproces waarbij er vanuit wordt gegaan dat een verzoek om omkering wordt beoordeeld en behandeld op basis van de nu beschikbare gegevens zodat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk zal zijn en dat de controlemomenten in dat proces tot het minimum kunnen worden beperkt..
Bovenstaande varianten gaan er vanuit dat van alle in appartementsrechten gesplitste (categorieën van) erfpachtrechten de juridische situatie zal worden omgekeerd in 1 jaar tijd. .
Zeker nu hiervoor de medewerking van alle betrokkenen noodzakelijk is, zal dit in geen geval lukken. Zoals in de bestuurlijke opdracht al opgemerkt zal dit proces vele jaren in beslag nemen. Verder is het onwaarschijnlijk dat alle appartementencomplexen medewerking zullen verlenen.

Een meer realistische inschatting is dat maximaal de helft van de appartementencomplexen wensen te worden "omgekeerd" en dat dit proces tenminste 5 jaar in beslag zal nemen.

In dat geval zou bijvoorbeeld in scenario III. kunnen worden volstaan met 10 fte.
Hiernaast kan worden overwogen om de omkering eerst in te zetten door de VvE een aanbieding van omkering te doen nadat een of meer verzoeken om een vrijwillige overstap vanuit het betreffende appartementencomplex zijn ingekomen. Door deze processen gelijk te laten lopen moet er enige efficiency kunnen worden geboekt.

4. **Geraamde inzet/kosten notariaat**

In het proces van omkering van de rechten zal het notariaat een rol innemen binnen de keten daarvan. De 4 genoemde stappen om te komen tot omkering van de rechten zullen moeten worden vastgelegd in een of meerdere notariële akten. Het Hoofd van de afdeling Erfpacht & Uitgifte heeft een aantal notarissen uitgenodigd om begin juni a.s. met hun van gedachte te wisselen over die inzet (tijd en geld). De inzet zal zijn om een deel van de te maken kosten ook door de notarissen te laten dragen.

5. **Overdrachtsbelasting.**

Bij de uitvoering van stap 4 bij de omkering worden opnieuw erfpachtrechten uitgegeven. In beginsel is dit belast met overdrachtsbelasting. De erfpachter is deze overdrachtsbelasting verschuldigd. . Mocht dit zich voordoen dan heeft dit naar verwachting tot gevolg dat appartementsgerechtigden minder snel geneigd zijn mee te werken met de omkering van de rechten. Of de nieuwe uitgifte daadwerkelijk belast is met overdrachtsbelasting is niet zeker. Om hierover volledige zekerheid te krijgen werd deze casus (via het bureau Fiscaal Advies & Control) voorgelegd aan de Belastingdienst. .

6. Communicatie

Zoals gezegd zal in verband met de omkering een algemeen communicatietraject moeten worden ingegaan naar alle betreffende erfpachters, waarbij de boodschap zeer complex/moeilijk verklaarbaar zal zijn en het politieke risico lijkt groot. Vervolgens zullen appartementsgerechtigden per wooncomplex en individueel moeten worden benaderd om tot wederzijdse instemming te komen.

7. Activiteiten

a) *Wat is er al gedaan?*

1. Personele inventarisatie op basis van bestaande werkprocessen
2. Schriftelijk verzoek aan de belastingdienst in verband met belastingplicht erfpachter in geval van omkering.

b) *Welke activiteiten komen er onder andere in de planning?:*

1. Inventarisatie inzet notariaat en de kosten daarvan.
2. Verwerking reactie op verzoek van de belastingdienst (zie onder a. 2) in PvA
2. Voorstel aan het Hoofd van de afdeling Erfpacht & Uitgifte m.b.t. herschikking of aanvulling (directie) van de personele inzet binnen de afdeling om proces omkering mogelijk te maken.
3. Voorstel Directie om de nu geraamde inzet en kosten tot het minimum te beperken.
4. Op basis van dan beschikbare gegevens vragen Directie om startbesluit inzet proces omkering.
5. Opstellen communicatieplan
6. Inzetten communicatie
7. Administratief gelijkschakelen processen vrijwillige overstap en omkering erfpacht- en appartementsrechten.
8. Openstellen proces dat leidt tot omkeringen op basis van ingekomen verzoeken van appartementsgerechtigden om overstap naar eeuwigdurend erfpacht.