Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie samenvoeging

Datum 14 februari 2017

Vergadering 7 februari 2017 (11:30 - 14:30)

Aanwezig (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)

Onderwerp Simulatie samenvoeging onder het nieuwe aanvullend beleid

Dinsdag 7 februari 2017 is er een simulatie gehouden van een samenvoeging zoals deze gedaan zal worden na vaststelling van het nieuwe aanvullende beleid in juni 2017. Het nieuwe aanvullende beleid zal zowel voor de AB2016 als voor oudere AB's gelden. Het huidige beleid voor samenvoegingen wordt dan ingetrokken.

Bij deze simulatie waren collega's vanuit verschillende disciplines aanwezig. (10)(2e) was de behandelaar van de casus (10)(2e) had de rol van facilitator en (10)(2e) was aanwezig in zijn rol als trekker van een implementatiewerkgroep wijzigingen erfpacht. Voor elke erfpachtwijziging die geraakt wordt door de VES wordt een aparte simulatie gehouden met (een deel van) dit gezelschap.

De casus in deze simulatie betrof een samenvoeging van een AB2000-recht, waarbij het tijdvak nog tot 2055 loopt, met een AB2016-recht, allebei met 1 jaarlijkse indexering (waarbij de indexering van het AB2000-recht telkens met inflatie -1% is). Bij een samenvoeging van twee voortdurende erfpachtrechten zal de samenvoeging zowel juridisch als financieel in de regel geen problemen opleveren. Bij een samenvoeging van een voortdurend erfpachtrecht met een eeuwigdurend erfpachtrecht, zal er eerst verplicht overgestapt moeten worden naar eeuwigdurende erfpacht voordat er samengevoegd kan worden. Omdat bij overstap geldt dat de huidige financiële afspraken tot einde tijdvak zullen worden gerespecteerd (i.c. jaarlijkse canon geïndexeerd aan inflatie -1%), zal de financiële samenvoeging van de twee – inmiddels eeuwigdurende – erfpachtrechten tot einde tijdvak niet "feilloos" gaan. Dit omdat het net overgestapt recht een feitelijke canon (tot einde tijdvak) heeft die op een andere manier indexeert en een schaduwcanon (AB2016) die ook indexeert en pas vanaf einde tijdvak verschuldigd is. Bij een eventuele horizontale splitsing, ondersplitsing of bestemmingswijziging na een dergelijke samenvoeging zal hier met grote nauwkeurigheid naar gekeken moeten worden.

Ook is het mogelijk om op één recht twee betalingsregimes te hebben (canonbetalend en afkoop), al is dit niet een praktijk die aangemoedigd wordt. Het wordt hierdoor een haast onnavolgbare puzzel wanneer twee rechten met allebei meerdere betalingsregimes samengevoegd worden, waarbij er ook nog sprake is van een feitelijke canon en een

schaduwcanon. Juridisch is de samenvoeging vrij simpel, financieel wordt het echter lastig omdat de samenvoeging
1) in Hermes goed geregistreerd moet worden;
2) voor de erfpachter nog te volgen moet zijn en
3) door de erfpachtbeheerder uit te leggen moet kunnen worden.

Tijdens de simulatie is de volgende optie aangedragen: het AB2000-recht beëindigen en dan als perceeluitbreiding behandelen (dus uitgifte onder AB2016 en dan samenvoegen). Voor de hypotheek en fiscaal gezien is dit echter niet wenselijk.

Aandachtspunten bij het proces samenvoeging (AB2000-recht met AB2016-recht) van aanvraag tot akte

Beoordelen

- De aanvraag komt binnen via erfpacht@amsterdam.nl en de mailboxbeheerder voert het verzoek tot samenvoeging op in Acces (werkvoorraadlijst) in de bak beoordelen. De behandelaar beoordeelt vervolgens of alle benodigde gegevens en stukken er zijn. Indien gegevens niet kloppen in de systemen, geeft de beheerder dit aan bij BA en/of Kwaliteit.
- In het geval het samenvoeging betreft van een AB2000-recht (of ander voortdurend erfpachtrecht) met een AB2016-recht (zoals de besproken casus in deze simulatie), zal het voortdurende erfpachtrecht eerst moeten overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit maakt deze samenvoeging anders dan een samenvoeging van twee voortdurende erfpachtrechten of twee eeuwigdurende erfpachtrechten, omdat er bij een samenvoeging van een voortdurende erfpachtrecht met een eeuwigdurende erfpachtrecht meerwaarde zal zijn. Dit zal de beheerder tijdens de beoordeling aan de erfpachter moeten aangeven. Wellicht wil de erfpachter niet overstappen, in dat geval gaat de samenvoeging niet door.
- Er zal geen aparte aanbieding overstap gemaakt hoeven te worden, maar de financiële consequenties van de overstap moeten wel in de aanbieding samenvoeging opgenomen worden. De erfpachter krijgt in ieder geval eerst een indicatie van de overstap, om de keuze wel of niet samenvoegen goed te kunnen overwegen.
- De beheerder dient tevens uit te zoeken of de samenvoeging publiekrechtelijk is toegestaan, door de samenvoeging kan het zijn dan een woning onttrokken wordt, hiertoe dient er een onttrekkingsbesluit te zijn.

Grondprijsadvies

- Voor een samenvoeging is geen grondprijsadvies nodig, dus er kan na de beoordeling gelijk een berekening gemaakt/aangevraagd worden. Wanneer er eerst nog verplicht overgestapt moet worden, kan het zijn dat er nog een grondprijsadvies nodig is (bij commerciële of gemengde bestemmingen of wanneer er nog geen WOZ-waarde is vanwege nieuwbouw).

Berekening

- Indien nodig vraagt de beheerder een berekening voor de overstap aan, deze berekening dient bij de beoordeling al in de vorm van een indicatie naar de erfpachter verstuurd te worden.
- De beheerder vraagt (daarna) een berekening aan van de samenvoeging via grondprijsberekening@amsterdam.nl. De berekeningssheet, die geschikt gemaakt moet worden voor overgestapte rechten die nog een schaduwcanon hebben tot einde tijdvak, kan hiervoor gebruikt worden.
- Het inmiddels overgestapt erfpachtrecht zal, indien niet gekozen wordt voor eeuwigdurende afkoop, twee canonbedragen hebben vanwege het uitgangspunt dat de huidige financiële afspraken bij overstap blijven gelden tot einde tijdvak, namelijk: de actuele canon (indexering inflatie met -1%) en de toekomstige/schaduwcanon (indexering werkelijke inflatie). Bij een eventuele splitsing zullen alle canonbedragen verdeeld moeten worden, ook de schaduwcanon die pas vanaf einde tijdvak zal gaan gelden.
- Naast de canon, zal ook de erfpachtgrondwaarde bij elkaar moeten worden opgeteld. Deze erfpachtgrondwaarde is van belang omdat bij een eventuele afkoop later deze waarde als drempel dient: de afkoopsom mag immers nooit lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde.

Aanbieding

- De aanbieding wordt opgesteld door de beheerder en maakt daarbij gebruik van de standaardaanbieding samenvoeging.
- Indien er eerst nog overgestapt moet worden, zal in de aanbieding samenvoeging ook (een deel van) de aanbieding overstap opgenomen moeten worden. In ieder geval: de voorwaarden en de financiële consequenties. Ook in het acceptatiebericht moet melding gemaakt worden van overstap.
- De aanbieding dient op een aantal punten te worden aangepast, zie hiervoor de actielijst onderaan.

Besluit

- De aanbieding wordt geaccepteerd door middel van het bericht van acceptatie (bva). Hierna wordt het besluit door de beheerder opgesteld. Zowel het bva en het besluit worden naar de BA doorgestuurd. Het besluit moet tevens naar Kwaliteit verstuurd worden via erfpachtadministatie@amsterdam.nl waarna het nieuwe E-nummer gemaakt wordt.
- Het besluit wordt daarna samen met een opdrachtbrief door de beheerder naar een notaris binnen de Ring van Amsterdam gestuurd voor het opmaken van een akte.
- De BA maakt op een factuur op, hierbij moeten de canonbedragen (met afwijkende manieren van indexering) onder elkaar gezet worden. De vraag is of op de factuur ook de schaduwcanon zal/kan staan die dus nog niet betaald hoeft te worden.

Akte

- Ten slotte wordt een afschrift van de akte door de beheerder opgeslagen in het

werkarchief en ten slotte ten slotte naar Informatiebeheer (informatiebeheer.geno@amsterdam.nl; voorheen DIV) doorgestuurd voor in het bedrijfsarchief. Het dossier is hiermee afgehandeld.

Nr	Actie	Wie	Opmerkingen
1.	Uitzoeken wanneer de samen te voegen erfpachtrechten disproportioneel zijn. (CK: "uitzoeken of er criteria vastgesteld kunnen worden wanneer het disproportioneel is om het beleid onverkort toe te passen, bijv. de beleidsregel dat de meest recente AB v.t. worden op het samengevoegde erfpachtrecht"). CK: Zijn er criteria te bedenken wanneer de hardheidsclausule kan worden toegepast?	(10)(2e)	*Reeds nagevraagd bij* (10)(2e) Voorbeeld Perceel 1: AB 2000 perceelomvang 90% van totaal Perceel 2: AB 2016 perceelomvang 10% van totaal Moet samenvoeging onder AB2016 gaan vallen of mag het ook AB2000 zijn? Antwoord: Hiervoor is de hardheidsclausule in het beleid opgenomen. Het MT moet beslissen of de hardheidsclausule van toepassing wordt geacht waardoor de samenvoeging ook onder AB 2000 mag vallen.
2.	Uitzoeken dubbel betalingsregime onder AB2016	(10)(2e)	*Reeds nagevraagd bij* (10)(2e) Als voor perceel 2 de canon volledig is afgekocht en voor perceel 1 nog canon wordt betaald, dan mag de gemeente het verplicht stellen dat deze canon eerst afgekocht wordt voordat de twee percelen worden samengevoegd. (Staat in aanvullende beleid). Echter, ook hierop is de hardheidsclausule van toepassing en hier kan een beroep op worden gedaan. MT moet vervolgens beslissen of toch wordt toegestaan dat er niet wordt afgekocht, maar dat er voor perceel 1 canon betaald blijft

			worden.
3.	Nagaan of er nog een brief moet worden verzonden naar de AB's die onder de nieuwe afkoopformule gaan vallen (m.n. AB's met mogelijkheid tot verlengd afkopen)?	(10)(2e)	*Reeds nagevraagd bij* (10)(2e) Dit is al opgenomen in de brief die al naar de erfpachters is verzonden. Hier hoeft dus niet nogmaals een brief voor verzonden te worden.
4	Uitzoeken of het samenvoegen van een commercieel erfpachtrecht, nog niet 10 jaar voor einde tijdvak, wel moet/kan overstappen. Is dit geen manier om onder de '10 jaar voor einde tijdvak'-regel uit te komen?	(10)(2e)	Bij (10)(2e) navragen 2017-03-03; (10)(2e): Uitgezet bij (10)(2e)
5	Berekeningssheet opstellen die gebruikt kan worden voor toekomstige/schaduwcanon	(10)(2e)	2017-03-03; (10)(2e): Uitgezet bij (10)(2e)
6	Uitzoeken welke grondwaarde bij samenvoeging bij elkaar opgeteld moet worden. En uitzoeken welke grondwaarde als drempel dient bij een afkoop, de grondwaarde bij uitgifte of de grondwaarde bij overstap?	(10)(2e)	Met (10)(2e) heeft dit punt ook eerder besproken. 2017-03-03; (10)(2e): Uitgezet bij (10)(2e) 2017-03-06; (10)(2e): (10)(2e) *De overstap, samenvoegen eventueel splitsing met 2 betalingsregimes zijn geen logische stappen. Omdat de overstapregeling nog niet bekend is, willen we even afwachten met uitwerken van dit soort wijzigingen. Het is eveneens niet helemaal helder, welke grondwaarden bij elkaar opgeteld moeten worden voor de afkoopberekening.* (10)(2e) *heeft toegezegd binnen 2 weken de notitie hierover af te hebben.*
7	*Aanpassen in de aanbieding:*	(10)(2e)	Aanbieding overstap is nog in de

	- p. 2 onder de keuze 'indien verschillende AB's'. Bij samenvoeging van twee voortdurende rechten, hierbij explicieter aangeven dat het gaat om de meest recente ***voortdurende*** AB's - (deel) aanbieding overstap overnemen op p. 2 - op p. 3, onder opsomming gegevens van he samengevoegde recht: canon per jaar moet uiteengezet worden in canon die werkelijk betaald moet worden en de schaduwcanon - Eventueel ander woord voor 'tijdvak' als het eeuwigdurend is (dit hoeft niet per se) - toevoegen achterstand via incasso - notaris binnen de Ring Amsterdam - In acceptatieformulier e-mailadres toevoegen bij retouradres - In acceptatieformulier aangegeven dat restitutie vooruitbetaalde (afgekochte) canon alleen geldt voor voortdurende rechten		maak. 2017-03-03; (10)(2e): Uitgezet bij (10)(2e)
8	Uitzoeken wanneer factuur betaald moet worden, AB2000-recht heeft 2 vervaldata, AB2016 heeft er één, met mogelijkheid in termijnen te betalen.	(10)(2e)	2017-03-03; (10)(2e): Uitgezet bij (10)(2e)
9	Uitzoeken welke rente van toepassing is, mogelijkheid verwijzing naar een website.	(10)(2e)	Met (10)(2e) en (10)(2e) 2017-03-03; (10)(2e): Uitgezet bij (10)(2e)
10	Uitzoeken wanneer de overeenkomst tot stand is gekomen en wat een besluit nog toevoegt + CK: wat moet de tekst m.b.t. het gemeentelijke	(10)(2e)	Deze actie is al naar aanleiding van andere simulaties uitgezet. (10)(2e) (10)(2e) is nu bezig met deze vraag i.c.m. overstap.

	voorbehoud in het standaarddocumentmoet worden, nu de huidige tekst van art. 3 lid 1 van het aanvullend beleid samenvoegen als volgt luidt: *"..... slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegde bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking."* M.i. is dit een opschortende voorwaarde. Momenteel staat er in onze standaarddocumenten een tekst die opgevat moet worden als een totstandkomingsvereiste.		