Gemeente Amsterdam

Plan van aanpak

Omkering erfpacht- en appartementsrechten

mei 2015

5.1.2e 5.1.2e

1. Inleiding: de bestuurlijke opdracht

Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Team van 19 maart 2015 is gesproken over de splitsing van appartementsrechten. Aan de hand van de notitie "NAAM" zijn de verschillende kanten van het vraagstuk beschouwd en daarop heeft het BT 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 uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging genoemd onder 1. de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.
   2. Het eveneens nader uitwerken van de obligatoire overeenkomst ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging genoemd onder 1 geen oplossing biedt. Bij deze uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de kennis van andere steden en experts.

Het uitwerken van de obligatoire overeenkomst wordt ter hand genomen door het team VES (Beslispunt II-2).

In dit plan van aanpak wordt invulling gegeven aan het eerste beslispunt.
De aanleiding van het besluit is gelegen in het feit dat veel van de huidige appartementssplitsingen zo zijn ingericht dat ze juridisch niet de sterkste vorm hebben. Dit kan nadelen hebben in de huidige praktijk maar ook op het moment dat individueel door erfpachters wil worden overgestapt van het huidige naar het eeuwigdurende stelsel.
Er zijn evenwel een aantal punten te overwegen, deze komen dan ook in het plan van aanpak aan de orde. Enerzijds gaat het om de vraag of de knelpunten in de bestaande praktijk kwetsbaar kunnen zijn en tot welke gerichte aanpak dat zou kunnen leiden. Anderzijds gaat het om de feitelijke mogelijkheden die er zijn om tot een "omkering" te komen. De laatste stap is dan de inspanning die is vereist om de omkering ook feitelijk mogelijk te maken. Uiteindelijk gaat het dan om een afweging tussen "welk probleem lossen we op", "hoe kunnen we succesvol omkeren", "wat zijn de kosten" en "wat zijn de risico's".

2. Omkering erfpacht- en appartementsrechten, welk probleem lossen we op.

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.
De juridische vraag doet zich dan voor of rechtsopvolgers (kopers, erfgenamen) zijn gebonden aan de individueel gemaakte afspraken of dat zij zich daaraan zouden kunnen onttrekken door te verklaren dat zij zich niet gebonden achten.

Dit levert op 2 punten een dilemma op, in de huidige praktijk en bij de overstap naar het eeuwigdurende stelsel.

Beschrijving knelpunt huidige praktijk
HIER ZOU IK BESCHRIJVEN WAT HET KNELPUNT IS IN DE HUIDIGE SITUATIE, maak hierbij onderscheid tussen hoe we er een paar maanden geleden tegen aan keken (werd geschetst als groot risico) en hoe dat nu, ondersteunt door de gemeenteadvocaat is

In dit verband werd de gemeenteadvocaat advies gevraagd. Dit advies werd geleverd in de vorm van een verweerschrift in een geval waarbij de wederpartij zich op het standpunt zou stellen dat hij of zij zich niet gebonden acht.
De gemeenteadvocaat stelt zich op het standpunt dat vanuit formeel juridisch oogpunt het, als de gemeente de wijziging/aanpassing van het erfpachtrecht een individuele keuze wil laten zijn, de voorkeur verdient om eerst over te gaan tot splitsing om vervolgens over te gaan naar uitgifte in erfpacht aan de individuele appartementsgerechtigden (ofwel omkering van erfpacht- en appartementsrechten).
Hij stelt zich overigens tevens op het standpunt dat de afspraken die - in geval deze niet worden nagekomen - voor de gemeente het grootste financiële risico zouden opleveren (zoals een nieuwe canon na einde tijdvak, een afspraak omtrent afkoop van canon voor een tijdvak en de toepasselijke Algemene bepalingen), naar verwachting ook zullen gelden voor de verkrijgers van het appartement. Met deze afspraken worden er geen belangen van andere appartementsrechten geschaad. Anders zou dit kunnen zijn als een andere bestemming (en bijbehorende canon) zou worden overeengekomen met een individuele appartementsgerechtigde. In dat geval zullen anderen kunnen stellen dat voor die afspraak toestemming van alle anderen noodzakelijk was geweest.
Ofwel in zijn woorden: "*Wij menen dat het betoog dat sprake is van overdracht van de per appartementseigenaar nader gemaakt obligatoire afspraken naar een rechtsopvolger op grond van de voormelde grondslagen (a) als kenbaar onderdeel van het appartementsrecht en/of (b) op grond van artikel 6:159 BW zonder meer kans van slagen heeft. Desalniettemin bestaat er een zeker procesrisico.*"
Op grond hiervan is het risico van de individuele afspraken zowel voor gemeente als voor de individuele appartementseigenaar beperkt.

3. Hoe kunnen we de omkering vorm geven, wat zijn de mogelijkheden

Om tot omkering van de appartementsrechten te komen kan de gemeente een actieve aanpak kiezen waarbij zij de eigenaren en VVE's benadert, wijst op de mogelijkheden en faciliteert in de uitvoering. Welke benadering de gemeente ook kiest in alle gevallen geldt dat uiteindelijk alle leden van de VVE zullen moeten instemmen met de omkering. Dit betekent automatisch dat het een kwetsbaar traject is waarbij de werkwijze moet worden afgestemd op de haalbarheid en beschikbare capaciteit.

Voor de gemeente is het evenwel 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.

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
  Voor de erfpachter gaat het dan om??beschrijven???
- 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.

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

Risico's en beeldvorming

Voor de gemeente zijn er een aantal risico's aan de omkering.

3. Kosten

De directe kosten van de gemeente bestaan uit:

- Communicatie over de omkering, aanschrijving van de appartementshouders
- Begeleiden van de procedure
- 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 omvang van de opgave

In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten (ook wel moederrechten):	7.172	
Appartementsrechten (ook wel kindrechten):	175.895	
• Particulieren:		94.146
• Corporaties:		65.550
• Rechtspersonen (B.V. 's, N.V.'s etc.)		16.199

Voor de hand ligt om in eerste instantie de focus op de particulieren (94.000) te leggen.

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

1. *Erfpachtbeheer (8 uur/recht)*
2. *Unit "Kwaliteit en Relatiebeheer" (0,3 uur/recht)*
3. *Bedrijfsadministratie (0,75 uur/recht)*
4. *Communicatie (0,1 uur/recht)*
5. *Kosten notaris*

Op basis van de bovengenoemde scenario's is een inschatting gemaakt van de kosten. Hierbij is het uitgangspunt dat van de benaderde appartementseigenaren de helft aanvankelijk positief reageert en er vervolgens de helft daarvan ook een daadwerkelijke afspraak met de gemeente maakt. Met andere woorden, als Grond en Ontwikkeling actief 94.000 erfpachters benadert is de verwachting dat er uiteindelijk zo'n 23.000 euro erfpachters zullen "omkeren".

Qua kosten is er vanuit gegaan dat deze in de drietraps raket steeds ongeveer zullen verdubbelen. De eerste trap (interessepeiling) kost 3 uur, de tweede trap (verdieping) kost 6 uur, de derde trap (volledig afgerond traject) kost circa 10 uur inzet. In onderstaand schema is hier vanuit gegaan.

Scenario 1: Alle appartementsgerechtigden actief benaderen

	Aantal	Erfpacht beheer	kwaliteit	Bedrijfs administr.	Comm.	Kosten notaris e.d.
Variant 5 jaar	94.000					
Variant 20 jaar	94.000					

Scenario 2: kansrijke appartementsgerechtigden actief benaderen

	Aantal	Erfpacht	kwaliteit	Bedrijfs	Comm.	Kosten

		beheer		administr.		notaris e.d.
Variant 5 jaar	94.000					
Variant 20 jaar	94.000					

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. Het voorstel

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

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

8. Planning

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.

1. Inventarisatie inzet notariaat en de kosten daarvan.
2. Verwerking reactie op verzoek van de belastingdienst (zie onder a. 2) in PvA
3. 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.
4. Voorstel Directie om de nu geraamde inzet en kosten tot het minimum te beperken.
5. Op basis van dan beschikbare gegevens vragen Directie om startbesluit inzet proces omkering.
6. Opstellen communicatieplan
7. Inzetten communicatie
8. Administratief gelijkschakelen processen vrijwillige overstap en omkering erfpacht- en appartementsrechten.
9. Openstellen proces dat leidt tot omkeringen op basis van ingekomen verzoeken van appartementsgerechtigden om overstap naar eeuwigdurend erfpacht.