Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie

Aan	Bureau Erfpacht
Van	[redacted] (10)(2e)
Kopie aan	-
Datum	4 juni 2012
Kenmerk	2012-6820
Onderwerp	Afhandeliing administratief onterecht gesplitste corporatierechten

In 2004, 2005 en 2006 zijn voor 18 corporatiecomplexen reeds de administratieve en financiële handelingen verricht die bij een convenantsplitsing horen (nl. erfpachtherziening met een nieuw 50-jarig afgekocht tijdvak), maar feitelijk zijn deze 18 erfpachtrechten nooit gesplitst.
Er is toen al wel een gemeentelijk besluit genomen tot erfpachtrechtelijke splitsing, maar dit heeft niet geleid tot notariële constatering van de voorgenomen splitsing. Dit omdat de splitsing bij nader inzien publiekrechtelijk en/of praktisch niet haalbaar en/of gewenst bleek te zijn.
Wel heeft de corporatie toen reeds de afkoopsom voor het nieuwe tijdvak betaald.

Wanneer er geen splitsing plaatsvindt, is er, op basis van de Algemene Bepalingen 1998 en het (toen geldende) Uitvoeringsbesluit 2004, geen reden voor een tussentijdse erfpachtherziening. De betrokken corporaties hadden dan canon moeten blijven betalen tot het moment van de canonherziening, voor deze 18 rechten lag die tussen 2010 en 2023. Bij de canonherziening zou dan de canon voor het nieuwe tijdvak worden afgekocht tegen hetzelfde bedrag (zij het geïndexeerd met cpi) als waarvoor in 2004/2005/2006 is afgekocht.

Oplossingen voor deze situatie zijn:

a. terugdraaien van de afkoop uit 2004/2005/2006 naar het oude, canonbetalende recht; OGA moet dan de in 2004/2005/2006 betaalde afkoopsom restitueren, en de sindsdien verschuldigde canon alsnog in rekening brengen, en over beide bedragen rente berekenen, waarna in de periode 2010-2023, ten tijde van de canonherziening, alsnog afkoop tegen (ongeveer) dezelfde bedragen zou plaatsvinden → deze methode is voor zowel OGA als de betrokken corporaties arbeidsintensief
b. formaliseren van de in 2004/2005/2006 gedane afkoop als een nieuw 50-jarig tijdvak met de bestemming sociale huur (ongesplitst), zonder bijbetaling en/of verrekening → deze methode is voor zowel OGA als de betrokken corporaties gemakkelijk en minimaliseert de proceskosten

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Daarom besluit ik dat OGA kiest voor optie b: de in 2004/2005/2006 gedane afkoop voor een nieuw 50-jarig tijdvak wordt geformaliseerd, met de bestemming sociale huur (ongesplitst). Dit is een afwijking ten opzichte van hetgeen in de AB1998 en het Uitvoeringsbesluit 2004 is opgenomen, omdat in deze documenten de figuur van een tussentijdse tijdvakherziening slechts voorzien is ingeval van convenantsplitsing en van majeure investering, en daarvan is hier geen sprake. Op grond van mijn mandaat besluit ik daarom voor deze 18 erfpachtrechten de tussentijdse tijdvakherziening wordt geformaliseerd voor een nieuw 50-jarig tijdvak.
Deze oplossing is budgetneutraal voor zowel de gemeente als de betrokken corporaties, behoudens de kosten voor de notariële constatering van de in 2004/2005/2006 gerealiseerde tijdvakherziening en afkoop. Deze kosten komen voor rekening van de betreffende corporatie.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)