Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie overstap AB2016

Datum 22 juli 2016

Vergadering 20 juli 2016, 9.00-13.00 u.

Aanwezig 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5. 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
5.1.2e , 5.1.2e

Onderwerp Simulatie overstap AB2016

Woensdag 20 juli jl. is er een simulatie gehouden van een overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel zoals die gedaan zal worden volgens de Overstapregeling. Dit om goed beslagen ten ijs te komen bij het BT overleg medio september. De simulatie is gedaan aan de hand van erfpachtgegevens van vier verschillende erfpachtrechten waarbij de eerste vraag was: "Wat is er nodig als deze erfpachter wil overstappen?" Collega's vanuit verschillende disciplines waren aanwezig waardoor het proces van de overstap vanuit verschillende invalshoeken kritisch bekeken kon worden.

"Normale overstap" woning en ideeën over de overstap in het algemeen

De eerste besproken situatie had betrekking op een "normale" woning met de AB 2000.

- De aanvraag zal binnen komen via de website. Inloggen via DigiD is hierbij een optie waardoor de persoonlijke gegevens geverifieerd en wel binnenkomen. Naast de persoonlijke gegevens is het volgende mogelijk nodig:
- Het aantal m² bvo. De erfpachter wordt geacht deze zelf te kennen of eraan zien te kunnen komen. Eventueel kan er uit gegaan worden van de WOZ-vierkante meters, al kunnen deze wel afwijken van de werkelijke m² bvo. Er zal altijd een controlevraag moeten zijn, zoals "Heeft u in de afgelopen x jaren bijgebouwd?" of "Wij hebben deze WOX-vierkante meters, klopt dat nog?". Dit is een vraag voor het klantenpanel hoe dit ervaren wordt of wellicht beter kan.
- De bestemming, of beter: het feitelijke gebruik.
- E-nummer. Dit kan beheer zelf achterhalen.
- Kadastraal perceel. Dit hoeft de erfpachter wellicht niet zelf in te vullen.
- WOZ-waarde. Deze waarde kunnen wij zelf ook faciliteren, maar de erfpachter mag bij zijn aanvraag ook moeite doen.
- Eventueel om welk perceel het gaat. Als de erfpachter met DigiD inlogt, kunnen er meerdere percelen zichtbaar zijn en dan dient de erfpachter aan te geven om welk perceel het gaat.
- Buurtstraatquote. Deze wordt jaarlijks vastgesteld door de vastgoedadviseurs. Er hoeft voor de overstap van een woning geen grondprijsadvies meer aangevraagd te worden. Evenals de berekening die er automatisch uit zou moeten rollen.

- AB's en tijdvak kun je niet van erfpachters verlangen te weten.

➢ Het verzamelen en beoordelen van bovenstaande gegevens is hét moment om de huidige gegevens in onze systemen bij te werken en aan te vullen. In Hermes zal bijvoorbeeld ook het aantal m² bvo's in moeten komen te staan. Het belang van de juiste gegevens zal de erfpachter duidelijk gemaakt moeten worden bij de aanvraag (als info bij het vraagteken?). De erfpachter kan het idee hebben dat hij bij minder m² bvo's minder zou hoeven betalen en daarom expres minder opgeven. Er zal duidelijk gemaakt moeten worden dat het aantal m² bvo's geen invloed heeft op de canon bij overstap, maar het juiste aantal nu enkel nodig is voor een juiste vastlegging in de akte en voor toekomstige bebouwings- en bestemmingswijzigingen.

➢ Na beoordeling van de gegevens zal er een aanbieding uit moeten rollen. De aanbieding, in het bijzonder de berekening, zal zeker de eerste tijd toch nog gecontroleerd moeten worden door de berekenaars en uiteraard door een (medior of) senior vanwege het vierogen principe.

➢ Wanneer de erfpachter overstapt en voor canonbetalend kiest, komen er twee canons in de akte en in Hermes te staan: een actieve/actuele canon en de "slapende"/inactieve eeuwigdurende canon. Bij het opzetten van een erfpachtportal/Relight voor erfpachters kunnen deze gegevens erin. Een (jaarlijkse) informatiebrief is wellicht onnodig/ouderwets.

➢ Bij de overstap wordt de canon jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. Dit loopt in de meeste gevallen niet gelijk met de vervaldata, waardoor vanaf overstap een deel van de nieuwe eeuwigdurende canon betaald wordt en op 1 januari vervolgens geïndexeerd wordt waarna de geïndexeerde eeuwigdurende jaarcanon betaald wordt.

➢ Hoe lang is de aanbieding tot overstap geldig en is de aanbieding daarna echt vervallen? De opties: 1) hetzelfde als meeste aanbiedingen twee maanden, 2) hetzelfde als de CHET drie maanden, 3) hetzelfde als implementatie bestemmingswijziging vier maanden of 4) omdat de prijs/straatquote een jaar hetzelfde blijft ook 1 jaar geldig. Optie 2 en 3 zijn het best.
De mogelijkheid van afkoop en de tijd die er nodig is om een lening te krijgen moet in ogenschouw genomen worden, daarnaast is het o.a. vanwege de eigen werkvoorraad ook belangrijk dat we een duidelijk kader stellen. Het termijn voor aktepassering blijft hetzelfde, alsook het betaald hebben van de afkoopsom voor aktepassering.

Overstap woning/appartementsrecht ontstaan na splitsing

De tweede besproken situatie had betrekking de overstap waarbij er sprake is van een in appartementsrechten gesplitst erfpacht. De bewoner op 4 hoog wil bijvoorbeeld overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

➢ Deze situatie zal een geheel eigen sessie voor georganiseerd moeten worden

vanwege de complexiteit en onduidelijkheid. Er zijn drie opties:

a. Iedereen stapt tegelijk over.
b. Omkering.
c. Individueel obligatoir overstappen.

- De collectieve overstap en de omkering hebben de voorkeur, al hebben ze allebei ook nadelen. De aanvrager zal zijn medebewoners zover moeten krijgen samen over te stappen of in te stemmen met omkering. De vraag is hoever deze inspanningsverplichting moet gaan. Bij de gemeente ligt daarnaast ook wellicht de taak om de medebewoners goed te informeren en/of lichtelijk proberen over te halen over te stappen of in te stemmen met omkering. De gemeente zou kunnen voorstellen om de (akte)kosten van de omkering te betalen als een duwtje in de rug. Een probleem bij de collectieve overstap is, naast het feit dat het moeilijk is om alle erfpachters en hypotheekhouders op één lijn te krijgen, is het geval wanneer de appartementsrechten verschillende AB's, tijdvakken en bestemmingen hebben. Bij de optie van de omkering is het wederom lastig iedereen op één lijn te krijgen (waarbij bewoners het nut niet in kunnen zien van meewerken wanneer er voor hen niets verandert). Daarnaast zal de aanbieding voor een omkering met overstap een boekwerk worden.

- Wanneer de aanvrager heeft aangetoond (hoe?) zich tevergeefs voldoende ingespannen te hebben om de andere bewoners mee te krijgen voor overstap of omkering, zal het mogelijk zijn om individueel over te stappen door middel van een kettingbeding. Deze optie zou lastig kunnen zijn. De vraag is hoe sterk dat kettingbeding is.

hoe verdelen we de canon bij een gesplitst recht als iedereen in een keer overstapt? WOZ of breukdeel in akten?

Overstap woning in combinatie met CHET

De derde besproken situatie had betrekking de overstap waarbij er sprake is van een CHET.

- Het is voor ons altijd fijn als men overstapt naar het nieuwe stelsel, daarom kan bij de aanzegging mogelijkheid om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel aangekondigd worden. In de aanbieding kan vervolgens naast de opties 'gemeentelijke canon' en 'expertcanon' in het voortdurende stelsel ook de optie overstappen naar eeuwigdurend uiteengezet kunnen worden. Het gemeentelijke canonbedrag en het eeuwigdurende canonbedrag zijn bij aanvang gelijk, afhankelijk van de korting kunnen er verschillen zijn. De indexatie is vervolgens wel anders en ook de afkoopsommen zijn verschillend. Het voorstel is om bij de CHET het canonpercentage eeuwigdurend als bodem te gebruiken.

- De aanbieding zal uitgebreider worden en het acceptatieformulier aangepast met de derde optie. Omdat we juist willen dat men overstapt, is enkel de mogelijkheid om over te stappen in de aanbieding noemen niet voldoende. Er zou enerzijds wel kunnen volstaan met enkel die mededeling omdat overstappen altijd mogelijk is en men zelf

door middel van de rekentool kan berekenen of het gunstig. Maar anderzijds is de CHET een goed moment voor de erfpachter om zich te verdiepen in zijn erfpachtrecht en is aannemelijk dat er gelijk overgestapt zal worden.

- De ingroeiregeling gaat er mogelijk uit. De gemeente zou in de plaats de aktekosten (en daarbij zelf de notaris kiezen) kunnen betalen.

- Er zal een duidelijk moment moeten komen tot wanneer de erfpachter kan overstappen/tussentijds toch voor overstap kiezen. Tot het moment waarop de opdrachtbrief naar de eerste twee taxateurs voor het hele bouwblok verstuurd is zou nog geswitcht kunnen worden naar de overstap. Ook als de aanbieding al is geaccepteerd!

- Er zal overgangsbeleid moeten komen bij de CHET. Vanaf welk moment moet de optie van overstap eeuwigdurend in de aanbieding moeten komen?

Overstap commercieel – zowel afkoop als canonbetalend
De laatste besproken situatie had betrekking de overstap waarbij er sprake is van een niet-woning.

- De aanvraag zal hetzelfde zijn als bij een woning. Met uit zondering van de WOZ-waarde. De grondwaarde zal nog residueel bepaald worden door vastgoedadvisering. Wel is het de bedoeling om na 2 à 3 jaar ook een vergemakkelijkte wijze te hebben bepaald. De WOZ-waarde is nu niet marktconform o.a. vanwege onderverhuur, maar het is wellicht in de toekomst mogelijk om deze waarde ook voor commerciële panden recht te trekken. De Belastingdienst is voor zichzelf al bezig met dit traject.

- De overstap bij commercieel gebruik zal gefaseerd moeten plaatsvinden, ook omdat banken wellicht een rol kunnen spelen bij de (toenemende) vraag naar overstap. De fasering kan op basis van het volgende: 1) moment van verkoop/overdracht, 2) (10 jaar voor) bij einde tijdvak, 3) locatie, 4) eerste 1000 aanvragen of 5) bestemming. Voor vastgoedadvisering zou de laatste het makkelijkst zijn. Bij gefaseerde overstap zal het beleid van vervroegde herziening en vervroegde wijziging nog moeten blijven bestaan.

Tot slot
De behoefte bestaat om nog een sessie voor simulatie overstap in te plannen. Vooral het onderwerp van overstap waarbij er sprake is van een in appartementsrechten gesplitst erfpacht is reden voor meer discussie. Een tweede sessie zou eind augustus gepland kunnen worden. Op 31 augustus moet 80% van het prototype naar het BT.