Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie (3) overstap in combinatie met wijziging

Datum 28 juli 2017

Vergadering 18 juli 2017 (12:00 – 14:00)

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
en 5.1.2e

Onderwerp Simulatie (3) overstap in combinatie met wijziging

Dinsdag 18 juli 2017 is er een simulatie gehouden van een overstap in combinatie met een wijziging van het erfpachtrecht. Bij deze simulatie waren collega's vanuit verschillende disciplines aanwezig. 5.1.2e had de rol van facilitator, 5.1.2e was aanwezig in zijn rol als trekker van de implementatiewerkgroep overstap en 5.1.2e als trekker van de implementatiewerkgroep wijzigingen erfpacht. Voor de collega's die het Overstapportaal nog niet eerder gezien hadden, werd deze uitgelegd door 5.1.2e. Iedere collega bekeek de casus vanuit de eigen rol, maar tegelijkertijd ook met een schuin oog vanuit de erfpachter. De centrale vraag in deze simulatie was welke volgorde te moeten hanteren, eerst overstap en dan wijzigen of andersom? Vanaf 1 oktober 2017 zal een testperiode van 3 maanden starten. O.a. deze vraag zal dan beantwoord moeten worden.

Er zijn twee manieren waarop een overstap in combinatie met een wijziging kan starten, namelijk:

1. Er wordt een aanvraag gedaan via erfpacht@amsterdam.nl voor bijvoorbeeld een splitsing of bestemmingswijziging. Hierbij geeft de erfpachter aan ook te willen over te stappen.
2. De erfpachter logt met zijn DigiD in het Overstapportaal om de overstap te regelen en geeft daarbij, in het tekstveld waarin een bericht aan E&U verstuurd kan worden, dat de erfpachter de bestemming wil wijzigen of wil splitsen.

Overstap in combinatie met een wijziging zal altijd in twee losse aanbiedingen geregeld moeten worden. In één aanbieding is niet wenselijk. Het is een mogelijkheid om de twee aanbiedingen aan elkaar te koppelen, dat de ene dus niet los van de andere geaccepteerd kan worden. Maar hier zijn allerlei haken en ogen aan: bij de bestemmingswijziging zal er namelijk eerst overeenstemming moeten zijn over de bestemming, i.c. na het besluit. Bovendien moeten de taken van het Overstapteam echt bij het Overstapteam blijven en niet bij Beheer komen te liggen.

Splitsen

Eerst splitsen en dan overstappen? Of eerst overstappen en dan splitsen? Als er 1 WOZ-

(achtige)waarde is voor de 4 appartementen is dan is het slimmer om eerst over te stappen en daarna te splitsen. WOZ-(achtige) waarde voor 1 woning is namelijk in de regel lager dan de WOZ-(achtige) waardes voor 4 appartementen bij elkaar opgeteld. Hoe kleiner de woning, hoe groter de m2 prijs namelijk. Kleinere woningen zijn gewoon duurder.
Conclusie: als de erfpachter wil splitsen en overstappen, is het in de regel verstandiger eerst over te stappen en dan te splitsen. Soms moet de erfpachter echter eerst splitsen, omdat er een commerciële functie in de plint zit, waarna overgestapt kan worden.
De splitsing en overstap kan overigens niet in één akte. Pas bij akte is splitsing in onze systemen verwerkt, en ook bij overstapakte komt dan pas eventuele de afkoopsom.
Wat tevens een reden kan zijn om eerst over te stappen en dan te splitsen is dat b.v. de AB 1915 rechten een vaste canon kennen. Eerst overstappen (en kiezen voor 'canon straks') betekent een vaste canon tot moment van overstap. Bij eerst splitsen kom je eerst in de AB 2000 (met geïndexeerde canon) en is de erfpachter sowieso onvoordelig uit.-->eerst overstappen en dan splitsen.

Bestemmingswijziging
Een erfpachter kan in het Overstapportaal pas zien dat zijn erfpachtrecht de bestemming bedrijfsruimte heeft bijvoorbeeld, maar hij kan het al jaren als een woning gebruiken. De erfpachter geeft dit dan aan in het tekstveld waarna de bestemmingswijziging richting regulier beheer gaat. Alle bestemmingswijzigingen worden altijd bij particulier/zakelijk beheer behandeld. Zodra het besluit genomen is, en de BA op basis van het besluit in Hermes gemuteerd heeft, kan de erfpachter de overstap verder via het Overstapportaal regelen, al dan niet met een tussenstop waarbij het Overstapteam aan zet is als er geen WOZ-waarde of BSQ bekend is. Omdat er op basis van het besluit gemuteerd wordt, is het in theorie mogelijk om de bestemmingswijziging en overstap in één akte vast te leggen. Dit is uit financieel oogpunt wenselijk voor de erfpachter.

Voorbeeld: in 2019 is bij Beheer een bestemmingswijziging in behandeling, hierbij wordt de WOZ-(achtige) waarde van 2017 gebruikt. Wanneer vervolgens overgestapt wordt in hetzelfde jaar zal de WOZ-(achtige) waarde van 2014 gebruikt moeten worden. Het is dan handig als de beheerder tegelijkertijd beide waardes opvraagt bij Vastgoedadvisering, want Vastgoedadvisering werkt met 'een indexering' om van 2017 naar 2014 te komen. -->eerst bestemmingswijziging doorvoeren en dan overstappen

Uitbreiding
Bij eerst een uitbreiding en dan overstap, wordt alleen de voortdurende canon verhoogd. Bij eerst overstap en dan uitbreiden wordt zowel de voortdurende als eeuwigdurende canon verhoogd. Bij overstap wordt immers tot 2020 de WOZ-(achtige) waarde van 2014 gebruikt, alle uitbreidingen hierna worden niet in de berekening van de eeuwigdurende canon meegenomen.-->eerst perceel uitbreiden en dan overstappen

Samenvoegen
Zoals bij splitsingen geldt, ook hier: hoe kleiner de woning, hoe groter de m2 prijs. Dus eerst

samenvoegen en dan overstappen is in de regel goedkoper voor de erfpachter.

Aanhorigheden zoals een berging of parkeergarage zouden bij overstap wellicht gelijk samengevoegd kunnen worden. Dan zijn de aanhorigheden dus niet meer zelfstandig overdraagbaar. We kunnen het dus wel actief promoten om samen te voegen, maar het niet verplichten. Er zal in ieder geval gewezen moeten worden op het belang van sámen overstappen. Als alleen met de woning overgestapt wordt, zonder bijvoorbeeld de bijbehorende berging, blijft de berging in principe voor eeuwig in het voortdurende stelsel. -->eerst samenvoegen en dan overstappen

Communicatie
Soms is het verstandiger/goedkoper om eerst over te stappen en dan te wijzigen en soms is het andersom juist beter. De vraag of de wijziging en overstap in één akte zou kunnen zal een veelgestelde vraag zijn. Bij E&U zijn overstap en een wijziging twee handelingen, maar voor de erfpachter zou het in 1 akte kunnen. In theorie kan dit, maar niet bij alle wijzigingen. De taak van E&U is om volledig te informeren, niet te adviseren.
Er zal dus duidelijke informatie moeten komen omtrent de combinatie overstap met een wijziging. Daarbij kan gedacht worden aan:

- Informatie voor Beheer en het Overstapteam (via werkinstructies) en E-learning
- Informatie voor 14020 (kennisbank).
- Informatie voor erfpachters (website, via beheerders).

Nr	Actie	Wie	Opmerkingen
1.	Berekening maken van de wijzigingen om hier feeling bij te krijgen.	5.1.2e	
2.	In werkinstructies voor Beheer passage opnemen over combinatie met overstap en welke volgorde beter/gunstiger is.	5.1.2e 5.1.2e	aanhaken voor werkinstructie overstap waar ook een passage over de combinatie met een wijziging gewijd kan worden.
3.	Opnemen van verschillende opties in E-learning module	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e coördineert E-learning, deze content aanleveren.