Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie overstap AB2016 deel II

Datum 22 augustus 2016

Vergadering 17 augustus 2016, 14:30-16:00

Aanwezig 5.1.2e

Onderwerp Simulatie overstap AB2016 deel II

Woensdag 17 augustus jl. is voor de tweede keer een simulatie gehouden van een overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Tijdens deze simulatie stonden twee onderwerpen centraal, namelijk: a) overstappen met woningen en commercieel vastgoed in de plint en 2) omkeren en overstap. Dit tweede punt was tijdens de eerste simulatie van 20 juli jl. ook besproken, waarbij er vraag bleek te zijn om hier nog een tweede simulatiesessie aan te wijden. Wederom waren er collega's vanuit verschillende disciplines aanwezig om de twee onderwerpen kritisch te bekijken. Het doel van beide simulatiesessies is om input te kunnen leveren aan het bestuurlijk team dat op 13 september weer bij elkaar komt.

a) Overstappen met woningen en commercieel vastgoed in de plint

- Aan de hand van een voorbeeld met de erfpachtgegevens uit Relight (5.1.2e) is de overstap besproken waarbij er sprake is woningen met commercieel vastgoed in de plint.

- Voor het bepalen van de grondwaarde zal wat betreft de woningen uitgegaan worden van de WOZ-waarde en wat commercieel vastgoed in de plint betreft zal het maatwerk zijn. Zoals bij andere gemengde percelen zal de grondwaarde derhalve een optelsom zijn. Een punt van aandacht is dat bij de WOZ-waarde van een woning er al sprake kan zijn van optelling. In het voorbeeld ziet het er echter naar uit dat de appartementen een aparte WOZ-waarde krijgen.

- Bij commerciële bestemmingen zal de overstap gefaseerd moeten verlopen. Hoe deze fasering er precies uit zal gaan zien is nog niet duidelijk. Wat wel al duidelijk is dat woningen als eerst aan de beurt zijn voor een mogelijke overstap. Vervolgens is het denkbaar dat woningen met commerciële vastgoed in de plint de tweede zal zijn. Ten slotte gevolgd door "volledig" commerciële bestemmingen. Bij de woningen met commerciële vastgoed in de plint is een tweedeling van toepassing, namelijk: als er sprake is van afgesplitste woningen, dan kunnen de woningen in ieder geval al gelijk overstappen. Wanneer er echter geen sprake is van splitsing zal een overstap pas mogelijk zijn na beëindiging, splitsing en uitgifte.

b) Omkeren en overstap

- Aan de hand van een voorbeeld met de erfpachtgegevens uit Relight (5.1.2e 5.1.2e - dat ook bij de vorige simulatie is gebruikt) is de overstap besproken waarbij er sprake is van een gesplitst recht (lees: wel goed gesplitst, maar "fout behandeld" aangezien het gesplitste recht eigenlijk geen apart erfpachtrecht is maar slechts een appartementsrecht).

- De opties voor overstap die er nu zijn, op volgorde van wenselijkheid:
  1) Iedereen stapt tegelijk over/collectieve overstap
  2) Omkeren
  3) Individuele appartementsgerechtigde kan obligatoir overstappen

  In prototype I waren 1 en 2 omgedraaid. Voor ons is de meest wenselijke optie eigenlijk nog steeds de omkering, vooral omdat de collectieve overstap niet altijd mogelijk blijkt te zijn. Dit is het geval wanneer een (gesplitst) erfpachtrecht inmiddels een 'veelkoppig monster' blijkt te zijn geworden vanwege de verschillende AB's, betalingsregimes en/of verschillende tijdvakken. In een dergelijk geval zal toch gekozen moeten worden voor de omkering en als de medebewoners niet zover te krijgen zijn om hieraan mee te werken dan blijft individuele obligatoire overstap over.

- Bij de collectieve overstap krijg je in feite een schijncollectiviteit omdat vanwege de verschillende regimes het kan zijn dat één recht zich nog gedraagt als een AB1994-recht terwijl de andere rechten in het complex al AB2016 heeft. Zo heeft iedere appartementsgerechtigde op een ander moment de nieuwe canon omdat tot het einde van het tijdvak de huidige financiële afspraken nog blijven gelden. Dit is theoretisch mogelijk, maar het maakt wel dat de voorkeur in ieder geval bij ons nog steeds naar de omkering gaat.

- In de perceptie van de appartementsgerechtigde heeft hij al een echt erfpachtrecht en verandert er bij de omkering niets. Waarom zou een appartementsgerechtigde/medebewoner dan meewerken aan een omkering? In een infobrief zou wellicht een voordeel van de omkering genoemd kunnen worden, namelijk: nu is het zo dat wanneer een appartementsgerechtigde de canon niet betaalt, er in theorie verhaald kan worden bij de medebewoners/andere appartementsgerechtigden. Na omkering is deze verhaalmogelijkheid uitgesloten omdat ieder een eigen erfpachtrecht heeft.

- In GOGIS moet duidelijk te zien zijn of een recht "goed" is gesplitst (dus een echt erfpacht is) en ook wanneer dit het recht een appartementsrecht is. Dit kan een beheerder ook zien. Bij het versturen van de infobrieven zal hier goed opgelet moeten worden opdat er niet aan de erfpachter medegedeeld wordt dat er eerst nog

omgekeerd zal moeten worden terwijl het een "goed gesplitst recht" betreft. De akte en GOGIS dus eerst controleren. Het is wellicht mogelijk dat dit geautomatiseerd kan worden aangeleverd met de nog te ontwikkelen 'aanvraagtool' (slimme koppeling met onze gegevens).

- In hoeverre kun je een appartementsgerechtigde verplichten om zijn medebewoners zover te krijgen samen over te stappen om samen om te keren? De appartementsgerechtigde moet in ieder geval kunnen aantonen dat hij geprobeerd heeft zijn medebewoners zover te krijgen mee te werken aan een collectieve overstap, dan wel omkering, door middel van het verslag/besluit van de VVE. Bij een aanvraag voor een overstap zullen wij de appartementsgerechtigde dus eerst moeten doorverwijzen naar de VVE om de opties collectieve overstap en/of omkeren met de medebewoners te bespreken. Ook de keuze tussen collectief overstappen en omkeren zal dan besproken kunnen/moeten worden. De appartementsgerechtigde zal waarschijnlijk eerst een indicatie van de overstap willen hebben. Een indicatie kan de appartementsgerechtigde (en de medebewoners) zelf via de rekentool berekenen.

- De rekentool is voorlopig enkel gepland voor tijdens de inspraak. Het is een idee om de rekentool ook later live houden, waarbij de uitkomsten van de rekentool altijd indicatief en niet-bindend blijven, maar dat staat nog niet vast. Op Mijn Erfpacht komt er in ieder geval een rekentool.

- Er zal een termijn gesteld moeten worden tussen de aanvraag en het VVE-besluit. Het VVE-besluit kan niet eindeloos uitgesteld kunnen worden, waarbij men wacht tot gunstigere cijfers. Na de aanvraag zal de appartementsgerechtigde een infobrief krijgen (met de opdracht naar de VVE te stappen) en het is een idee om in deze brief aan te geven dat een bepaalde WOZ-waarde zal blijven gelden voor deze aanvraag.

- Voor en/of na de inspraak zal een duidelijke infobrief (met infographic?) naar alleen de appartementsgerechtigden gestuurd moeten worden over collectieve overstap en de omkering. Daarnaast informatie wat een appartementsgerechtigde precies zal moeten doen. Pas na deze brief zal de appartementsrechtigde weten dat hij blijkbaar geen apart erfpachtrecht heeft. Op Mijn Erfpacht zal eveneens duidelijk moeten staat wanneer het een appartementsrecht betreft (dat eerst nog omgekeerd zal moeten worden).

Tot slot

- Het verslag van de eerste simulatie zal op een aantal punten worden aangepast.
- Er zal nog een derde simulatiesessie gepland worden met 5.1.2e. Hierbij staat de overstap met een bestemmingswijziging (voor of juist na overstap) centraal.