Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Keuzes Vervroegde Herziening i.r.t. Overstap

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep CHET)
Kopie aan	
Datum	7 juli 2015

Gevraagde beslissing – onder voorbehoud van de uitkomst van de grondwaardecommissie:

1. **kennisnemen van de huidige drie regelingen voor vervroegde tijdvakherziening**
2. **instemmen om deze drie regelingen te vervangen door het Overstapbeleid**
3. **aangeven of u in het Overstapbeleid een gunstige uitzondering wilt maken voor transformaties naar goedkopere bestemmingen**

Ad 1. kennisnemen van de huidige drie regelingen voor vervroegde tijdvakherziening
Het huidige erfpachtstelsel kent in de regel tijdvakken van 50 of 75 jaar.
Sinds 1990 zijn drie regelingen vastgesteld voor vervroegde tijdvakherziening. In alle drie de regelingen gaat, na de vervroegde wijziging/herziening, een nieuw 50-jarig tijdvak in met de meest recente AB's.

In 1990 is het besluit Algehele Herziening van de erfpacht (Gemeenteraad 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) ingesteld: erfpachters konden een nieuw 50-jarig tijdvak met de meest recente Algemene Bepalingen aanvragen, onder de voorwaarde dat de nieuwe canon niet lager werd dan de oude canon. Van deze regeling is (voorzover nu bekend) nooit gebruik gemaakt.

In 1998 heeft het Gemeentebestuur het besluit Vervroegde Wijziging in de erfpacht (Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20) vastgesteld. Volgens dit besluit kunnen erfpachters vanaf het twaalfde jaar vóór het einde van hun tijdvak een nieuw tijdvak met een nieuwe canon krijgen. Deze canon wordt vastgesteld door drie taxateurs. Doel van de regeling was dat erfpachters, in de jaren voor de CHET, eerder zekerheid konden krijgen over de hoogte van hun nieuwe canon.
Van deze regeling is jarenlang nagenoeg geen gebruik gemaakt, maar vanaf 2013 wordt er regelmatig gebruik van gemaakt omdat erfpachters willen profiteren van de lage canonpercentages. Zo is enkele keren het tijdvak van een leegstaand kantoor vervroegd gewijzigd; de canon kon in dat geval dalen van ca. € 60.000 naar € 10.000 per jaar. Op deze manier kon de belegger de financiële gevolgen van leegstand "verzilveren" zonder tot transformatie over te hoeven gaan.

In 2008 heeft het Gemeentebestuur het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2008, nr. BD2008-004403) ingesteld. Volgens dit besluit kunnen erfpachters, die een grote investering in de opstal doen, vanaf het dertigste jaar vóór het einde van hun tijdvak een nieuw tijdvak met een nieuwe canon krijgen.

Van deze regeling wordt sinds 2008 regelmatig gebruik gemaakt voor transformatietrajecten.

Ad 2. instemmen om deze drie regelingen te vervangen door het Overstapbeleid
Bij de VES wordt het overstapbeleid vastgesteld. Dit overstapbeleid biedt iedere erfpachter de mogelijkheid om (op een uniforme manier) over te stappen naar de AB2015, met een financiële berekening op de wijze zoals door de GWC is geadviseerd.

Wanneer de drie bovengenoemde regelingen in stand zouden blijven, betekent dit ofwel:

- (indien die regelingen een nieuw AB2000-tijdvak mogelijk maken) → naast het overstapbeleid blijft er een mogelijkheid bestaan om te kiezen voor een nieuw AB2000-tijdvak
    - Dit is niet wenselijk, gelet op de wens dat zoveel mogelijk erfpachters gebruik maken van de AB2015
- (indien die regelingen overstap naar de AB2015 mogelijk maken) → naast het overstapbeleid blijft er een andere mogelijkheid bestaan (met wellicht ook een andere rekenwijze) om naar de AB2015 over te stappen
    - Dit is niet wenselijk; het is voor de eenduidigheid en transparantie beter, dat er één overstapbeleid is, gebaseerd op het GWC-advies

Advies: Bij ingang van het overstapbeleid: de regelingen voor: • Algehele herziening • Vervroegde wijziging • Vervroegde herziening Intrekken en vervangen door het Overstapbeleid.

Ad 3. aangeven of u in het Overstapbeleid een gunstige uitzondering wilt maken voor transformaties naar goedkopere bestemmingen
Het GWC-advies stelt, dat bij de berekening van de overstap, de bestaande rechten en verplichtingen worden gerespecteerd.
Dit verschilt met het huidige beleid voor Vervroegde Herziening, waarbij, ingeval van transformatie, een nieuw tijdvak "met een schone lei" begint.
Een voorbeeld van het huidige beleid:

- Kantoor, canonbetalend, € 10.000 per jaar, tijdvak tot 2040
- In 2015 transformatie naar studentenwoningen
- Actuele canon o.b.v. nieuwe bestemming zou zijn: € 6.000 / jaar
- Bij vervroegde herziening: in 2015 gaat een nieuw 50-jrg tijdvak in, met nieuwe bestemming, met nieuwe canon € 6.000 / jaar

Volgens het GWC-advies zou (zonder dat de GWC expliciet een uitzondering maakt voor transformatie naar een lagere bestemming) bij de overstap rekening worden gehouden met de huidige verplichtingen. Dat zou bijv. betekenen dat de nieuwe canon niet € 6.000/jaar wordt, maar een gewogen gemiddelde tussen de huidige (€ 10.000) en de nieuwe (€ 6.000).

Voor regulier overstappen (dus zonder gelijktijdige transformatie) is er geen reden om, in dezen, af te wijken van het GWC-advies.
Voor overstappen waarvoor gelijktijdig een transformatie plaatsvindt zijn er de volgende opties:

a. Eveneens het GWC-advies onverkort volgen (dus bij overstap wel rekening houden met de huidige canonverplichting, ook al is deze hoger dan onder de nieuwe bestemming)

b. Het GWC-advies als uitgangspunt nemen, maar in het Overstapbeleid opnemen: *ingeval van overstappen i.c.m. een door de gemeente gewenste transformatie kan de Gemeente besluiten, om bij de vaststelling van de nieuwe canon niet volledig rekening te houden met de huidige canonverplichting*.

Argumenten:

- Optie a. volgt volledig het GWC-advies, optie b. wijkt daar enigszins van af
- Optie b. kan transformaties meer stimuleren dan optie a. (vanuit de raadscommissie is expliciet gevraagd om bij de VES ook rekening te houden met transformaties)
- Optie a. is eenduidig; in optie b. kunnen er discussies ontstaan met erfpachters of een bepaalde transformatie wel of niet "gewenst" is
- Optie a. leidt voor de gemeente niet tot een financieel nadeel op korte termijn; optie b. mogelijk wel (dit is een randvoorwaarde bij zowel de VES als bij de huidige Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie)

Advies: Een keuze maken tussen optie a. (in het Overstapbeleid *geen* uitzondering maken voor transformatie) en optie b. (in het Overstapbeleid *wel* een uitzondering maken voor transformatie)