Gemeente Amsterdam

Beëindiging in de AB2015

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Management Team Grond en Ontwikkeling (behandelend ambtenaren: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e)

Datum 13 januari 2015

Aanleiding

In de AB2000 komen de volgende artikelen voor inzake het beëindigen van erfpachtrechten:

23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang
24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang
25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter bij CHET
26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter
27 Afstand van de erfpacht (vrijwillig overeen te komen)
(de art. 28, 29 en 30 gaan over niet-nakoming, boete en herstel)
31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter
32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon
33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

Er zijn dus de volgende mogelijkheden om in de AB2000 een erfpachtrecht te beëindigen:

- wegens algemeen belang (bijv. het aanleggen van een weg), art. 23-24. In de praktijk maakt de gemeente slechts zeer sporadisch gebruik van dit artikel, omdat we (in dergelijke gevallen) altijd kiezen voor onteigening cf. de onteigeningswet (omdat dat een algemeen bekende regeling is).
- omdat de erfpachter bij CHET niet verder wil, art. 25-26. Omdat CHET in de AB2015 niet meer voorkomt, kunnen deze artikelen vervallen.
- Vrijwillig overeengekomen afstand door beide partijen, art. 27 (minnelijke afstand vindt bijvoorbeeld plaats wanneer een ontwikkelaar met de gemeente overeenkomt om 5 versnipperde kleine erfpachtrechten "in te ruilen" voor één aaneengesloten perceel).
- beëindiging wegen tekortkoming en/of wanbetaling (bijv. zich structureel niet aan de bestemming willen houden, of jarenlange canonachterstand), art. 31-32. Deze artikelen zijn ter aanvulling van de wettelijke regeling om ingebreke blijvende erfpachters te bewegen om zich toch te houden aan de erfpachtbepalingen en/of de canonverplichting. Artikel 33 geeft de gevolgen van de beëindiging op grond van de artikelen 31 en 32. De risico's van tekortkoming en wanbetaling blijven ook in het nieuwe stelsel bestaan

Gevraagde beslissing

Het BT wordt voorgesteld om vast te stellen:

1. de huidige artikelen 23-24 (AB2000, beëindiging algemeen belang) blijven ***gehandhaafd*** in de AB2015
2. de huidige artikelen 25-26 (AB2000, beëindiging bij CHET) ***vervallen*** in de AB2015
3. artikel 27 (AB2000, vrijwillige beëindiging) ***vervalt*** in de AB2015
4. de artikelen 31-33 (AB2000, beëindiging bij tekortkoming / wanbetaling) blijven ***gehandhaafd*** in de AB2015
5. Er komt in de AB2015 ***geen*** aanvullende optie tot beëindiging of tot canonverlaging (ter vervanging voor de huidige optie van art. 25-26 om bij CHET te beëindigen)

Ad 1. – beëindiging algemeen belang

In de praktijk maakt de gemeente slechts zeer sporadisch gebruik van artikel 23-24 van de AB2000, omdat we (in dergelijke gevallen) altijd kiezen voor onteigening cf. de onteigeningswet, omdat dat een landelijk toegepaste regeling is, die bekend is bij bestuurders, juristen, vastgoedpartijen en rechters.
Begin 20e eeuw was beëindiging vanwege algemeen belang één van de redenen voor erfpacht, omdat toen het publiekrecht en het onteigeningsrecht nog veel minder ontwikkeld waren dan nu. Tegenwoordig weegt dit argument veel minder bij voortdurende erfpacht (bij tijdelijke erfpacht is dit een ander verhaal).

Redenen om de art. 23-24 te handhaven zijn:

- baat het niet, schaadt het niet (je weet nooit 100% zeker of je in de verre toekomst er toch niet een keer gebruik van wil maken? Dit kan zich voordoen als er geen mogelijkheid is om te onteigenen, bijvoorbeeld als er geen bestemmingsplan is.)
- bij erfpachtpercelen buiten de gemeente Amsterdam (bijvoorbeeld in de gemeente Ouder-Amstel) heeft Amsterdam geen publiekrechtelijke onteigeningsbevoegdheden

Argumenten om art. 23-24 te schrappen zijn:

- door de mogelijkheden die het onteigeningsrecht biedt, maken we al vele jaren geen gebruik meer van art. 23-24
- deze artikelen voegen in de praktijk nauwelijks iets toe aan het onteigeningsrecht
- het niet-opnemen van deze artikelen biedt de erfpachter meer zekerheid (nl. dat de gemeente de erfpacht "niet zomaar" kan opzeggen)
- wanneer gestreefd wordt naar een stelsel "dat zoveel mogelijk op eigen grondbezit lijkt", zou je deze artikelen niet moeten willen opnemen

Van de argumenten vóór beëindiging is vooral het argument inzake percelen buiten de gemeentegrenzen (waar de gemeente dus geen publiekrechtelijk instrumentarium heeft) van belang. Daarom wordt voorgesteld, deze artikelen in de AB2015 te *handhaven*.

Ad 2. – beëindiging bij CHET

De huidige artikelen 25-26 bieden de erfpachter een mogelijkheid tot beëindiging van de erfpacht bij de CHET. Hiervan wordt nagenoeg geen gebruik gemaakt. In het nieuwe stelsel komt geen CHET meer voor, daarom *vervalt* de opzegmogelijkheid bij CHET in het nieuwe stelsel.

Ad 3. – vrijwillige beëindiging

Artikel 27 (minnelijke afstand van de erfpacht) voegt feitelijk niets toe aan het BW, op grond waarvan een erfpachtrecht reeds kan worden beëindigd na wederzijds overeenkomen door beide contractanten.
Voordeel om dit artikel op te nemen:

- geeft extra duidelijkheid aan de erfpachter

Nadeel van dit artikel:

- het opnemen van dit artikel leidt mogelijk – indien de gemeente geen belangstelling heeft in terugnemen van het perceel – tot een motivatieplicht voor de gemeente ingeval een erfpachter een aanvraag tot beëindiging doet. Wanneer dit artikel niet in de AB's staat, hoeft de gemeente geen argumenten aan te voeren om een evt. aanvraag af te wijzen

Voorstel is daarom, om artikel 27 in het nieuwe stelsel te laten *vervallen*.

Ad 4. – beëindiging bij tekortkoming
De artikelen 31-33 in de AB2000 inzake beëindiging wegen tekortkoming en/of wanbetaling, bieden de gemeente een regeling om het recht op te zeggen bij wanprestatie van de kant van de erfpachter (bijv. zich structureel niet aan de bestemming willen houden, of jarenlange canonachterstand). Deze artikelen bieden de gemeente en de erfpachter zekerheid over de handhavingsmogelijkheden die de gemeente heeft; ook kunnen deze artikelen als "stok achter de deur" fungeren om tekortkoming te voorkómen.
Artikel 33 geeft de gevolgen van de beëindiging op grond van de artikelen 31 en 32.
De risico's van tekortkoming en wanbetaling blijven ook in het nieuwe stelsel bestaan, dus het is logisch om deze artikelen (al dan niet enigszins gewijzigd) ook in het nieuwe stelsel te *handhaven*.

Ad 5. – geen nieuwe redenen tot beëindiging in AB2015
In een stelsel met eigen grondbezit ligt het risico op tussentijdse waardedaling volledig bij de eigenaar. De eigenaar heeft geen optie om (een deel van) de waardedaling op de gemeente te verhalen.
In een voortdurend erfpachtstelsel daarentegen maakt de gemeente iedere 50 jaar (bij CHET) aanspraak op waardestijging, maar loopt de gemeente ook het risico op waardedaling (in de vorm van teruggave of van canonverlaging, bijvoorbeeld in het geval van verloederde bedrijfsterreinen waarvan de waarde tot nihil zou zijn gezakt).
Bij eeuwigdurende erfpacht bestaat deze 50-jrl correctiemogelijkheid niet meer, want de CHET vervalt. Daardoor kan een erfpachtrecht, waarvan de intrinsieke waarde aanhoudend daalt, zichzelf "uit de markt prijzen". Bij een eeuwigdurend afgekocht recht wordt dat niet zichtbaar (de verkoopwaarde van het afgekochte recht daalt dan, op vergelijkbare wijze als de verkoopwaarde van eigen grond daalt). Bij een canonbetalend recht daarentegen kan het wel gebeuren dat, na intrinsieke waardedaling, de canon hoger uitvalt dan de gebruikswaarde van het erfpachtrecht (in de jaren '90 is dit bijv. gebeurd bij een aantal woningen in Zuidoost).

Nagedacht is over de vraag, of het daarom wenselijk is om, met het verdwijnen van voornoemde correctiemogelijkheid, een extra beëindigingsmogelijkheid te creëren voor erfpachters die geconfronteerd worden met een extreme waardedaling van hun erfpachtrecht.
Redenen vóór zo'n vangnet zijn:

- canonbetalende rechten kunnen, na aanhoudende waardedaling, onverkoopbaar worden;

- het is dienstverlenend als de gemeente een vangnet biedt voor dit risico;

Redenen tegen zo'n vangnet zijn:

- zo'n vangnet past niet in een stelsel dat nadrukkelijk méér op koop lijkt dan het huidige stelsel; voor kopers in volle eigendom bestaat er ook niet een gemeentelijke correctiemogelijkheid;
- in het nieuwe stelsel blijft waardestijging bij de erfpachter; dan is het logisch, dat bij waardedaling hetzelfde gebeurt (de gemeente geeft geen eenzijdige opties uit);
- wanneer de gemeente wel aansprakelijk is voor waardedaling, maar niet ontvangt bij waardestijging, kunnen erfpachters een (ondernemers)risico afwentelen op de gemeenschap;
- wanneer de gemeente zo'n vangnet wel biedt bij canonbetaling, maar niet bij afgekochte rechten, wordt canonbetaling aantrekkelijker gemaakt met een "gratis optie" voor de erfpachter (die tegelijkertijd een risico voor de gemeente betekent);
- wanneer de gemeente zo'n vangnet biedt, moet worden bepaald voor wie, en wanneer die optie geldt; dat kan leiden tot rechtszaken door erfpachters die net niet aan die criteria voldoen

Voorstel is daarom, om in de AB2015 ***geen*** eenzijdige beëindigingsoptie op te nemen ingeval van waardedaling.

Juridische aspecten

...

Financiële aspecten

n.v.t.

Communicatie aspecten

n.v.t.