Bouwstenen eeuwigdurende erfpachtstelsel

Op basis van het programma-akkoord is een eerste uitwerking gemaakt om het eindresultaat van de vernieuwing te omschrijven. Deze uitwerking hebben we gemaakt in de vorm van bouwstenen die samen de basis van het stelsel zouden kunnen gaan vorm. Hieronder worden de bouwstenen beschreven waarbij het de vraag is of de bouwstenen op deze manier als uitgangspunt kunnen worden gehanteerd voor het nieuwe stelsel en welke vragen de bouwstenen eventueel opleveren.

1. ***Alle erfpachters krijgen eeuwigdurend erfpacht***
   Alle erfpachtercontracten zullen uiteindelijk worden geconverteerd naar eeuwigdurend[1]. Voor corporatiewoningen is nu een ander, maar ook voortdurend, erfpachtregime van toepassing. De grond voor corporatiewoningen wordt tegen financieel gunstige voorwaarden geleverd en het tijdvak voor corporaties is 75 jaar. Ook na 75 jaar is het mogelijk tegen gunstige voorwaarden het erfpachtrecht te "verlengen". De gunstige financiële voorwaarden zijn mogelijk, zonder in de problemen te komen met de Europese staatssteunregeling, omdat het gebruik is beperkt. Als eeuwigdurend ook voor corporatiewoningen van toepassing wordt zullen ook de financiële voorwaarden opnieuw, en marktconform, bepaald moeten worden.

   <u>Juridische aspecten:</u>
   - Eeuwigdurende erfpacht is en simpel systeem dat iedereen begrijpt. Juridisch is het eenvoudig vorm te geven. Het systeem wordt ook elders in Nederland gehanteerd. We hoeven dus niet het wiel helemaal zelf uit te vinden.
   - Niet de AB's maar de conversieregeling zal juridisch gezien de grootste uitdaging worden. Dit in verband met het grote aantal in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
   - Corporatierechten hebben andere AB's. Daar moet goed naar gekeken worden bij een eventuele conversieregeling.
   - @@

2. ***Conversiemoment vrijwillig***
   De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar eeuwigdurend. Overstappen voor het einde van het tijdvak is altijd vrijwillig, het voortdurende erfpachtcontract kan niet door de gemeente eenzijdig worden opengebroken. Nog onderzocht moet worden in hoeverre erfpacht bij het einde van het tijdvak verplicht kunnen worden om over te stappen naar eeuwig durend of dat de erfpachter nog recht heeft op verlenging van het voor hem vigerende AB regime. De intentie daarbij is om bij einde tijdvak over te gaan naar het nieuwe stelsel.

   <u>Juridische aspecten:</u>
   - Vrijwillige overstap is juridisch mogelijk (zowel tussentijds als bij einde tijdvak). Inhoud conversieregeling kan juridisch ingewikkeld worden.

---

[1] *Het hoofdrecht Haven is voortdurend erfpacht waarvan het eerste tijdvak pas in 2063 afloopt, het erfpachtrecht van de Haven wordt om die reden (voorlopig) buiten de stelselwijziging gelaten.*

- Verplichte overstap bij CHET moet inderdaad nader worden onderzocht. De huidige AB's gaan immers uit van eenzelfde systeem van voortdurende erfpacht, ook na het einde van het tijdvak. Het lijkt er op dat de oude AB's weliswaar de mogelijkheid van wijziging van de AB's omvatten, maar dat hierbij niet gedacht is aan een radicale wijziging zoals we die nu gaan doorvoeren (voortdurend naar eeuwigdurend). Onderzocht moet worden of erfpachters verplicht kunnen worden om bij einde tijdvak over te stappen naar een anders systeem (eeuwigdurend).
- @@

3. **Eén keer afrekenen, geen Canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.**
Kern van het nieuwe stelsel is dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend. Er is één moment van het bepalen van de prijs en één afrekenmoment (een afkoopsom of een periodieke canon die alleen met de inflatie wordt aangepast, de canon is daarmee waardevast in de tijd). Naast afkoop wordt ook canonbetaling mogelijk. Het betalen van een periodieke canon is een financieringsinstrument dat de gemeente de erfpachter biedt.
In tegenstelling tot het huidige erfpachtstelsel, waarbij de canon/afkoopsom eens in de 50 jaar opnieuw wordt vastgesteld, zijn bij eeuwigdurend erfpacht de grondwaardeveranderingen, positief of negatief, die in de tijd optreden voor rekening van de erfpachter.
Een vraag die beantwoord moet worden is of de keuze voor canon of afkoop een eenmalige keuze is en of eenmaal afgekochte rechten ook weer kunnen worden omgezet naar canon betalend.

<u>Juridische aspecten:</u>

- Niet zozeer een juridisch aspect maar dit - eeuwigdurend met mogelijkheid tot afkoop - was in Den Haag (1986) ook de opstap naar het bieden van de mogelijkheid tot koop van de grond. Je zal altijd gezeur krijgen over de prijs van de omzetting van voortdurend naar eeuwigdurend. Daarom heeft Den Haag in 2008 besloten alsnog grond te gaan verkopen.
- Systeem van eeuwigdurende erfpacht is juridisch eenvoudig vorm te geven.
- Afkoop is juridisch gezien ook niet zo'n groot probleem. Moet alleen goed geregistreerd worden in het kadaster (doen we nu ook al)
- De fiscale consequenties van canonbetaling/afkoop goed in beeld brengen.
- @@

4. **Waardeverschil eeuwigdurend wordt verrekend**
Er is sprake van een waardeverschil tussen eeuwigdurend en het huidige voortdurende erfpacht. Voor het bepalen van de waarde en de systematiek zal een commissie van externe deskundigen worden gevraagd advies uit te brengen.
Op het moment dat voortdurende rechten worden omgezet in eeuwigdurend zal dit waardeverschil in rekening worden gebracht bij de erfpachter. Hierbij kan de erfpachter kiezen voor een eenmalige afkoopsom of een canonbedrag.

<u>Juridische aspecten:</u>

- Er zal altijd gedoe komen over het advies van de externe deskundigen. De prijs zal natuurlijk altijd door sommigen als te hoog worden ervaren. Juridische procedures zijn niet ondenkbaar.
- @@

5. **Volumewijzigingen woningen tot 100%: geen prijsaanpassing**
In het huidige erfpachtstelsel zijn volumewijzigingen van woningen tot verdubbeling van het volume geen reden tot tussentijdse prijsaanpassing, mits er geen extra woning wordt gecreëerd. Wel zal in het huidige stelsel bij de CHET sprake zijn van prijsaanpassing op basis van het totale volume.
In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van woningen tot 100% van het volume in het geheel geen prijsaanpassing zijn. Dit leidt tot een voordeel voor de erfpachter en (op termijn) tot een nadeel van de gemeente door het vervallen van aanpassing van de canon bij einde tijdvak. Volume aanpassingen van woningen die groter zijn dan 100% volumetoevoeging leiden wel tot prijsaanpassing.

Juridische aspecten:

- @@

6. **Volumewijziging bedrijven: wel prijsaanpassing**
Bij volumewijziging van bedrijven zal er sprake zijn (en blijven) van prijsaanpassing. De transformatie exploitaties in de stad worden mede uit deze prijsaanpassingen gefinancierd.

Juridische aspecten:

- Goed kijken naar de formulering in de nieuwe AB's. Er is de afgelopen 30 jaar veel geprocedeerd over afrekenen bij bestemmings- en bebouwingswijziging. De gemeente heeft in deze procedures vaak verloren.
- @@

7. **Bestemmingswijzigingen: wel prijsaanpassing**
Bij grondwaardeveranderingen door het wijzigen van de bestemming zal er sprake zijn (en blijven) van prijsaanpassing. Als er bijvoorbeeld sprake is van een kinderdagverblijf zal de huidige erfpachtwaarde laag zijn. Indien het bestemmingsplan het mogelijk maakt om ook kantoor of hotel te realiseren, kan de erfpachter het kinderdagverblijf wijzigen naar kantoor of hotel. In die situatie zal de gemeente komen met een prijsaanpassing op basis van deze functie.
Dit maakt het ook mogelijk om bij nieuwe uitgiftes de grondwaardebepaling te baseren op het concrete bouwinitiatief in plaats van de grondwaarde die op basis van de economische meest waardevolle functie die op dat moment mogelijk is. Als prijsaanpassing bij bestemmingswijzigingen niet wordt opgenomen in het nieuwe stelsel dan moet de gemeente uitgaan van de meest waardevolle functie (op het moment dat de gemeente voor lagere waarden uitgeeft is zou er sprake kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun).

Juridische aspecten:

- Goed kijken naar de formulering in de nieuwe AB's. Er is de afgelopen 30 jaar veel geprocedeerd over afrekenen bij bestemmings- en bebouwingswijziging. De gemeente heeft in deze procedures vaak verloren.
- @@

8. Speculatie tegengaan door ondererfpacht uit te sluiten

Er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Een probleem op de Amsterdamse woningmarkt is dat particuliere grondbezitters zich ook van erfpacht bedienden de afgelopen jaren. Banken hebben deze erfpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor financiering van de woningen moeilijk is geworden. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren de grond van particuliere erfpachters aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard. Het nieuwe stelsel zou om die reden dan ook geen mogelijkheid moeten bieden om eeuwigdurende erfpachtrechten in ondererfpacht uit te geven. De enige uitzondering hierop is Haven Amsterdam waarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze was en is.

<u>Juridische aspecten:</u>

- De mogelijkheid om ondererfpacht te verbieden is eenvoudig op te nemen in de Algemene Bepalingen. Wettelijke basis. Vrijwel waterdicht.
- Erfpachters die niet overstappen blijven de mogelijkheid tot ondererfpacht houden. In oude AB's is de mogelijkheid tot ondererfpacht niet uitgesloten. Vraag is echter of dit risico nog reëel is nu de verwachting is dat vrijwel geen enkele bank ondererfpacht meer zal financieren.
- @@

9. Speculatie tegengaan door gebruiksverplichting op te nemen

Eén van de manieren om speculatie met grond te voorkomen is de gebruiksverplichting zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen. Na uitgifte is de erfpachter verplicht de grond binnen een bepaalde periode te bebouwen en in gebruik te nemen. Voorgesteld wordt om deze "bouwplicht" ook onderdeel wordt van het eeuwigdurende erfpachtsysteem te laten zijn. Het kan zijn dat het voor het opnemen van de bouwplicht ook noodzakelijk is een (minimaal) volume en bestemming aan bebouwing op te nemen in het erfpachtcontract (als er een verplichting is om te bebouwen en te gebruiken moet ook bepaald zijn hoe en wat te gebruiken).

<u>Juridische aspecten:</u>

- Hier is erfpacht uitermate geschikt voor. Dit is lastiger vorm te geven met andere juridische instrumenten (kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen).
- Handhaving en boetes moet goed worden geregeld.
- @@

10. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht

In het huidige erfpachtstelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente. Alleen de opstalwaarde wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt. Bij hoofdzakelijk commercieel vastgoed komen er bij de gemeente tegenwoordig soms aanvragen binnen. Voor ongunstig gelegen vastgoed of buiten gebruik geraakte vastgoed op mindere locaties is dit in de toekomst mogelijk een bepaling die voor gemeente en erfpachter interessant kan zijn. De situatie doet zich echter voor op het moment dat de markt geen mogelijkheden ziet om het vastgoed rendabel te maken of te herontwikkelen. De vraag is dan of de gemeente op dat moment beter in staat is om de herontwikkeling ter hand te nemen dan de markt en de locatie opnieuw in (eeuwigdurend) erfpacht uit te geven. Voorgesteld wordt dan ook om de effecten nader in beeld te brengen maar als vertrekpunt te nemen dat deze optie in het nieuwe stelsel niet wordt opgenomen.

Juridische aspecten:

- Vraag is of we bij eeuwigdurende erfpacht ook de Algemene Bepalingen eeuwigdurend vastleggen of dat we de mogelijk inbouwen om die in de toekomst toch te wijzigen. In dat laatste geval zal je misschien toch misschien een optie voor teruggave van het erfpachtrecht moeten opnemen. Ratio achter het teruggaverecht is dat de erfpachter geen nieuwe voorwaarden “door de strot geduwd” mag krijgen als hij die voorwaarden echt onacceptabel vindt.
- @@

11. Parkmanagement als instrument onderzoeken

Er is vanuit marktpartijen de behoefte geuit om het erfpachtstelsel zo in te richten dat het een instrument is om parkmanagement op bijvoorbeeld bedrijventerreinen mogelijk te maken. Mogelijk dat een dergelijk systeem ook ondersteunend kan zijn voor transformatie-exploitaties (trex’en). Hoewel erfpacht de mogelijkheid biedt is in het Amsterdamse erfpachtstelsel deze mogelijkheid op dit moment niet opgenomen. Omdat het hier een concrete vraag vanuit de markt betreft wordt voorgesteld om te onderzoeken wat de voor en nadelen van het mogelijk maken van parkmanagement zijn en vervolgens een besluit te nemen over het al dan niet uitwerken van parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel.

Juridische aspecten:

- Er zijn ook andere juridische middelen om parkmanagement vorm te geven (o.a. splitsing in appartementsrechten en mandeligheid met beheersregelingen). Is erfpacht wel het meest geschikte instrument om dit vorm te geven?
- Je kan niet alles in erfpachtvoorwaarden opnemen. Verplichtingen om iets te dulden of niet te doen vrijwel altijd maar als het gaat om verplichtingen om iets te doen zijn de mogelijkheden beperkt. Een bouwplicht is geen probleem maar andere verplichtingen die verder van de “kern” van het erfpachtrecht af staan zijn lastig om als erfpachtvoorwaarde op te nemen.
- @@

12. Streven: nieuwe stelsel operationeel op 1 juli 2016

Op dit moment is er nog geen goede planning te maken waardoor nog geen goede voorspelling is te doen over het moment waarop het nieuwe stelsel operationeel kan zijn. Nadat de definitiefase is afgerond en het PVA is vastgesteld is dat wel mogelijk. Om ook in de tijd focus aan te brengen wordt voorgesteld om vooralsnog 1 juli 2016 als stip op de horizon te nemen als moment waarop het nieuwe stelsel operationeel is. Bij het PVA zal worden aangegeven of dit moment daadwerkelijk realistisch is en welke randvoorwaarden en risico's in ogenschouw moeten worden genomen.

Juridische aspecten:

- @@

13. Open en transparant

In de afgelopen jaren is er bij de voorbereiding van de herziening van het erfpachtstelsel voor gekozen om nauw samen te werken met deskundigen in het veld zoals banken, notariaat, makelaars, etc. in stakeholderstafels. Dit vanuit de gedachte dat zij enerzijds expertise in huis hebben waar de gemeente haar voordeel mee kan doen en anderzijds omdat zij de nieuwe regeling moeten uitvoeren en uitdragen waarvoor draagvlak cruciaal is.
Ook was er sprake van tegenstellingen waarvan SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) de belangrijkste exponent was. De verwachting is dat met de weg die nu wordt ingeslagen (eeuwigdurend erfpachtstelsel) een aantal van de tegenstellingen zullen vervallen. Een tegenstelling die wel is te verwachten zal voortkomen uit de waardebepaling Voorgesteld wordt om het veld intensief te betrekken en open en transparant te zijn over de wijze waarop de gemeente de stelselwijziging tot stand wil brengen.

Juridische aspecten:

- Volgens de gemeentelijke inspraakverordening moet er in ieder geval voor de nieuwe Algemene Bepalingen en het nieuwe aanpalende beleid een formeel inspraaktraject worden gevolgd. Dit kan pas als alle stukken gereed zijn. Dit inspraaktraject neemt minimaal 4 maanden in beslag.
- Overwogen kan worden om voorafgaand aan de formele inspraak informele inspraak te organiseren (consultatieronde(s)). Dat kan dan in een eerder stadium om zo veel mogelijk issues zo snel mogelijk te signaleren en af te vangen. Dit kan de formele inspraak vergemakkelijken.
- @@

Vraag 4

Uit welke bouwstenen moet het nieuwe erfpachtstelsel opgebouwd worden:

1. Alle erfpachters krijgen eeuwigdurend erfpacht
2. Conversiemoment vrijwillig
3. Eén keer afrekenen, geen Canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.
   a. is of de keuze voor Canon of afkoop een eenmalige keuze?
   b. kunnen eenmaal afgekochte rechten ook weer worden omgezet naar canon?
4. Waardeverschil eeuwigdurend wordt verrekend
5. Volumewijzigingen woningen tot 100%: geen prijsaanpassing

6. Volumewijziging bedrijven: wel prijsaanpassing
7. Bestemmingswijzigingen: wel prijsaanpassing
8. Speculatie tegengaan door ondererfpacht uit te sluiten (m.u.v. haven)
9. Speculatie tegengaan door gebruiksverplichting op te nemen
10. Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
11. Parkmanagement als instrument onderzoeken
12. Streven: nieuwe stelsel operationeel op 1 juli 2016
13. Het proces wordt open en transparant vormgegeven, partnerships