Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het Samenvoegen van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep @@)
Kopie aan	
Datum	12 maart 2015

Gevraagde beslissingen

1. Kennis te nemen van het huidige beleid bij samenvoegen van erfpachtrechten, te weten
2. ***In te stemmen methet beleid voor Samenvoeging overstap naar de AB2015 alleen verplicht, indien een AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met oudere AB's (met een datum einde tijdvak).***
3. ***Bij samengevoegde rechten voortaan "twee betaalwijzen op één recht" toestaan***
4. ***Het beleid voor Samenvoeging verder ongewijzigd te laten***

Uiteraard kan een erfpachter, die bij samenvoeging niet verplicht wordt om over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen.

Korte toelichting / samenvatting

Het samenvoegen van erfpachtrechten komt enkele tientallen keren per jaar voor, vooral bij commerciële erfpachtrechten. Meestal is samenvoeging onderdeel van een grotere wijziging, waarbij ook de bestemming of de bebouwing wordt gewijzigd.

Uiteraard kan een erfpachter, die bij samenvoeging niet verplicht wordt om over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid samenvoegen erfpachtrechten

Het huidige beleid voor samenvoeging komt (samengevat) neer op:

- de meest recente AB's van de samen te voegen rechten worden van toepassing
- het kortste tijdvak van de samen te voegen rechten wordt van toepassing
- de canons worden bij elkaar opgeteld (indien één is afgekocht, moet ander ook worden afgekocht)
- indien een afgekocht tijdvak, door de samenvoeging, wordt ingekort, krijgt de erfpachter het reeds betaalde bedrag voor het vervallen deel van het tijdvak terug

Het voorgestelde beleid voor Samenvoeging

Ad 2

Graag apart kopje met voor en nadelen (zie voorbeeld notitie)

Er ontstaat met het huidige beleid geen probleem wanneer twee rechten met dezelfde AB's worden samengevoegd. Ook is er geen probleem, wanneer twee rechten met oudere, voortdurende, AB's worden samengevoegd (omdat beide rechten een datum einde tijdvak hebben).
Er ontstaat wel een probleem, indien een AB2015-recht met een ouder recht wordt samengevoegd, want het huidige beleid stelt:

- meest recente van de twee AB's wordt van toepassing (= AB2015 → "overstap" voor oudere recht)
- tijdvak kortste recht wordt van toepassing (AB2015 heeft geen CHET-datum meer)

Je krijgt dan dus de onmogelijke situatie van een AB2015-recht met een CHET-datum.
De enige realistische oplossing is dan, dat het recht met de oude AB's eerst overstapt naar de AB2015 (en dus geen tijdvak meer heeft), en dat er daarna pas wordt samengevoegd.

De vraag is, of overstappen ook verplicht moet worden wanneer twee rechten met dezelfde AB's worden samengevoegd. Het belangrijkste argument vóór verplicht samenvoegen (nl. dat dit overstap bevorderend werkt) is beperkt qua effect, omdat er per jaar slechts ca. 10 tot 20 samenvoegingen plaatsvinden, en dan vooral van niet-woonrechten.
Nadeel van verplicht overstappen bij samenvoegen is, dat de samenvoeging dan doorgaans kostenverhogend werkt voor de erfpachter (omdat hij dan meteen op de samenvoegdatum zijn recht moet herzien naar de AB2015). Dat kan leiden tot ongewenst ontduikgedrag: niet samenvoegen terwijl het eigenlijk wel zou moeten. Bovendien vindt een samenvoeging vaak plaats als (eerste) onderdeel in een reeks erfpachtwijzigingen, die gelijktijdig worden uitgevoerd.

Advies
Het huidige beleid inzake samenvoegen in stand houden. Dit houdt in geen *verplichteoverstap* bij samenvoeging van erfpachtrechten indien er twee voortdurende erfpachtrechten worden samengevoegd. Indien op één erfpachtrecht reeds de AB 2015 van toepassing is, dient het voortdurende erfpachtrecht wel verplicht over te stappen naar de AB 2015

Zie bijlage 1 voor de nadere uitwerking van dit voorgestelde samenvoegbeleid.

Ad 2.
Daarnaast stelt het huidige beleid dat bij samenvoeging, dat indien één van beide rechten is afgekocht, het andere ook moet worden afgekocht. In de praktijk blijkt dit voor erfpachters weleens lastig te financieren. Erfpachters vragen daarom weleens, of het samengevoegde recht (indien voorheen één van de twee afgekocht was) niet deels afgekocht, deels canonbetalend kan blijven.
Voor de duidelijkheid is het beter, dat ieder erfpachtrecht één betaalwijze heeft (je wilt liever niet dat er een "afgekocht" recht te koop staat, waarbij nog blijkt dat er toch ook nog een canon is verschuldigd).
Maar voor de financierbaarheid van de (reeks aan) erfpachtwijzigingen is het makkelijker, wanneer de erfpachter niet verplicht hoeft af te kopen.
T/m 2014 was het administratief niet goed mogelijk om in Hermes een recht te verwerken, dat deels afgekocht en deels canonbetalend is. Sinds enkele maanden is dit echter wel mogelijk geworden.
Daarom is de vraag (die u ook inzake het beleid voor het wijzigen en uitbreiden van erfpachtrechten wordt voorgelegd) of u, bij samenvoeging van een canonbetalend met een afgekocht recht, voortaan twee betaalwijzen op één recht wilt toestaan.

Advies

Bij samengevoegde rechten voortaan "twee betaalwijzen op één recht" toe te staan.

Bijlage 1
Voorgestelde structuur van het beleid inzake het samenvoegen van erfpachtrechten

Schematisch weergegeven zijn er de volgende mogelijkheden bij samenvoeging van twee (of meer) rechten:

- beide rechten hebben de AB2015 → na samenvoeging gelden de AB2015
- beide rechten hebben dezelfde oudere AB's (bijv. AB1966)
    - op grond van huidige beleid blijven dezelfde AB's van toepassing → geen reden om dit te veranderen
- beide rechten hebben verschillende oudere AB's (bijv. AB1955 en AB2000)
    - huidige beleid: nieuwste AB's van de twee worden van toepassing (i.c. AB2000)
    - optie: in dit geval overstap verplichten
        - nadeel: is financieel belastend voor de erfpachter
        - voordeel: nieuwe recht heeft nooit meer CHET
        - aandachtspunt: dit zal vermoedelijk slechts enkele keren per jaar voorkomen
- het ene recht heeft AB2015, het andere recht heeft oudere AB's (bijv. AB1966)
    - enige reële oplossing is, dat het oudere recht vooraf overstapt naar AB2015, zodat er twee AB2015 rechten, zonder CHET-datum, worden samengevoegd