Gemeente Amsterdam

Consequenties geen overstap voor niet-woonbestemmingen irt het aanvullend beleid

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	22 maart 2017

Inleiding

Naar aanleiding van het besluit van het BT op 21 maart dat alleen erfpachters met een woonbestemmingen kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is een analyse gemaakt wat dat voor het aanvullend beleid betekent. Hieronder heeft Team VES een aantal interpretaties en conclusies getrokken. Wij vragen het BT in te stemmen met de onderstaande conclusies.

Gevraagde beslissingen:

In te stemmen met de volgende conclusies:

1. **De regeling Vervroegde herziening (bij transformatie) blijft in stand voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming.**
   Doel van deze beleidsstukken is namelijk eerder zekerheid bieden over de naderende canonherziening einde tijdvak en de Overstapregeling biedt hier geen uitkomst bij niet-woonbestemmingen. Doel van de Vervroegde herziening is daarnaast ontwikkelingen met grote investeringen mogelijk te maken, in de zin dat een relatief kortlopend tijdvak te veel onzekerheid met zich meebrengt (bijv. voor financier). Bij Vervroegde Herziening is de vraag, of het nieuwe tijdvak in alle gevallen AB2000 (voortdurend) wordt, of dat bij transformatie naar wonen, wel Overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk wordt. Bij transformatie naar niet-wonen wordt het nieuwe tijdvak in alle gevallen voortdurend.
2. **Vervroegde Wijziging blijft in stand voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, maar hierbij wordt de deskundigentaxatie vervangen door gemeentelijke canonvaststelling.**
3. **De "Experimentenregeling en transformatie" wordt verlengd en er komt vooralsnog geen los transformatiebeleid**
   Doordat het beleid Vervroegde herziening voor niet-woonbestemmingen in stand blijft, is er nu niet de noodzaak om transformatiebeleid te ontwikkelen. Daarom zal de bij de vaststelling van het aanvullend beleid de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" worden verlengd tot het nieuwe Transformatiebeleid gereed is. De consequenties hiervan is dat er voor transformatieprojecten op dit moment niets verandert, transformaties zullen plaatsvinden door omzetting naar de AB 2000. Het betekent echter ook dat transformatieprojecten geen gebruik kunnen maken van eeuwigdurende erfpacht.

4. **Een voortdurend en een eeuwigdurend erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kunnen niet samengevoegd worden**
   Team VES verwacht dat dit in de praktijk niet snel voor zal komen.
5. **Tijdelijke erfpachtrechten worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, ook als het niet-woonbestemmingen zijn**
   Aangezien conversie meer lijkt op een uitgifte dan op een herziening einde tijdvak, wordt een aflopend tijdelijk recht geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, ook als er sprake is van een commerciële bestemming. Bij conversie geldt overigens geen verplichte afkoop bij commercieel.
6. **Woon-werkwoningen kunnen wel overstappen**

Onderbouwing

Ad 1. Vervroegde Herziening bij Transformatie blijft in stand
Ad 2. Vervroegde Wijziging blijft in stand voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, maar hierbij wordt de deskundigentaxatie vervangen door gemeentelijke canonvaststelling
In het voorgenomen beleid is aangegeven dat de regelingen Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening en Algehele Herziening worden ingetrokken en worden vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden van deze drie regelingen is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter met een woonbestemming een andere mogelijkheid om de onzekerheden van de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een commerciële bestemming echter niet.

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voornemen is deze in te trekken:

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Wie stelt canon vast?	Doel beleidsstuk:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment in het tijdvak	Canon kan niet omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Gemeente	Van deze regeling is bijna geen gebruik gemaakt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Gemeente	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden in relatie tot het doen van een flinke investering in de opstal door de erfpachter,

Wanneer de gemeente aan erfpachters van niet-woonbestemmingen (zonder transformatie) eveneens de huidige zekerheid wil bieden, moet het beleid Vervroegde wijziging (VW)ook blijven bestaan, voor niet-woonbestemmingen. Hiervoor zijn twee opties:

a. VW blijft voor niet-woonbestemmingen ongewijzigd bestaan (dus met canonvaststelling door deskundigen)
b. VW blijft gewijzigd bestaan (canonvaststelling voortaan door gemeente, en niet meer door deskundigen)

Toelichting: sinds 2010 is het enkele keren voorgekomen, dat VW werd toegepast voor een groot, leegstaand kantoor rond de A10 West, waarbij de canon (door de deskundigentaxatie) daalde van ca. € 300.000 per jaar naar ca. € 50.000 per jaar. G&O acht zo'n canondaling ongewenst, omdat het beter is dat erfpachters van leegstaand vastgoed, door de (hoge) canonlast worden geprikkeld om hun vastgoed snel weer in te vullen, dan dat de leegstand financieel houdbaar wordt gemaakt door zo'n extreme canondaling (in de betreffende casus hanteerden deskundigen een veel lagere grondwaarde dan de gemeente).
G&O adviseert daarom optie b.

Bij Vervroegde Herziening is de vraag, of het nieuwe tijdvak in alle gevallen AB2000 (voortdurend) wordt, of dat bij transformatie naar wonen, wel Overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk wordt. Bij transformatie naar niet-wonen wordt het nieuwe tijdvak in alle gevallen voortdurend.

Conclusie
Doordat erfpachters met een niet-woonbestemmingen niet kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, moeten de beleidsstukken die eerder zekerheid geven over de nieuwe canon in stand blijven voor niet-woonbestemmingen. Het beleid Algehele herziening kan worden ingetrokken, aangezien dit beleid bijna nooit gebruik wordt gemaakt.
Het beleid Vervroegde Herziening moet blijven bestaan, om bij transformaties een nieuw 50-jarig tijdvak mogelijk te maken.
Het beleid Vervroegde Wijziging blijft eveneens voor niet-wonen; u wordt gevraagd, of de huidige canonvaststelling door deskundigen blijft, of dat de canon door de gemeente wordt vastgesteld.

Ad 3. de "Experimentenregeling en transformatie" wordt verlengd en er komt vooralsnog geen los transformatiebeleid
De Vervroegde Herziening naar de AB 2000 wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, bijvoorbeeld van kantoor naar wonen. Het levert namelijk regelmatig een lagere (marktconforme) canon op welke is gerelateerd aan de (nieuwe) bestemming en biedt de erfpachter zekerheid middels een nieuw tijdvak. Doordat het voornemen was dit beleid in te trekken, zou deze mogelijkheid voor transformaties komen te vervallen. Voor de inspraak is daarom aangegeven dat los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht Transformatiebeleid zou worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar de vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Zonder beleid kan het naderende einde tijdvak in bepaalde gevallen een belemmering vormen voor transformatie of grootschalige renovatie. Voornemen was om het transformatiebeleid dezelfde planning te laten volgen als het besluit tot intrekken van de Vervroegde herziening. Het nieuwe Transformatiebeleid zou ook de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" vervangen. De Experimentenregeling is geldig tot de ingangsdatum van de erfpachtvernieuwing (Overstapregeling) en heeft tot doel om (in maximaal 20 gevallen en aan de hand van diverse criteria) de mogelijkheid te creëren om af te wijken van het vigerende grondprijs- en

erfpachtbeleid teneinde concrete transformatieprojecten te bevorderen en nieuw beleid ten aanzien van transformatie te formuleren.

Conclusie
Doordat het beleid vervroegde herziening voor niet-woonbestemmingen in stand blijft, is er nu niet de noodzaak om transformatiebeleid te ontwikkelen. Daarom zal de bij de vaststelling van het aanvullend beleid de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" worden verlengd tot het nieuwe Transformatiebeleid gereed is. De consequenties hiervan is dat er voor transformatieprojecten op dit moment niets verandert (omzetting naar AB 2000), maar dat deze projecten ook geen gebruik kunnen maken van eeuwigdurende erfpacht.

Ad. 4. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten
Erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Hiertoe heeft Team VES het voorgenomen beleid 'samenvoeging van erfpachtrechten' opgesteld. Daarin staat opgenomen dat als een voortdurend erfpachtrecht wil samenvoegen met een eeuwigdurend erfpachtrecht, het voortdurende erfpachtrecht eerst moet overstappen op eeuwigdurend erfpacht. Dit omdat een samengevoegd recht één AB moet hebben (het is dus niet mogelijk om op één samengevoegd recht zowel de AB2000 als de AB2016 van toepassing te hebben).

Conclusie
Nu niet-woonbestemmingen niet meer kunnen overstappen heeft dit als consequentie dat een voortdurend en een eeuwigdurend recht met een commerciële bestemming niet kunnen samenvoegen. Overigens komt samenvoeging van voortdurend met eeuwigdurend slechts zeer sporadisch voor.

Ad.5. Tijdelijke erfpachtrechten converteren naar eeuwigdurende erfpacht, ook als het niet-woonbestemmingen zijn
Conversie van tijdelijk (vicarie)rechten betekent de omzetting van een (aflopend) tijdelijk erfpachtrecht naar een nieuw voortdurend en/of eeuwigdurend recht. Een conversie is (juridisch gezien) een nieuwe uitgifte, want er komt een nieuw (voortdurend of eeuwigdurend) recht in de plaats van een beëindigd tijdelijk recht. In het beoogde Conversiebeleid zouden conversies van tijdelijk (vicarie)rechten voortaan naar de AB2016 gaan. De conversie van tijdelijke erfpacht betreft enkele tientallen niet-woonbestemmingen. De conversie van vicarierechten betreft enkele honderden woningen met enkele niet-woonbestemmingen (vooral plintfuncties).

Conclusie
Aangezien conversie meer lijkt op een uitgifte van op een herziening einde tijdvak, wordt een aflopend tijdelijk recht geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, ook als er sprake is van een commerciële bestemming. Bij conversie geldt overigens geen verplichte afkoop bij commercieel.

Ad 6. Woon-werkwoningen kunnen wel overstappen naar AB2016
Er zijn erfpachtrechten met zowel een woon- als werkbestemming, bijv. woon-werk woningen. Omdat deze (groten)deels voor wonen worden gebruikt, kunnen deze wel overstappen, tegen dezelfde berekening als ware het reguliere koopwoningen (dus WOZ-waarde x bsq minus korting).