Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het Samenvoegen van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, uitbreiden en samenvoegen)
Kopie aan	
Datum	12 maart 2015

Gevraagde beslissingen

1. ***Kennis te nemen van het huidige beleid bij samenvoegen van erfpachtrechten***
2. ***In te stemmen met het voorstel om bij samenvoeging van uitsluitend voortdurende erfpachtrechten niet tot overstap te verplichten.***
3. ***In te stemmen met het voorstel om overstap naar de AB2015 wel te verplichten, indien een eeuwigdurenderfpachtrecht (zonder tijdvakken) wordt samengevoegd met een voortdurend erfpachtrecht met oudere AB (met tijdvakken). Ik zou hiervan maken: In te stemmen met het voorstel om* samenvoeging van een voortdurend recht en een eeuwigdurend recht alleen toe te staan nadat het voortdurende recht is omgezet naar een eeuwigdurend recht**
4. ***Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot (voortdurend) erfpachtrecht met oudere AB, geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het (voortdurende) erfpachtrecht met oudere AB***

Korte toelichting / samenvatting

Het samenvoegen van erfpachtrechten komt enkele tientallen keren per jaar voor, vooral bij commerciële erfpachtrechten. Bijvoorbeeld wanneer de erfpachter een bedrijfsverzamelgebouw wil neerzetten op een stuk grond dat nu nog onderverdeeld is in verschillende erfpachtrechten. Meestal is samenvoeging onderdeel van een grotere wijziging van het erfpachtrecht, waarbij ook de bestemming en/of de bebouwing wordt gewijzigd.

Voorstel in deze notitie is, om bij samenvoeging het overstappen naar de AB2015 alleen te verplichten, indien een eeuwigdurend erfpachtrecht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een voortdurend erfpachtrecht met oudere AB (met tijdvakken). Bij samenvoeging van twee voortdurende rechten wordt overstap naar een eeuwigdurend recht met bijbehorende nieuwe AB2015 niet verplicht. Uiteraard kan een erfpachter in een dergelijk geval wel op vrijwillige basis overstappen.

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

Samenvoegen van erfpachten: het op initiatief van de erfpachters samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht.
Het huidige beleid voor samenvoeging komt (samengevat) neer op:

- de meest recente AB van de verschillende AB die op de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn, worden van toepassing op het samengevoegde erfpachtrecht; een voorbeeld ter illustratie: samenvoeging van een erfpachtrecht met de AB 1966 en een erfpachtrecht met de AB1955, resulteert in één groot erfpachtrecht waarop de AB 1966 van toepassing zijn.
- het kortste tijdvak van de samen te voegen erfpachtrechten wordt van toepassing op het samengevoegde erfpachtrecht; een voorbeeld ter illustratie: samenvoegen van een erfpachtrecht met een tijdvak tot 1-2-2030 en een erfpachtrecht met een tijdvak tot 1-1-2050, resulteert in een samengevoegd erfpachtrecht waarvan het tijdvak loopt tot 1-2-2030. De canonbedragen van alle rechten worden bij elkaar opgeteld. Indien de canon van één van de samen te voegen rechten is afgekocht, moeten de canonbedragen van alle erfpachtrechten worden afgekocht.
- indien het tijdvak van een afgekocht erfpachtrecht, door de samenvoeging, wordt ingekort, krijgt de erfpachter het reeds betaalde bedrag voor het vervallen deel van het tijdvak terug.

Gevolgen van de AB2015 voor het huidige beleid

Het huidige beleid inzake samenvoegen van erfpachtrechten stelt dat het kortste tijdvak van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing wordt op het samengevoegde erfpachtrecht en dat bij samenvoeging van erfpachtrechten met verschillende AB de meest recente AB van toepassing worden op het samengevoegde erfpachtrecht. In de praktijk kunnen zich de volgende situaties voordoen:

1. Er worden twee voortdurende rechten met dezelfde AB worden samengevoegd: dit levert **geen** conflict met het huidige beleid op, want de AB blijven hetzelfde en beide rechten hebben een datum einde tijdvak.
2. Er worden twee eeuwigdurende rechten met de AB2015 samengevoegd: dit levert eveneens **geen** conflict met het huidige beleid, want de AB2015 (die geen einde tijdvak kent) blijft van toepassing, en beide rechten hebben geen datum einde tijdvak.
3. Er worden twee voortdurende erfpachtrechten met verschillende AB samengevoegd. Dit levert **geen** conflict met het huidige beleid op want de voortdurende rechten krijgen het kortste tijdvak en de meest recente AB die van toepassing is op (een van de) erfpachtrechten.

Er wordt een eeuwigdurend erfpachtrecht (zonder tijdvak) samengevoegd met een voortdurend erfpachtrecht (met tijdvak) wordt samengevoegd: dit levert **wel** een conflict op met het huidige beleid omdat dan de onmogelijke situatie ontstaat dat het samengevoegde recht de meest recente AB krijgt, in dit geval AB2015 voor een eeuwigdurend recht, én het kortste tijdvak, dat altijd het tijdvak zal zijn dat bij het voortdurende recht hoort (de nieuwe AB2015 kent immers geen tijdvak)
Voor het beleid voor Samenvoeging na de komst van de AB2015 zijn er daarom twee vragen van belang:

- wordt overstappen naar een eeuwigdurend recht verplicht bij samenvoeging van twee voortdurende rechten (wat in principe niet nodig is conform het huidige beleid)?
- hoe wordt de samenvoeging van een voortdurend en een eeuwigdurend recht vormgegeven zonder een onmogelijke situatie binnen een AB2015-rechtte creëren?

Ad 2. bij samenvoegen van uitsluitend voortdurende erfpachtrechten geen verplichte overstap

De vraag is, of overstappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht verplicht moet worden wanneer twee voortdurende erfpachtrechten (allebei AB1994, of bijv. één met AB1966 en één met AB1994) worden samengevoegd.

Argument voor verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende erfpachtrechten:

- dit versnelt de omzetting van het aantal voortdurende rechten naar eeuwigdurende rechten (hoewel het effect klein is, omdat er per jaar slechts ca. 10 tot 20 samenvoegingen plaatsvinden, en dan vooral van erfpachtrechten die geen woonbestemming hebben)

Argumenten tegen verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende erfpachtrechten:

- overstappen kan leiden tot een canonverhoging voor de erfpachter, doordat:
  - eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende
  - wanneer de erfpachter nu een relatief lage canon heeft, moet hij reeds vanaf het overstapmoment een hogere canon betalen (zonder overstap had hij nog tot de oude CHET-datum een lage canon gehad). Er vindt immers bij overstap naar de AB2015 (van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht) een financiële waardering van het erfpachtrecht plaats.
- samenvoeging vindt vaak plaats als (eerste) onderdeel in een reeks erfpachtwijzigingen, die gelijktijdig worden uitgevoerd; mogelijk heeft overstapverplichting bij samenvoeging gevolgen voor die opvolgende handelingen[1]
- mogelijk leidt de overstapplicht tot ontwijkingsgedrag (dan maar niet samenvoegen, terwijl samenvoeging eigenlijk wel gewenst is[2])

Voorstel is daarom om overstap bij samenvoeging niet te verplichten, indien beide rechten voortdurend zijn. Wanneer een erfpachter bij samenvoeging wil overstappen, kan hij dat uiteraard op vrijwillige basis doen.

Advies
In te stemmen met het voorstel om bij samenvoeging van uitsluitend voortdurende erfpachtrechten niet tot overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht te verplichten

Ad 3. Samenvoeging van een voortdurend recht en een eeuwigdurend recht alleen toestaan nadat het voortdurende recht is omgezet naar een eeuwigdurend recht

Onder punt 1 is geconstateerd dat er een probleem ontstaat, indien een eeuwigdurend erfpachtrecht (zonder tijdvak) met een (ouder) voortdurend erfpachtrecht (met tijdvak) wordt samengevoegd, want het huidige beleid stelt:

- meest recente AB van de twee AB worden van toepassing (= AB2015 voor eeuwigdurende rechten)

[1] bijvoorbeeld wanneer beide huidige rechten zijn afgekocht tot 2040, en na de samenvoeging een bestemmingswijziging zou plaatsvinden. Stel dat afkoop van de bestemmingswijziging tot 2040 leidt tot een afkoopsom van € 200.000, en eeuwigdurende afkoop tot een afkoopsom van € 375.000. Dan leidt verplichte overstap voor de erfpachter tot een hogere financieringslast van € 175.000.

[2] bijvoorbeeld: stel dat beide samen te voegen erfpachtrechten een vast, lage AB1955 canon hebben tot 2040. Hoewel het ruimtelijk optimaal zou zijn om twee percelen samen te voegen tot één, en er één groot gebouw op te zetten, kiest de erfpachter toch voor twee losse gebouwen op beide percelen, ingeval samenvoeging ertoe leidt, dat hij reeds nu moet overstappen naar een hogere AB2015-canon.

- kortste tijdvak van een van de te samenvoegen rechten wordt van toepassing (AB2015 kent geen tijdvakken)

Je krijgt dan dus de onmogelijke situatie van een AB2015-recht met een tijdvak, als we het huidige beleid onverkort volgen.
De oplossing hiervoor is, dat het erfpachtrecht met de (oudere) AB voor voortdurende erfpacht eerst overstapt naar de AB2015 (en dus geen datum einde tijdvak meer heeft), en dat er daarna pas wordt samengevoegd. Deze overstap kan leiden tot een canonverhoging omdat de verwachting is dat eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende erfpacht.

Argumenten voor overstap van een voortdurend erfpachtrecht voorafgaand aan samenvoeging met een eeuwigdurend-recht

- wanneer voorafgaand aan deze samenvoeging niet wordt overgestapt naar de AB2015, ontstaat de onmogelijke situatie van een eeuwigdurend recht met een tijdvak
- het alternatief is dat het AB2015-recht "terugstapt" naar voortdurend (zie de consequenties hiervan onder punt 4 op blz. 5 van deze notitie)

Argumenten tegen overstap van een voortdurend erfpachtrecht voorafgaand aan samenvoeging met een eeuwigdurend recht

- Zie de argumenten onder punt 2 op blz. 3 van deze notitie

Voorstel is daarom om bij samenvoeging van van een (of meerdere) voortdurende rechten met een (of meerdere) eeuwigdurende rechten overstap van het voortdurende recht naar een eeuwigdurend recht te verplichten voorafgaand aan de samenvoeging.

Advies
In te stemmen dat overstap naar de AB2015 wel verplicht is, indien een AB2015-recht (zonder datum einde tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met (oudere) AB voor voortdurende erfpacht (met een datum einde tijdvak)

Schematisch wordt het beleid voor Samenvoeging hiermee:

- beide rechten zijn eeuwigdurend → na samenvoeging één eeuwigdurend recht
- beide rechten zijn voortdurende met eenzelfde AB → na samenvoeging één voortdurend recht zonder aanpassing AB
    - beide rechten zijn voortdurend met verschillende AB → na samenvoeging één voortdurend recht waarbij meest recente AB van toepassing

het ene recht is voortdurend en het andere is eeuwigdurend → voortdurend recht wordt omgezet naar eeuwigdurend, waarna de twee eeuwigdurende rechten worden samengevoegd tot één eeuwigdurend recht

Ad 4. Aangeven of u, ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB, een uitzondering wilt maken op de overstapverplichting voor het grote recht
Het bovenstaande voorstel betekent dat bij alle samenvoegingen van een eeuwigdurend recht met een voortdurend recht, het voortdurende recht moet overstappen naar een eeuwigdurend.

Voorliggende vraag is, of deze verplichting proportioneel is bij samenvoeging van een klein eeuwigdurend recht met een groot voortdurend recht. Bijvoorbeeld: een AB1966-recht van 1.000 m² wordt samengevoegd met een AB2015-recht van 100 m².
De vraag is, of in dit geval het "grote" recht moet overstappen naar de AB2015, of dat, in dit soort gevallen, de erfpachter de mogelijkheid krijgt om voor het "grote" recht de AB1966 te houden, waarbij het "kleine" recht teruggaat van AB2015 naar AB1966.
Overigens is de inschatting dat deze situatie zich waarschijnlijk slechts incidenteel voor zal doen (naar alle waarschijnlijkheid slechts 1 à 2 keer per jaar).

Argument voor "teruggaan naar voortdurende erfpacht" voor een klein AB2015-recht bij samenvoeging:

- de nadelen van verplichte overstap (zie onder ad. 2) worden voorkómen

Argumenten tegen "teruggaan naar voortdurende erfpacht" voor een klein AB2015-recht bij samenvoeging:

- de Erfpachtvernieuwing kent tot nu toe niet de mogelijkheid van "teruggaan naar voortdurend"; wanneer dat hier wordt ingevoerd, betekent dit een principiële stap in de Vernieuwing
- een extra keuzemogelijkheid maakt de uitvoering van het Samenvoegbeleid wat ingewikkelder omdat je aanvullende beleidsbepalingen moet opstellen wanneer je een erfpachter een keuzemogelijkheid geeft.

Advies
Ingeval van samenvoeging van een klein eeuwigdurend recht met een groot voortdurend recht ,mede gelet op het geringe aantal samenvoegingen, geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het recht met oudere AB