Artikelen beëindiging in AB2015
VES, 9 januari 2015

De huidige AB2000 artikelen inzake beëindiging van erfpachtrechten
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 redenen 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 nooit 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 is de AB2015 niet meer voorkomt, kunnen deze artikelen vervallen.
- Vrijwillig overeengekomen afstand door beide partijen, art. 27. Omdat minnelijke overeenkomst tot beëindiging altijd mogelijk moet blijven, is er geen bezwaar om dit artikel ongewijzigd te laten bestaan (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. 31-33. Deze artikelen worden in de praktijk weinig toegepast, maar fungeren vooral als “stok achter de deur” om ingebreke blijvende erfpachters te bewegen om zich toch te houden aan de erfpachtbepalingen en/of de canonverplichting. Deze risico’s 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 laten bestaan

Tussenconclusie:

- artikel 25-26 (beëindiging bij CHET) vervallen
- de vraag is of artikel 23-24 (beëindiging algemeen belang) nog moeten blijven bestaan
- er zijn goede redenen om art. 27 (vrijwillige beëindiging) te handhaven in de AB2015
- er zijn goede redenen om de art. 31-33 (beëindiging bij tekortkoming / wanbetaling) te handhaven in de AB2015

Willen we nog een artikel inzake beëindigen wegens algemeen belang?
In de praktijk maakt de gemeente nooit 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.
Vroeger was beëindiging vanwege algemeen belang één van de redenen voor erfpacht, omdat toen het publiekrecht en het onteigeningsrecht nog veel minder ontwikkeld waren als 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:

- beschikbaarheid van gronden voor algemeen belang was één van de redenen waarvoor destijds voor erfpacht is gekozen
- 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?)

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

Voorstel is daarom, de artikelen 23-24 inzake beëindiging vanwege algemeen belang te schrappen.

Is er, naast art. 27 (vrijwillige beëindiging) nog een extra beëindigingartikel nodig?

De huidige art. 25-26 (optie tot beëindiging bij CHET) bieden de erfpachter een escape, indien de erfpacht een blok aan z'n been wordt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij verloederde bedrijfsterreinen. Dit is overigens nagenoeg niet voorgekomen in de geschiedenis van het erfpachtstelsel.
De huidige art. 25-26 betekenen overigens een flink potentieel risico voor de gemeente in tijden van een sterk neergaande conjunctuur: erfpachters hebben hiermee de optie om percelen met een negatieve waarde bij de gemeente te "dumpen", die hier vervolgens ook niets mee kan, maar wel de beheerkosten op zich krijgt afgewenteld.
Ook kent het nieuwe stelsel niet meer de mogelijkheid van het eens in de 50 jaar neerwaarts aanpassen van de canon, indien de gebruikswaarde in 50 jaar blijkt te zijn gedaald.
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 aanspraak op waardestijging, maar loopt de gemeente ook het risico op waardedaling (in de vorm van teruggave of van canonverlaging).
Bij eeuwigdurende erfpacht bestaat deze 50-jrl correctiemogelijkheid niet meer. 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).
Redenen om in het stelsel hier "iets mee te doen" zijn:

- canonbetalende rechten kunnen, na aanhoudende waardedaling, onverkoopbaar worden
- het is dienstverlenend als de gemeente een vangnet biedt voor dit risico

Redenen om in het stelsel hier bewust "niets mee te doen" zijn:

- in het nieuwe stelsel gaat waardestijging volledig naar de erfpachter toe, en niet naar de gemeente; dan is het logisch, dat bij waardedaling hetzelfde gebeurt (de gemeente geeft geen eenzijdige opties uit)
- in een zuiver eeuwigdurend stelsel hoort eigenlijk geen optie tot canonaanpassing
- wanneer de gemeente wel aansprakelijk is voor waardedaling, maar niet ontvangt bij waardestijging, neemt zij een enorm risico op zich
- voor kopers in volle eigendom en voor huurders met betaalproblemen bestaat er ook niet een gemeentelijke correctie om hen, in vergelijkbare situaties, te helpen (behoudens dan de huurtoeslag, maar dat is geen gemeentelijke regeling)
- 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 (het risico van de "meeschuivende grens van redelijk en billijk", zoals bij Pedro de Medinalaan)

Voorstel is daarom, geen vervangend "vangnet" in plaats van de artikelen 25-26 inzake teruggave op te nemen.

Voorstel voor het BT:

- de huidige artikelen 23-24 (AB2000, beëindiging algemeen belang) ***vervallen*** in de AB2015
- de huidige artikelen 25-26 (AB2000, beëindiging bij CHET) ***vervallen*** in de AB2015
- artikel 27 (AB2000, vrijwillige beëindiging) blijft ***gehandhaafd*** in de AB2015
- de artikelen 31-33 (AB2000, beëindiging bij tekortkoming / wanbetaling) blijven gehandhaafd in de AB2015
- 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)