Notitie opties Conversiebeleid en VES
Voor MT BE, april 2016

Achtergrond
Het conversiebeleid is bedoeld voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten (niet-woco) naar voortdurende dan wel eeuwigdurende rechten.
Er zijn momenteel, naast de ca. 550 Vicarierechten (die zijn afgekocht tot 2053/2064, en waarvoor daarom een apart beleid geldt) nog ca. 50 tijdelijke rechten voor niet-corporaties. De meeste hiervan lopen af tussen nu en 2020 en hebben een bedrijfsbestemming. Na 2020 resteren er nog enkele tijdelijke rechten. Met ca. 40 van de 50 erfpachters heeft het beheerteam reeds contact, meestal over de naderende conversie.
Bij een aantal conversies zijn de heren 5.1.2e betrokken als adviseurs van de erfpachter.

In een aantal rechtszaken omtrent conversie 5.1.2e heeft de rechter (in een tussenarrest van het Hof, of in een tussenvonnis van de rechtbank) min of meer aangegeven, dat een conversie wegens de gebonden situatie meer vergelijkbaar is met een canonherziening einde tijdvak dan met een nieuwe uitgifte.

De zaak 5.1.2e betrof de omzetting van een woning op tijdelijke erfpacht naar voortdurende, terwijl vrijwel alle andere conversies bedrijfsmatige bestemmingen betreffen. Er is in de zaak 5.1.2e slechts sprake van een tussenarrest en niet van een definitieve uitspraak (omdat er een schikking is getroffen). De gemeente is het pertinent oneens met enkele overwegingen uit het tussenarrest van het Hof maar is vanwege de schikking (die overwegend een politieke insteek had) hiertegen niet in beroep gegaan. Eén van de overwegingen van het Hof waar de gemeente het niet mee eens is, is dat het Hof bepaalt dat de gemeente haar (conversie)beleid dient aan te passen. NautaDutilh heeft hierover geadviseerd dat het Hof dit helemaal niet kán overwegen. Het Hof kan alleen in een specifieke zaak bepalen dat de gemeente zich niet aan haar eigen beleid heeft gehouden of dat de gemeente onvoldoende gewicht heeft toegekend aan de belangen van de wederpartij ten opzichte van haar eigen belangen. Juridisch gezien is de gemeente aldus niet verplicht om haar (conversie)beleid aan te passen.

Wel zou het verstandig kunnen zijn om, nu het beleid naar aanleiding van de VES wordt geëvalueerd, op één of andere wijze rekening te houden met hetgeen in beide zaken door rechterlijke instanties is gezegd, ook al is e.e.a. (nog) niet definitief uitgeprocedeerd.
De beide zaken bevatten geen harde kwaliteitsbepalingen waaraan een conversie zou moeten voldoen, maar bevatten wel enkele denkrichtingen:

- De totstandkoming van de aangeboden canon moet beter onderbouwd worden
- Een conversie kan niet zomaar als een volledig nieuwe uitgifte worden behandeld, maar er moet rekening mee worden gehouden dat er (ook al is het een tijdelijk recht) er gebonden omstandigheden zijn
- De erfpachter moet meer zekerheden hebben, net zoals erfpachters bij CHET ook meer zekerheden hebben (bij CHET heeft de erfpachter bijv. vastgelegde termijnen in de CHET-procedure, ingroeikorting, mogelijkheid van deskundigen, enz.)

Relatie met VES
Het Conversiebeleid is een aantal keren besproken in VES-verband. Hierbij is geconstateerd dat de voorgenomen wijzigingen niet zozeer uit de VES voortvloeien, maar ook te maken hebben met de interpretatie van de tussenuitspraken in bovengenoemde procedures.
Daarom heeft de VES dit beleid terugverwezen naar het MT-E&U, met het verzoek om de hoofdlijnen voor het Conversiebeleid aan te geven. Pas daarna kan het Conversiebeleid in VES-verband worden aangepast.
De vragen zijn op hoofdlijnen terug te voeren op:

1. Welke Algemene Bepalingen worden van toepassing na Conversie?
2. Welke inhoudelijke wijzigingen willen we in het Conversiebeleid aanbrengen?

Het MT van E&U wordt daarom verzocht om:

1. **Te kiezen welke AB's van toepassing worden in het Conversiebeleid na 1 juli 2016 (AB2000 of AB2016)**
2. **Uitspreken of we – als er nieuw conversiebeleid komt – daarin wijzigingen opnemen t.a.v.:**
    a. Onderbouwing aanbieding
    b. Termijnen

c. Depreciatie
d. ingroeikorting
e. deskundigen
f. aktekosten

Ad. 1 Welke Algemene Bepalingen worden van toepassing na Conversie?
In het huidige beleid staat:
Bij conversie op de erfpachtrechten van toepassing te verklaren de Algemene bepalingen voor ***voortdurende*** *erfpacht, zoals die bepalingen op het tijdstip van de conversie zullen luiden.*
Dit betekent, als we niets doen, na 1 juli 2016 onverminderd de AB2000 van toepassing worden verklaard bij nieuwe conversies, omdat de AB2016 niet voortdurend, maar eeuwigdurend zijn.

Er zijn de volgende mogelijkheden:
a. Niets doen (waardoor oude beleid naar AB2000 automatisch doorloopt)
   - Argument: het zijn nog maar enkele tientallen rechten, waarvan een aantal conversies bovendien al loopt
   - In alle andere gevallen is een overstap naar de AB2016 (na eerst te hebben geconverteerd naar AB2000) vrijwillig (de VES gaat bij CHET uit van vrijwillige overstap)
   - Bij de huidige AB2000-canonpercentages is een AB2000-canon voor de erfpachters veel voordeliger dan een AB2016-canon
   - Erfpachters kunnen vragen: waarom geen AB2016 → na conversie naar AB2000 kunnen ze, desgewenst, vrijwillig overstappen naar AB2016
b. Beleid wel aanpassen, maar conversie gaat nog steeds naar AB2000
   - Erfpachters kunnen vragen: waarom geen AB2016 → na conversie naar AB2000 kunnen ze, desgewenst, vrijwillig overstappen naar AB2016
   - In alle andere gevallen is een overstap naar de AB2016 vrijwillig (de VES gaat bij CHET uit van vrijwillige overstap)
   - Bij de huidige AB2000-canonpercentages is een AB2000-canon voor de erfpachters veel voordeliger dan een AB2016-canon
c. Beleid aanpassen, waarbij conversie verplicht overgaat naar AB2016
   - Past goed in de gedachte, dat een conversie geen CHET is, maar vestiging van een nieuw recht
   - Bij de VES willen we geen verplichte overstap, maar alleen vrijwillig
     - Maar Conversie is nou eenmaal geen CHET, maar volgens ons nog steeds de vestiging van een nieuw recht, ook al lijkt de jurisprudentie meer op te schuiven naar het rekening houden met gebonden omstandigheden bij conversie
   - Leidt bij conversie tot hogere canons dan nu bij AB2000
   - Er moet dan wel een overgangstermijn komen van meerdere maanden (in 2000 gold voor het nieuwe splitsbeleid een overgangsperiode van 1 jaar), met communicatie aan alle tijdelijke erfpachters, waarbij de kans bestaat, dat ze allemaal "nog even snel" een goedkoop AB2000-tijdvak willen
     - Maar dat is alleen maar mooi, dan ben je in één keer van al je oude tijdelijke erfpachtrechten af
d. Beleid aanpassen; de erfpachter krijgt de keuze tussen een nieuw AB2000-tijdvak, of AB2016
   - Optimale keuzevrijheid voor erfpachters van tijdelijke rechten
   - Biedt beste mogelijkheden voor verkleuring naar CHET-aanpak als lijn rechterlijke uitspraken wordt doorgezet; dan CHET-achtig naar AB2000 of keuze voor AB2016 op basis van aanbod gemeente
   - Leidt tot shopgedrag (erfpachter kiest voor laagste canon, dus AB2000)

Van belang voor de afweging: wanneer het MT een Conversie ziet als een "bijna CHET", ligt het voor de hand om te kiezen voor optie a. of d. Daarom beoordelen tegen achtergrond voorgelegde keuzes in ad 2.
Wanneer het MT een Conversie ziet als een "bijna nieuwe uitgifte", ligt het voor de hand om te kiezen voor optie c.

Advies Financieel beleid: kiezen voor optie c. (maar dan wel met een goede communicatie aan alle tijdelijke erfpachters, met de optie om binnen x maanden nog te opteren voor een goedkoop AB2000-tijdvak).
Advies Juridisch beleid: in de gedachtegang van VES te kiezen voor optie D: de keuze is aan de erfpachter. Wel moet goed worden uitgelegd wat het verschil is tussen beide opties, en dat de erfpachter later alsnog zou kunnen overstappen naar AB2016 maar dat dan hoogstwaarschijnlijk wel moet worden bijbetaald.

Ad. 2 Welke inhoudelijke wijzigingen willen we in het Conversiebeleid aanbrengen?
N.a.v. de recente procedures zou kunnen worden gekozen om het conversiebeleid te wijzigen ten gunste van de erfpachter. Gedacht kan worden aan de volgende aanpassingen:

a. De totstandkoming van de canon in de conversieaanbiedingen wordt beter onderbouwd (met concrete referenties voor marktwaarde en stichtingskosten)
    - Bevordert transparantie van de aanbieding
    - Is in lijn met diverse rechterlijke uitspraken
    - Vraagt andere werkwijze R&A
    - *Advies beleid*: doen, modelaanbieding moet worden aangepast, is minimale aanpassing in beleid

b. Er komen ruimere termijnen
    - Kan alleen voor de ca. 10 rechten waarvoor de procedure nog niet is begonnen
    - Bevordert rechtszekerheid voor de erfpachter
    - *Advies beleid*: doen, als wordt aangesloten bij bekende jurisprudentie: minimaal 10 jaar voor einde tijdvak reeds een eerste aankondiging (met of zonder voorbeeldberekening), 5 jaar voor einde tijdvak nogmaals. Daarnaast zouden we kunnen kiezen: minimaal 2 jaar voor einde tijdvak een concrete conversie-aanbieding. Indien aanbieding te laat: hogere canon kan pas ingaan 2 jaar na versturen conversie-aanbieding.

c. Er wordt weer dezelfde depreciatie gerekend als bij CHET
    - Tot 2011 gold zowel voor CHET als voor conversie een depreciatie van 40%
    - In 2011 is dit gewijzigd in 25% voor de CHET en 15% voor Conversie (om het verschil tussen CHET en conversie te benadrukken)
    - Vraag is, wat depreciatie bij CHET wordt, als "de korting bij Overstap" bekend wordt
    - *Advies beleid*: @@@

d. Er komt een ingroeikorting, net zoals nu bij de CHET
    - Bij de CHET willen we daar juist vanaf (om CHET niet "goedkoper" te maken dan een Overstap)
    - Een ingroeiregeling van 2 jaar verzacht de pijn wellicht enigszins, maar de ervaring (bij de canonherziening einde tijdvak) leert dat het draagvlak onder erfpachters voor grote canonsprong hierdoor niet vergroot wordt.
    - *Advies beleid*: niet doen

e. Erfpachter krijgt de mogelijkheid van deskundigen, indien hij het conversie-aanbod niet accepteert
    - Dit trekt Conversie eigenlijk gelijk met de CHET
    - In voortdurende AB's worden deskundigen genoemd, maar in tijdelijke AB's niet
    - Deskundigenprocedures zijn vaak complex en langzaam
    - De politiek heeft nu juist aangegeven van de deskundigenprocedure af te willen
    - *Advies beleid*: niet doen

f. Gemeente neemt aktekosten 100% op zich bij Conversie
    - Nu 50/50 (delen aktekosten)
    - bij Conversie betreft het bedrijven, en niet bewoners
    - Bij de CHET en Overstap willen we ook naar aktekosten 100% door gemeente
    - *Advies beleid*: niet doen, want voor een heruitgifte is de huidige 50/50 verdeling al mooi genoeg