Gemeente Amsterdam

Wijzigingen beleid n.a.v. Overstapregeling

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep CHET-beleid)

Datum 7 september 2016

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid.

2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze aan sluiten bij de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpachtrechten

3. Inzake het beleid canonherziening einde tijdvak en de aanverwante beleidsstukken vervroegde herziening, vervroegde wijziging en het art. V uit het Besluit Modernisering erfpachtstelsel van 15 november 1990 met besluitnummer 942:
   3.1. Met betrekking tot het beleid canonherziening einde tijdvak (bijlage 1):
      3.1.1. Kennis te nemen van de verwerking van jurisprudentie in het concept-beleid canonherziening einde tijdvak.
      3.1.2. In te stemmen met het concept-beleid canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht.
   3.2. In te stemmen met het intrekken van het huidige beleid vervroegde herziening, het huidige beleid vervroegde wijziging en art. V uit het Besluit Modernisering erfpachtstelsel van 15 november 1990 met besluitnummer 942.

4. Inzake het beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht en het beleid conversie van vicarie-erfpachtrechten.
   4.1. In te stemmen met het concept-beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (bijlage 2).
   4.2. In te stemmen met het concept- beleid inzake conversie van vicarie-erfpachtrechten (bijlage 3).

Korte toelichting/samenvatting

Met de start van het eeuwigdurende erfpachtstelsel op 1 juli 2016 worden nieuwe erfpachtrechten uitgegeven onder de AB2016. Om ook huidige erfpachters de mogelijkheid te geven om over te stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel komt de Overstapregeling tot stand. In het kader van de Overstapregeling is een aantal huidige beleidsstukken zoals we

die kennen aangepast om deze aan te laten sluiten bij het eeuwigdurende stelsel. Ook worden enkele beleidsstukken ingetrokken, omdat hiervoor de Overstapregeling in de plaats komt.

De reden dat deze beleidsstukken nu in het BT liggen heeft als doel om een geheel beeld te geven van de Overstapregeling en de beleidsstukken die raken aan deze Overstapregeling. Alle aanvullende beleidsstukken (de stukken die nu voor liggen en de aanvullende beleidsstukken die op 5 juli 2016 in het BT besproken zijn) worden, gelijktijdig met de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling aan het college van 25 oktober voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze aanvullende beleidsstukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

Ad 1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid.
Team VES heeft een onderscheid gemaakt tussen de aanvullende beleidsstukken die geheel los staan van de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld bestemmingswijziging) en de beleidsstukken die overlap hebben met de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld het beleid canonherziening einde tijdvak). De aanvullende erfpachtbeleidsstukken die samenhang hebben met de Overstapregeling worden hierbij aan het BT voorgelegd. De reden dat deze aanvullende beleidsstukken nu in het BT voorliggen heeft als doel om een geheel beeld te geven van de Overstapregeling en de beleidsstukken die raken aan de Overstapregeling. De Overstapregeling wordt volgens planning op 25 oktober 2016 aan het college voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. Alle aanvullende beleidsstukken worden ook aan het college op 25 oktober voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze stukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.
Naast de beleidsstukken is er voor het doorvoeren van wijzigingen én voor het kunnen uitvoeren van de Overstapregeling ook grondprijsbeleid nodig. Het grondprijsbeleid zal dezelfde weg volgen: 25 oktober 2016 vaststelling door het college, vooruitlopend op definitieve vaststelling door de raad in maart 2017. Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats, omdat er in de regel geen inspraak plaats vindt over tarieven die de gemeente vaststelt voor haar burgers.

Beleidsstuk	Wel/geen inspraak?
Overstapregeling	Wel inspraak
Beleid Canonherziening einde tijdvak	Geen inspraak
Intrekken van de regeling vervroegde wijziging, vervroegde herziening en algehele herziening	Geen inspraak
Beleid conversie van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht	Geen inspraak
Beleid voor omzetting van vicarie-erfpachtrechten	Geen inspraak
Grondprijsbeleid	Geen inspraak

De uitgangspunten voor het aanvullend beleid zijn:

- Zo min mogelijk verschillende beleidsstukken om onduidelijkheid, fouten en verwarring te voorkomen;
- Zoveel mogelijk beleidsstukken die al van toepassing zijn op het voortdurende erfpachtstelsel zijn zo aangepast dat ze ook bruikbaar zijn in combinatie met de Overstapregeling;
- Een aantal beleidsstukken is samengevoegd;
- Voorgesteld wordt om een aantal beleidsstukken te laten vervallen.
- Juridische houdbaarheid: in diverse sessies zijn de beleidsstukken getoetst op juridische houdbaarheid en Team VES is van mening dat de beleidsstukken juridisch houdbaar zijn.
- Begrijpelijk: om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken is een redactionele vertaalslag gemaakt.

Ad 2. Kennis te nemen van de aanvullende beleidsstukken voor voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze ook toegepast kunnen worden in combinatie met en aan te laten sluiten bij de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
In deze notitie wordt het BT gevraagd in te stemmen met onderstaande op de Overstap aangepaste beleidsstukken (eerste opsomming onder A.) voor zowel tijdelijke als voortdurende erfpacht. Als het college vervolgens met de stukken instemt (25 oktober 2016 en maart 2017) zullen de huidige beleidsstukken (tweede opsomming onder B.) komen te vervallen. Daarnaast kunnen er een aantal beleidsstukken vervallen die vervangen zullen worden door de Overstapregeling (derde opsomming onder C.).
A. De volgende aanvullende beleidsstukken worden in deze notitie voorgelegd:
- Het beleid canonherziening einde tijdvak;
- Het beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten en conversie van vicarie-erfpachtrechten.
B. De beleidsstukken onder A komen in de plaats van de volgende huidige beleidstukken en besluiten:
- Het Erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak;

- Het Erfpachtbeleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende;
- Het artikel II van het conversiebesluit 1990;
- Het Erfpachtbeleid inzake conversie van vicarie-erfpachtrechten.
C. De beleidsstukken die komen te vervallen naar aanleiding van de vaststelling van de Overstapregeling:
- Het besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht;
- Het besluit Vervroegde herziening erfpachttijdvakken;
- Het artikel V uit moderniseringsbesluit 1990 ('Algehele herziening').

Ad3. Inzake het beleid canonherziening einde tijdvak en de verwante stukken beleid vervroegde herziening, vervroegde wijziging en het art. V uit het Besluit Modernisering erfpachtstelsel van 15 november 1990 met besluitnummer 942

Met de ingang van eeuwigdurende erfpacht en het vaststellen van de Overstapregeling komt de erfpachter aan het einde van het tijdvak voor een keuze te staan: de CHET-procedure doorlopen en een nieuw voortdurend tijdvak starten, of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Door de samenloop tussen deze procedures en de nieuwe mogelijkheden die de Overstapregeling biedt, is het nodig om opnieuw te kijken naar de verschillende bepalingen in de beleidsstukken. Daarnaast is het nodig om jurisprudentie te verwerken in het CHET-beleid. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die gewijzigd dienen te worden in het huidige beleid.

Ad 3.1. Met betrekking tot het beleid canonherziening einde tijdvak

Ad 3.1.1. Kennis te nemen van de verwerking van jurisprudentie.
Naar aanleiding van de canonherziening einde tijdvak zijn verschillende gerechtelijke procedures gevoerd, soms op initiatief van de erfpachter, soms op initiatief van de gemeente. Het grootste deel van deze zaken heeft geen invloed gehad op de werkwijze in de CHET-procedure van de gemeente. Het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam van 3 mei 2000 is hier een uitzondering in. De rechtbank acht het onaanvaardbaar dat de erfpachter gehouden wordt aan een taxatierapport dat is opgesteld door drie deskundigen die eenzijdig door de gemeente zijn aangewezen. [1]

Dit vonnis wijkt af van hetgeen bepaald is in de verschillende Algemene Bepalingen. Deze afwijking is op onderstaande wijze verwerkt in het concept-beleid canonherziening einde tijdvak:

- Artikel 3 lid 1 sub f: Bij de AB van vóór 1994 zal de aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter(s) plaats vinden door de rechter indien er in een bouwblok geen deskundige met meerderheid van stemmen aangewezen wordt danwel het minimum aantal stemmen niet gehaald wordt;
- Artikel 3 lid 1 sub g: Indien artikel 3 lid 1 sub f zich voordoet zal, na aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter door de rechtbank, de aanwijzing van de derde deskundige gebeuren door de twee reeds aangewezen deskundigen;
- Artikel 4 lid 1 sub b: Bij de AB 1994 of AB2000 zal de aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter plaats vinden door de rechter indien de erfpachter de gemeentelijke aanbieding afwijst, maar niet zelf een deskundige aanwijst;
- Artikel 4 lid 1 sub c: Indien artikel 4 lid 1 sub b zich voordoet zal, na aanwijzing van de deskundige namens de erfpachter door de rechtbank, de aanwijzing van de derde deskundige gebeuren door de twee reeds aangewezen deskundigen.

Ad 3.1.2. In te stemmen met het concept-beleid canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht.

A. De belangrijkste uitgangspunten

a) Door de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam is het nodig om de toepasselijkheid van het beleid canonherziening einde tijdvak specifieker te beschrijven. Dit beleid is voor alle

[1] Zie hierover ook het beleidsstuk Canonherziening einde tijdvak van 29 december 2000.

voortdurende erfpachtrechten van toepassing, met uitzondering van erfpachtrechten van woningcorporaties, tijdelijke erfpachtrechten en eeuwigdurende erfpachtrechten.

b) Voor de leesbaarheid van het document is een definitielijst toegevoegd.

c) Artikel 4 komt te vervallen. Dit artikel is in maart 2016 aan het beleid toegevoegd in afwachting van de Overstapregeling. Hiermee wordt het mogelijk om tussen het 4e en het 2e jaar voor het einde tijdvak een aanbieding aan te vragen voor de herziening van de canon. Dit dient hiermee als het ware om het 'gat' te dichten tussen de vervroegde wijziging en de CHET-procedure, waardoor een vervroegde canonvaststelling mogelijk wordt gedurende de CHET-procedure. Dit geeft de erfpachter meer zekerheid over de kosten van de canon die hij na het naderende einde tijdvak zou moeten betalen. Omdat de Overstapregeling reeds voorziet in het bieden van zekerheid met betrekking tot de CHET, en omdat wordt voorgesteld om de vervroegde wijziging te laten vervallen, ligt het voor de hand om ook dit artikel weer in te trekken uit het CHET-beleid.

d) De canonherziening einde tijdvak heeft veel raakvlakken met de Overstapregeling. Om de CHET niet aantrekkelijker te maken dan een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is het wenselijk om de huidige ingroeiregeling in te trekken. De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon.
De huidige ingroeiregeling houdt het volgende in:
   - Het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus een derde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon.
   - Het tweede jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus twee derde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon.

   Door de financiële regelingen bij CHET en Overstap gelijk te trekken kan de erfpachter een betere vergelijking voor zichzelf maken van de gevolgen van een overstap danwel een CHET. In samenhang met het intrekken van de ingroeiregeling wordt voorgesteld om de aktekosten voor het vastleggen van de wijzigingen naar aanleiding van de canonherziening einde tijdvak volledig door de gemeente te laten betalen. In het huidige beleid worden de aktekosten bij CHET gedeeld door de gemeente en de erfpachter. De erfpachter wordt dan via de aktekosten "gecompenseerd" voor het vervallen van de ingroeiregeling. Het betreft de volgende bedragen:
   a. Een CHET-akte kost gemiddeld ca. € 1.000 (incl. BTW). Voor een gemiddelde woning-CHET betaalt de erfpachter nu (bij 50/50 deling) gemiddeld ca. € 500 aan aktekosten.
   b. De ingroeikorting bedraagt (opgeteld over 2 jaar) de totale canonstijging; de ingroeikorting heeft een negatieve fiscale hefboom: stel dat de ingroeikorting € 600 bedraagt, dan profiteert de erfpachter hiervan slechts voor netto € 400 (omdat hij ca. € 200 belastingaftrek misloopt door de canonkorting).
   c. De verwachte canonstijgingen voor woningen lopen uiteen van:
      i. Nihil in Zuidoost (die erfpachters profiteren dus niet van de huidige ingroeikorting, maar wel van de voorgestelde aktekostenregeling)
      ii. Ca. € 300-600 in delen van Noord en Nieuw-West (die erfpachters profiteren dus beperkt van de ingroeikorting).

iii. Meer dan € 2.000 in de duurste buurten (die erfpachters profiteren fors van de ingroeikorting).

Waarbij opgemerkt moet worden dat de voorbeelden onder i. en ii. de komende jaren voornamelijk voor zullen komen en het voorbeeld onder iii. steeds minder.

d. Daarnaast geldt de huidige ingroeikorting ook voor niet-woonbestemmingen. Bij de CHET van een groot kantoor, waarbij de canon stijgt met € 30.000, bedraagt de ingroeikorting dus € 20.000 in het eerste, en € 10.000 in het tweede jaar.
e. Fiscaal is het gunstig (zowel voor de gemeente als voor erfpachters; zie onderstaande voorbeelden) om de ingroeikorting te vervangen door het volledig vergoeden van de aktekosten: de erfpachter betaalt in jaar 1 en 2 weliswaar meer canon, maar mag daardoor ook meer fiscaal aftrekken. Voor de BTW op aktekosten geldt, dat de erfpachter-bewoner deze niet mag compenseren, maar de gemeente wel (via het BTW compensatiefonds).

In bijlage 1 zijn vier rekenvoorbeelden te vinden van de gevolgen van het aanpassen van de ingroeiregeling en een tegemoetkoming in de aktekosten in te voeren. Hieruit blijkt dat het opheffen van de ingroeikorting, in combinatie met het volledig door de gemeente vergoeden van aktekosten bij CHET, tot de volgende effecten leidt:

- Erfpachters in goedkope buurten besparen aanzienlijk (het merendeel van de CHET's in het komende decennium is in Noord en Zuidoost, waardoor de bovenste twee voorbeelden steeds minder voorkomen en de onderste twee voorbeelden steeds meer).
- Erfpachters in dure buurten betalen iets meer.
- Voor kleine bedrijven: gemiddeld genomen budgetneutraal.
- Grote bedrijven (beleggers) betalen meer.
- Voor de gemeente budgetneutraal.
- Per saldo voor Amsterdam (gemeente én erfpachters) positief (omdat de wijziging in het nadeel van de fiscus uitvalt).

Bijkomende voordelen zijn:

- Erfpachtstelsel wordt eenvoudiger (ook qua berekeningen, bijv. bij afkoop)
- Bij CHET geen extra voordeel (ingroeikorting) ten opzichte van de Overstap
- Wanneer de gemeente de aktekosten 100% op zich neemt, kan zij (desgewenst) meer voorwaarden aan het notariaat stellen (kwaliteit, doorlooptijd, tarief, enz.)

B. In te trekken beleidsstukken

Wanneer het nieuwe beleid canonherziening einde tijdvak wordt vastgesteld, kan het volgende huidige beleidsstuk ingetrokken worden:
Erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak, vastgesteld op 8 maart 2016.

Ad 3.2. In te stemmen met het intrekken van het huidige beleid vervroegde herziening, het huidige beleid vervroegde wijziging en art. V uit het Besluit Modernisering erfpachtstelsel van 15 november 1990 met besluitnummer 942.

A. De belangrijkste uitgangspunten

Sinds 1990 zijn drie regelingen vastgesteld voor vervroegde tijdvakherziening. In alle drie de regelingen gaat, na de vervroegde wijziging/herziening of algehele herziening, een nieuw 50-jarig tijdvak in met nieuwe Algemene Bepalingen.

In 1990 is het besluit Algehele Herziening van de erfpacht (Gemeenteraad 28 november 1990, Gemeenteblad nr. 942) ingesteld: met uitzondering van erfpachtrechten met AB 1966 konden erfpachters een nieuw 50-jarig tijdvak met de meest recente Algemene Bepalingen aanvragen, onder de voorwaarde dat de nieuwe canon niet lager werd dan de oude canon. Van deze regeling is (voorzover nu bekend) nooit gebruik gemaakt.

In 1998 heeft het Gemeentebestuur het besluit Vervroegde Wijziging in de erfpacht (Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20) vastgesteld. Volgens dit besluit kunnen erfpachters vanaf het dertiende jaar vóór het einde van hun tijdvak en tot het vierde jaar vóór einde tijdvak (ET) een nieuw tijdvak met een nieuwe canon krijgen. Deze canon wordt vastgesteld door drie taxateurs. Doel van de regeling was dat erfpachters, in de jaren voor de CHET, eerder zekerheid konden krijgen over de hoogte van hun nieuwe canon.
Van deze regeling is jarenlang nagenoeg geen gebruik gemaakt, maar vanaf 2013 wordt er regelmatig gebruik van gemaakt omdat erfpachters willen profiteren van de lage canonpercentages. Zo is enkele keren het tijdvak van een leegstaand kantoor vervroegd gewijzigd; de canon kon in dat geval dalen van ca. € 60.000 naar € 10.000 per jaar. Op deze manier kon de belegger de financiële gevolgen van leegstand "verzilveren" zonder tot transformatie over te hoeven gaan.

In 2008 heeft het Gemeentebestuur het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2008, nr. BD2008-004403) ingesteld. Volgens dit besluit kunnen erfpachters, die een grote investering in de opstal doen, vanaf het dertigste jaar vóór het einde van hun tijdvak tot twee jaar voor het einde tijdvak (ET) een nieuw tijdvak met een nieuwe canon krijgen.
Van deze regeling wordt sinds 2008 regelmatig gebruik gemaakt voor transformatietrajecten. Met als bijkomend voordeel dat niet alleen een nieuw 50-jarig tijdvak start, maar ook dat de canon hierdoor na vervroegde herziening omlaag kan gaan ten opzichte van de eerder verschuldigde canon (wanneer men bijvoorbeeld van kantoor naar studentenwoning transformeert).

	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:
Algehele herziening	Alle rechten m.u.v. AB1966	Canon kan niet omlaag	Ja (geen deskundigen mogelijk)
Vervroegde wijziging	Tussen 13e en 4e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart.	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de

			erfpachter)
Vervroegde herziening	Tussen 30e en 2e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart.	Ja (geen deskundigen mogelijk)

Belangrijkste bestaansreden voor deze drie beleidsstukken was, dat deze de erfpachter de mogelijkheid moesten bieden, om de onzekerheid van een kort tijdvak (in casu: naderende CHET) te ontlopen, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak.

<u>Samenloop met de Overstapregeling</u>
Het overstapbeleid biedt iedere erfpachter de mogelijkheid om (op een uniforme manier) over te stappen naar de AB 2016, en geeft aan welke (financiële) gevolgen dit heeft voor de erfpachter. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter dus een "betere" mogelijkheid om de nadelen van een naderende CHET te ontlopen. Waar de huidige regelingen slechts de zekerheid van een 50-jarig tijdvak kunnen bieden, biedt Overstap naar de AB2016 erfpachters de zekerheid van een nieuw tijdvak met een oneindige looptijd. De Overstap biedt dus "meer en beter" dan de drie bestaande regelingen.

Wanneer de drie bovengenoemde regelingen in stand zouden blijven, is het mogelijk om deze op verschillende manieren te interpreteren. Enerzijds dat het met een vervroegde wijziging, vervroegde herziening of algehele herziening mogelijk wordt om over te stappen naar de AB 2016, anderzijds dat deze een nieuw voortdurend tijdvak in laten gaan. Dit betekent ofwel:

- Indien de regelingen een nieuw AB2000-tijdvak mogelijk maken → naast het overstapbeleid blijft er een mogelijkheid bestaan om te kiezen voor een nieuw AB2000-tijdvak.
    - Dit is niet wenselijk, gelet op de wens dat zoveel mogelijk erfpachters gebruik maken van de overstap naar de AB 2016.
    - De noodzaak van regelingen voor een nieuw 50-jarig tijdvak vervalt, omdat de Overstap naar AB2016 een veel langere periode van canonzekerheid biedt dan vervroegd overgaan naar een "slechts" 50 jaar lang tijdvak.
- Indien de regelingen overstap naar de AB 2016 mogelijk maken → naast de Overstapregeling ontstaat er een andere mogelijkheid (met een andere rekenwijze) om naar de AB 2016 over te stappen
    - Dit is niet wenselijk; het is voor de eenduidigheid en transparantie beter, dat er één overstapbeleid is, gebaseerd op het GWC-advies.

Bijkomende argumenten zijn:

- Er zijn (wanneer deze regelingen niet worden ingetrokken) straks vijf regelingen voor tijdvakherziening: CHET, Overstap, Vervroegde wijziging, Vervroegde herziening, Algehele herziening; vanuit het oogpunt van transparantie is dat te veel
    - Veel regelingen met hetzelfde resultaat leidt tot shopgedrag;
    - Het vervangen van deze drie oude regelingen door één generiek overstapbeleid waarborgt dat alle erfpachters op een gelijke wijze kunnen overstappen naar de AB 2016;
    - Het stelsel wordt helderder met slechts twee sporen:
        - Bij einde tijdvak: keuze tussen CHET naar AB 2000 of overstap naar AB 2016

    - Gedurende een tijdvak: keuze tussen "uitzitten tijdvak" of Overstap naar AB 2016 .
- Doel van deze regelingen was: wanneer de beperkte tijdvaklengte hinderlijk was voor de erfpachter (bijv. voor woningoverdracht of voor transformatie), deze belemmering weg te nemen; met de Overstapregeling is er één goede regeling voor iedereen, om deze beperking van het dichterbij komende ET op te heffen; de ratio voor parallelle regelingen (elk met zijn eigen voorwaarden) vervalt hiermee.
- In de praktijk word van Algehele Herziening geen gebruik gemaakt; van Vervroegde wijziging wordt in de praktijk slechts gebruik gemaakt om te "profiteren" van de huidige lage canonpercentages (en wie nu vervroegd zo'n goedkoop nieuw AB 2000 tijdvak krijgt, heeft de komende tientallen jaren geen enkele reden meer om alsnog over te stappen naar AB 2016).
- De Vervroegde Herziening wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, het levert namelijk regelmatig een lagere canon op. Door het intrekken van dit beleid komt deze mogelijkheid voor transformaties niet geheel te vervallen. Ook de AB 2016 geeft deze mogelijkheid, in art. 20 lid 5 staat namelijk het volgende opgenomen:
  Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.
  Dit maakt het mogelijk om voor transformatie een uitzondering te maken indien daarvoor 'gemeentelijk belang' bestaat. Hiervoor dient wel gespecificeerd te worden in welke gevallen er sprake is van dit gemeentelijk belang.

Advies: Bij ingang van het overstapbeleid: (onder andere) de regelingen voor: • Algehele herziening • Vervroegde wijziging • Vervroegde herziening In te trekken en deze te vervangen door een deel van het Overstapbeleid.

Besluittechnisch zal B&W op 25 oktober besluiten om de regelingen per maart 2017 in te trekken. Bij het intrekken van de beleidsstukken zal overgangsbeleid moeten worden geformuleerd. De periode tussen oktober en maart kan als overgangsperiode functioneren, waarin erfpachters nog gebruik kunnen maken van de oude regelingen. Hier dient helder over gecommuniceerd te worden zodat voor alle erfpachters duidelijk is dat deze regelingen komen te vervallen en indien zij hier nog gebruik van willen maken dit kunnen doen in de periode van oktober 2016 tot maart 2017. Om alle erfpachters hiervan op de hoogte te stellen kan gedacht worden aan een persoonlijke brief aan alle erfpachters en/of een grote aankondiging van de beleidswijziging in de stadskrant en andere media.

Ad 4. Inzake het beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht en het beleid conversie van vicarie-erfpachtrechten.
De meeste erfpachtrechten in Amsterdam zijn uitgegeven onder het voortdurende erfpachtstelsel. Dit betekent dat de erfpachter een erfpachtrecht heeft dat in principe altijd door blijft lopen, maar dat verdeeld is in tijdvakken van meestal 50 jaar. Aan het begin van ieder tijdvak worden de voorwaarden en de canon voor het nieuwe tijdvak aangepast.

Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht, dit wordt een conversie genoemd waar de gemeente beleid voor heeft ontwikkeld.

De gemeente Amsterdam kent drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:
- tijdelijke (veelal niet-woon) rechten (uitgegeven onder de AB 1937 of AB 1955 voor tijdelijke erfpacht)
- Vicarie-rechten (deze rechten kennen geen AB's)
- tijdelijke corporatierechten, corporatierechten maken geen onderdeel uit van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel en worden in deze notitie derhalve buiten beschouwing gelaten.

In het op 22 juni 2016 genomen raadsbesluit over invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften is opgenomen dat het huidige Vicarie- en conversiebeleid in stand blijft tot de Overstapregeling in werking is getreden. In het kader van de VES is besloten dat met de invoering van eeuwigdurende erfpacht de erfpachter met een tijdelijk erfpachtrecht of een Vicarie-recht een eeuwigdurend erfpachtrecht krijgt aangeboden bij een conversie.

Ad 4.1. In te stemmen met het concept-beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

A. De belangrijkste uitgangspunten
Er zijn momenteel nog ongeveer 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 circa 40 van de 50 erfpachters heeft Grond en Ontwikkeling reeds contact, meestal over de naderende conversie.

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende rechten. Kern van dit beleid is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht (momenteel onder de AB2000) krijgt aangeboden door de gemeente, waarbij de canon wordt berekend via het gemeentelijke grondprijsbeleid. Alleen wanneer sprake is van een dringend gemeentebelang heeft de gemeente de mogelijkheid om conversie van het tijdelijke erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht te weigeren. In dat geval wordt het recht als beëindigd beschouwd. Van de vele honderden tijdelijke rechten die er waren, is het overgrote deel de afgelopen decennia omgezet naar voortdurende erfpacht. De huidige 50 rechten is het laatste deel.

De conversie van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht is meermaals onderwerp (geweest) van een rechtszaak. Onder andere in de zaak [5.1.2e] en de zaak [5.1.2e]. Hieronder wordt de kern van beide uitspraken beschreven.

Uitspraak gerechtshof van een erfpachter uit Halfweg ([5.1.2e]
- In deze zaak gaat het om een conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming in Halfweg (buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam).

- Erfpachter en de gemeente konden geen overeenstemming bereiken over de voorwaarden voor conversie en zijn verwikkeld geraakt in een juridische (gerechtelijke) procedure.
- Bij de Rechtbank werd de gemeente in het gelijk gesteld, in het door de erfpachter ingestelde hoger beroep is geen einduitspraak gedaan.
- In het eerste tussenarrest heeft het Hof geoordeeld dat het de erfpachter bij een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht weliswaar in theorie vrij staat om een aanbod tot conversie te weigeren maar dat hij daarbij feitelijk verkeert in een afhankelijke en onvrije positie omdat hij al lange tijd woonachtig is op het perceel.
- In het tweede tussenarrest heeft de rechter tevens geoordeeld dat sprake zou moeten zijn van overgangsrecht bij een conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht en dat een conversie meer lijkt op een CHET dan op een nieuwe uitgifte (zoals de gemeente heeft betoogd).
- partijen hebben vervolgens de zaak geschikt (het Hof heeft geen einduitspraak gedaan) en hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van de bloot eigendom van het betreffende perceel aan de erfpachter, waardoor de erfpachter de volle eigendom van het perceel verkrijgt.

Uitspraak rechtbank 5.1.2e :

- Ook in deze zaak gaat het om een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht. Deze zaak is nog onder de rechter.
- Eén van de vorderingen van de erfpachter hield in dat de gemeente bij de conversie misbruik heeft gemaakt van omstandigheden/bevoegdheid door een onredelijk hoge canon in rekening te brengen. De rechtbank heeft deskundige voorlichting nodig om dit te kunnen beoordelen. De rechtbank heeft partijen gevraagd om een deskundige aan te dragen en zich tevens uit te laten over de aan deze deskundige te stellen vragen. Hierbij oordeelt de rechtbank dat de deskundige op basis van zijn eigen deskundigheid, intuïtie en kennis van de markt tot een oordeel dient te komen. Het staat de deskundige derhalve vrij om zelf te bepalen op welke wijze, met welke uitgangspunten en met welke rekenmethode een marktconforme canon wordt berekend.
- Nadat de deskundige zijn definitieve rapport heeft uitgebracht zal de rechtbank aan de hand van dat rapport een oordeel vormen of de door de gemeente in rekening gebrachte canon marktconform is en of dus sprake is van misbruik van de machtspositie of niet.

De gemeente is het oneens met enkele overwegingen uit het tussenarrest van het Hof in de zaak 5.1.2e , maar is vanwege de schikking (die niet primair een inhoudelijk juridische grondslag 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. NautaDutilh geeft aan 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. Ook houdt de gemeente vast aan het standpunt dat een conversie een nieuwe uitgifte is en niet het einde van een 50 jarig tijdvak waarna een volgend 50 jarig tijdvak begint zoals bij voortdurende erfpacht (procedure

CHET). De rechtszaak is dan ook geen aanleiding geweest om het thans geldende conversiebeleid aan te passen.

Voorstel

Een conversie is juridisch gezien een nieuwe uitgifte. In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiftes voortaan onder de AB2016 te laten plaatsvinden is besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie aan te bieden op basis van AB2000. Na inwerkingtreden van de Overstapregeling wordt alleen nog AB2016 (eeuwigdurend) aangeboden bij conversie. In verband met het huidige lage canonpercentage in het voortdurende stelsel betekent dit in eerste instantie wel dat de erfpachter geconfronteerd wordt met een hogere canon. Op het moment dat het voortdurende canonpercentage weer gaat stijgen of besloten wordt tot een bodem in dit percentage verdwijnt dit verschil.
Voor de afweging is het van belang, dat een conversie geen CHET (voortzetting van het huidige recht) is, maar een uitgifte is van een nieuw recht in de plaats/na afloop van een aflopend tijdelijk recht. Daarom wordt geadviseerd om na de inwerkingtreding van de Overstapregeling alleen de AB 2016 aan te bieden bij een conversie.
Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank in de zaak Hoveling wil de gemeente de erfpachter voortaan eerder informeren over de naderende afloop van het tijdelijke erfpachtrecht. In navolging van de CHET-procedure zal dit 3 jaar voor de afloop van het erfpachtrecht zijn.

Zoals gezegd is er sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht. Echter, de gemeente moet wel rekening houden met de situatie van een zittende erfpachter. Het stellen van de voorwaarde om de nieuwe AB 2016 van toepassing te verklaren is juridisch mogelijk, mits deze redelijk en billijk wordt uitgevoerd. Daarom worden de volgende financiële uitwerkingen voorgesteld.
De afkoopverplichting voor commerciële bestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgifte onder AB2016 bestaat) kan voor zittende erfpachters als onredelijk bezwarend gezien worden. Daarom wordt voorgesteld om de erfpachter met een commerciële bestemming de keuze te geven tussen afkoop en canonbetaling.
Dat er bij conversie juridisch gezien sprake is van een nieuwe uitgifte, betekent niet dat dit ook financieel gezien als nieuwe uitgifte gezien moet worden. Hier wordt onderscheid in gemaakt. In de regel wordt er bij nieuwe uitgiften geen depreciatie of korting gegeven. In het huidige conversiebeleid wordt een depreciatie berekend van 15% gezien het feit dat het om een uitgifte van bebouwde grond gaat. Ook bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht is het wenselijk om een dergelijke depreciatie of korting te geven. Daarom zal in het nieuwe grondprijsbeleid worden opgenomen dat een erfpachter die converteert naar de AB 2016 een depreciatie danwel korting krijgt die aansluit bij de korting die bij overstap gegeven zal worden.

Advies: Bij conversie van een tijdelijk recht wordt een nieuw erfpachtrecht uitgegeven met de AB 2016, waarbij een uitzondering wordt gemaakt op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen en de depreciatie danwel korting die gegeven zal aansluiten bij de korting die bij overstap gegeven zal worden.

Aangezien de gemeente al met een aantal van de erfpachters in onderhandeling is wordt voorgesteld om overgangsbeleid te ontwikkelen:

- Voor de besprekingen over conversie die zijn gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op het moment van in werking treden van de Overstapregeling nog niet tot conversie heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voortgezet op basis van voortdurende erfpacht.
- Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
    - Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
    - Erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.
- Daarnaast worden alle erfpachters van de 50 tijdelijke erfpachtrechten eenmalig gewezen op de mogelijkheid om te converteren met toepassing van de AB 2000.

B. In te trekken beleidsstuk
Als het nieuwe beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor tijdelijke erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk 'Conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende' worden ingetrokken.

Ad 4.2. In te stemmen met het concept- beleid inzake conversie van vicarie-erfpachtrechten.
In de gemeente Amsterdam liggen tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid . De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrechten op Vicarie-grond zullen in het vervolg worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht. Al is er naar alle waarschijnlijkheid geen bedrag in één keer ontvangen. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 resp. 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-rechten kennen een aantal afwijkingen. Zo zijn er geen AB´s van toepassing en lopen de rechten af. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. In zekere zin zijn Vicarie-rechten "gewone" tijdelijke erfpachtrechten naar burgerlijk recht. Toch zijn er ook grote verschillen met de bovengenoemde tijdelijke niet woonerfpachtrechten met tijdelijke erfpacht:

- De Vicarie-rechten hebben geen AB (slechts de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake erfpacht zijn hierop van toepassing).
- De tijdelijke AB1955T-rechten betreffen bedrijven, waarvan de gemeente destijds bewust voor tijdelijke erfpacht heeft gekozen; de Vicarie-rechten betreffen grotendeels woningen, en zijn tijdelijk doordat de beheerder van de Vicarie-gronden (destijds gemeente Sloten) deze in 1903 en 1914 in tijdelijke erfpacht heeft uitgegeven en de gemeente Amsterdam als gevolg van de inlijving van de gemeente Sloten de bloot eigendom heeft verkregen.

- De tijdelijke AB1955T-rechten lopen binnen enkele jaren af en zijn canonbetalend; de Vicarie-rechten lopen nog tot 2053/2064 en zijn afgekocht (althans worden als zodanig behandeld).

De gemeente wordt regelmatig benaderd door potentiële kopers, makelaars en notarissen met de vraag wat Vicarie-erfpachtrechten zijn en wat er mee zal gebeuren in de toekomst. Naar verwachting zullen dergelijke vragen steeds vaker voor gaan komen, naarmate de datum van het einde van het erfpachtrecht dichterbij komt. Om voor deze situaties een vangnet te bieden, is in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de VES door het College op 18 september 2012 de *"Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten"* vastgesteld. Kern van dit tijdelijke beleid is, dat Vicarie-erfpachters die in financieringsproblemen komen bij hypothecaire financiering, hun recht zonder bijbetaling kunnen omzetten naar voortdurende erfpacht, met een tijdvak tot 2053 resp. 2064 en de canon geldt als afgekocht tot 2053 resp. 2064.

A. De belangrijkste uitgangspunten

Als een Vicarie-recht aan het einde van de looptijd komt, is het voorstel om conform het uitgiftebeleid en conform de hierboven genoemde werkwijze bij tijdelijke erfpachtrechten de erfpachter over te laten stappen naar de AB 2016, waarbij er wel bijzondere financiële afspraken gelden, zoals een depreciatie die aansluit bij de Overstapregeling en geen verplichte afkoop van de canon voor commerciële bestemmingen.

Het huidige tijdelijke Vicariebeleid faciliteert omzetting naar AB2000 zonder bijbetaling van canon, waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-recht zou zijn geëindigd.

Als erfpachters met een Vicarie-recht willen overstappen na het einde van dit recht in 2053 resp. 2064 wordt voorgesteld deze omzetting te laten plaatsvinden onder de AB 2016. Voor de Vicarie-rechten die willen omzetten vóór het einde van de looptijd in 2053 en 2064 wordt voorgesteld om hen de mogelijkheid te geven om te converteren naar de AB2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het recht "gewoon" (voortdurend) afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke Vicariebeleid.

Advies: Bij afloop van een vicarie-recht een nieuw recht uit te geven onder de AB 2016. Bij rechten die vóór het einde van de looptijd een conversie willen zal dit op basis van de AB 2016 zijn waarbij rekening wordt gehouden met de 'afgekochte periode' die zij nog tegoed hebben op eenzelfde manier als waarop bij afgekochte voortdurende rechten verrekend wordt.

B. In te trekken beleidsstuk

Als het nieuwe beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld, kan het huidige beleidsstuk 'Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten' worden ingetrokken.

Bijlage 1

Rekenvoorbeelden bij wijziging van ingroeiregeling naar tegemoetkoming aktekosten

Rekenvoorbeeld 1: Canon in Zuid stijgt van € 300 naar € 1.800.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 40%.

- Huidige ingroeikorting:

Canon stijgt met € 1.500. Erfpachter krijgt in jaar 1 korting van € 1.000 en in jaar 2 korting van € 500. Netto korting: € 600 + € 300 (omdat-ie resp. € 400 en € 200 fiscale aftrek misloopt).
Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal ontvangt de erfpachter dus € 400 uit beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente "derft" resp. € 1.000 en 500 canoninkomsten in jaar 1 en 2, en betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter derft het bovenstaande voordeel van € 400.
De gemeente ontvangt € 1.500 canoninkomsten extra, en betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd). Per saldo ontvangt de gemeente dus € 1.100 extra.
De erfpachter is € 400 extra kwijt, en de gemeente ontvangt € 1.100 extra. Dit komt doordat de fiscus € 700 derft (via canonaftrek en BTW).

Rekenvoorbeeld 2: Canon in West stijgt van € 500 naar € 1.400.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 33,3%.

- Huidige ingroeikorting:

Canon stijgt met € 900. Erfpachter krijgt in jaar 1 korting van € 600 en in jaar 2 korting van € 300. Netto korting: € 400 + € 200 (omdat-ie resp. € 200 en € 100 fiscale aftrek misloopt).
Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal ontvangt de erfpachter dus € 100 uit beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente "derft" resp. € 600 en 300 canoninkomsten in jaar 1 en 2, en betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter derft het bovenstaande voordeel van € 100.
De gemeente ontvangt € 900 canoninkomsten extra, en betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd). Per saldo ontvangt de gemeente dus € 500 extra.
De erfpachter is € 100 extra kwijt, en de gemeente ontvangt € 500 extra. Dit komt doordat de fiscus € 400 derft (via canonaftrek en BTW).

Rekenvoorbeeld 3: Canon in Noord stijgt van € 500 naar € 800.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 30%.

- Canon stijgt met € 300. Erfpachter krijgt in jaar 1 korting van € 200 en in jaar 2 korting van € 100. Netto korting: € 140 + € 70 (omdat-ie resp. € 60 en € 30 fiscale aftrek misloopt).

Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal betaalt de erfpachter dus € 290 met beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente "derft" resp. € 200 en 100 canoninkomsten in jaar 1 en 2, en betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter bespaart de bovenstaande € 290.
De gemeente ontvangt € 300 canoninkomsten extra, en betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd). Per saldo derft de gemeente dus € 100.
De erfpachter bespaart € 290, is € 100 extra kwijt. Dit komt doordat de fiscus € 190 derft (via canonaftrek en BTW).

Rekenvoorbeeld 4: Canon in Zuidoost daalt van € 800 naar € 500.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 30%.

- Huidige ingroeikorting:

Erfpachter krijgt geen korting, want canon stijgt niet. Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal derft de erfpachter dus € 500 uit beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter bespaart € 500 aktekosten (incl. BTW).
De gemeente betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd).
De erfpachter bespaart € 500, en de gemeente betaalt € 400 extra. Dit komt doordat de fiscus € 100 derft (via BTW).