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 (eeuwigdurend) AB2015-recht (zonder datum einde tijdvak) wordt samengevoegd met een (voortdurend) erfpachtrecht met oudere AB (met een datum einde tijdvak).***
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 AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een (voortdurend) erfpachtrecht met oudere AB (met een datum einde tijdvak). In andere gevallen (samenvoeging van twee voortdurende rechten) wordt overstap naar de AB2015 niet verplicht. Uiteraard kan een erfpachter, die bij samenvoeging niet verplicht wordt om over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen.

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

Samenvoegen van erfpachten: het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht.
Meestal vindt samenvoeging plaats op verzoek van de erfpachter, bijvoorbeeld omdat hij één bedrijfsgebouw wil neerzetten op wat voorheen twee losse percelen waren.

De gemeente vindt het belangrijk dat de weergave in het erfpachtcontract overeenstemt met de fysieke werkelijkheid, en wil geen separate erfpachtrechten waarop slechts een onzelfstandig (niet los exploiteerbaar of verhandelbaar) gedeelte van een gebouw staat[1].

Het huidige beleid voor samenvoeging komt (samengevat) neer op:

- de meest recente AB van de verschillende AB's 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 soorten AB's de meest recente AB van toepassing worden op het samengevoegde erfpachtrecht.

Er ontstaat met het huidige beleid **geen** probleem wanneer twee rechten met dezelfde voortdurende AB worden samengevoegd, want de AB blijft hetzelfde en beide rechten hebben een datum einde tijdvak.

Er is eveneens **geen** probleem wanneer twee rechten met de AB2015 worden samengevoegd, want de AB2015 (die geen einde tijdvak kent) blijft van toepassing, en beide rechten hebben geen datum einde tijdvak.

Daarnaast is er **geen** probleem, wanneer twee erfpachtrechten met verschillende AB voor voortdurende erfpacht worden samengevoegd. Dit komt omdat voortdurende erfpachtrechten een "datum einde tijdvak" hebben. Voortdurende erfpachtrechten kennen administratieve tijdvakken. Aan het einde van een administratief tijdvak (op de datum einde tijdvak) worden van beide rechten de grondwaarde en de canon herzien bij de CHET.

Er ontstaat **wel** een probleem, indien een AB2015-erfpachtrecht (eeuwigdurend recht zonder datum einde tijdvak) met een voortdurend erfpachtrecht (met datum einde tijdvak) wordt samengevoegd, want het huidige beleid stelt:

- meest recente AB van de twee AB's worden van toepassing (= AB2015 → "overstap" voor oudere recht)
- tijdvak kortste recht wordt van toepassing (AB2015 heeft geen CHET-datum meer)

Je krijgt dan dus de onmogelijke situatie van een AB2015-recht met een CHET-datum als we het huidige beleid onverkort volgen.

[1] Het zou bijvoorbeeld onwenselijk zijn indien van één bedrijfsgebouw tweederde staat op eeuwigdurende erfpacht, en éénderde op voortdurende erfpacht. Dan zou er bijvoorbeeld CHET komen voor een niet los verhandelbaar gedeelte van het perceel (hoe bepaal je daarvan de waarde?) of zouden er twee verschillende AB's van toepassing zijn op één gebouw, met mogelijk voorwaarden die niet goed met elkaar correleren.

Voor het beleid voor Samenvoeging na de komst van de AB2015 zijn daarom twee vragen van belang:

- wordt overstappen verplicht bij samenvoeging van twee voortdurende rechten (wanneer er **geen** sprake is van bovenstaand probleem in het huidige beleid)?
- wordt overstappen verplicht bij samenvoeging van een voortdurend recht met een AB2015-recht (wanneer er **wel** sprake is van bovenstaand probleem in het huidige beleid)?

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

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

Argumenten voor verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende erfpachtrechten:

- dit bevordert het spoedige overstappen van voortdurende rechten naar de AB2015 (hoewel het effect klein is, omdat er per jaar slechts ca. 10 tot 20 samenvoegingen plaatsvinden, en dan vooral van erfpachtrechten met een niet-woonbestemming)

Argumenten tegen verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende erfpachtrechten:

- Uitgangspunt bij de Vernieuwing is dat overstappen naar het nieuwe stelsel tijdens een tijdvak vrijwillig is. Een overstapverplichting bij samenvoeging zou dan niet consequent zijn
- 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[2]
- een eventuele canonstijging die volgt uit de overstapplicht, kan leiden tot ontwijkingsgedrag (dan maar niet samenvoegen, terwijl samenvoeging wel gewenst is[3])

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 dan op vrijwillige basis doen.

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

[2] 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.

[3] 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.

Ad 3. Overstap wel verplichten bij samenvoeging van een voortdurend recht met een AB2015-recht

Onder punt 1 is geconstateerd dat er een probleem ontstaat, indien een AB2015-erfpachtrecht (eeuwigdurend recht zonder datum einde tijdvak) met een (ouder) voortdurend erfpachtrecht (met datum einde tijdvak) wordt samengevoegd, want je krijgt dan (onder het huidige beleid) de onmogelijke situatie van een AB2015-recht met een CHET-datum.
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 eeuwigdurende erfpacht zeer waarschijnlijk meer waard is dan voortdurende erfpacht.

Argumenten voor overstap bij samenvoeging van een voortdurend erfpachtrecht met een AB2015-recht

- wanneer bij deze samenvoeging niet wordt overgestapt naar de AB2015, ontstaat de onmogelijke situatie van een AB2015-recht met een CHET-datum
- het alternatief is dat het AB2015-recht "terug stapt" naar voortdurend (zie de consequenties hiervan onder punt 4 op blz. 5 van deze notitie)

Argumenten tegen overstap bij samenvoeging van een voortdurend erfpachtrecht met een AB2015-recht

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

Voorstel is daarom om bij samenvoeging , indien één van de samen te voegen erfpachtrechten de AB2015 heeft, en het andere recht voortdurend is, overstap van het voortdurende recht te verplichten.

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, na uw instemming met de bovenstaande beslispunten:

- beide rechten hebben de AB2015
  - na samenvoeging gelden de AB2015
- beide rechten hebben dezelfde (oudere) AB voor voortdurende erfpacht (bijv. AB1966)
  - het huidige beleid (dezelfde AB blijft van toepassing) blijft ongewijzigd
- beide rechten hebben verschillende (oudere) AB voor voortdurende erfpacht (bijv. AB1955 en AB2000)
  - het huidige beleid (de nieuwste AB van de twee wordt van toepassing, dus als je AB1955 en AB2000 samenvoegt, wordt AB2000 van toepassing) blijft ongewijzigd
- het ene recht heeft AB2015, het andere recht heeft (oudere) AB voor voortdurende erfpacht (bijv. AB1966)
  - enige reële oplossing is, dat het oudere recht vooraf overstapt naar AB2015, zodat er twee AB2015 rechten, zonder CHET-datum, worden samengevoegd

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 AB2015-recht met een recht met oudere AB, het oude recht moet overstappen naar de AB2015.
Voorliggende vraag is, of deze verplichting proportioneel is bij samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met (oudere) AB voor voortdurende erfpacht. 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 AB2015 recht met een groot recht met oudere AB (mede gelet op het geringe aantal samenvoegingen), geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het recht met oudere AB

Communicatie
Belangrijk richtinggevend uitgangspunt van de vernieuwing is dat tussentijdse overstap vrijwillig is. Samenvoegen gebeurt ook vaak tussentijds en het is dus uitlegbaar dat bij samenvoegen van voortdurende rechten overstap vrijwillig is.
In het geval van samenvoeging van een voortdurend en eeuwigdurend recht komt er nu toch een soort uitzonderingsregeling. Hierover zal zeer duidelijk en helder moeten worden gecommuniceerd, bijvoorbeeld bij het ter inspraak voorleggen.
Van de beleidsstukken die vaak tegelijk of op elkaar volgend worden toegepast, zoals in dit geval samenvoeging met bestemmings- en bebouwingswijzigingen, zal in de vormgeving en presentatie (op internet en bij de inspraak) zoveel mogelijk een koppeling worden gemaakt om het voor de erfpachter overzichtelijk te houden. Dit kan bijvoorbeeld door online over en weer te linken naar de verschillende beleidsstukken en door scenario's uit werken voor specifieke situaties.