Gemeente Amsterdam

Voorstel vrijwillige overstap aan het einde van het tijdvak

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

Van Projectteam VES

Datum *Concept dd 26 november 2015*

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de schematische weergave van de verplichte overstap en de vrijwillige overstap bij einde tijdvak.
2. Kennis te nemen van de komende canonherzieningen einde tijdvak, waaruit blijkt dat de vraag die nu voorligt over een beperkt aantal erfpachters gaat in de komende tientallen jaren.
3. In te stemmen met de vrijwillige overstap bij canonherziening einde tijdvak.

Korte toelichting/samenvatting

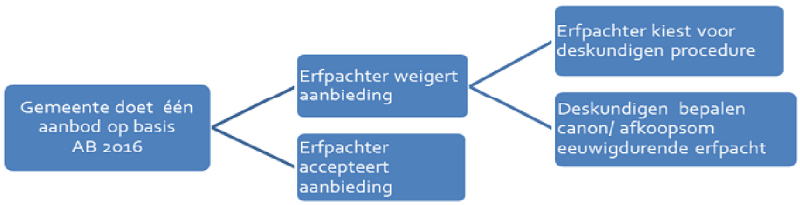
Tijdens het Bestuurlijk Team van 12 februari 2015 is aan het BT de principe keuze voorgelegd tussen al dan niet verplichte overstap aan het einde van het tijdvak. Deze notitie was een eerste verkenning, zonder duidelijk ambtelijk advies. Het BT heeft op dat moment de principe keuze gemaakt om te kiezen voor verplichte overstap, voorbehoud uitkomst SEBA procedure en voorbehoud advies GWC.

Projectteam VES heeft de stukken uitgewerkt op basis van deze beslissing. Hierdoor hebben we een aantal punten moeten oplossen, een aantal (juridische) punten zijn niet op te lossen en brengen daardoor een juridisch risico met zich mee. Nu de Algemene Bepalingen 2016 gereed zijn voor vooroverleg met de Belastingdienst en de inspraakprocedure in voorbereiding is, wordt de vraag nogmaals voorgelegd. Ditmaal met een duidelijk advies aan het BT om te kiezen voor vrijwillige overstap.

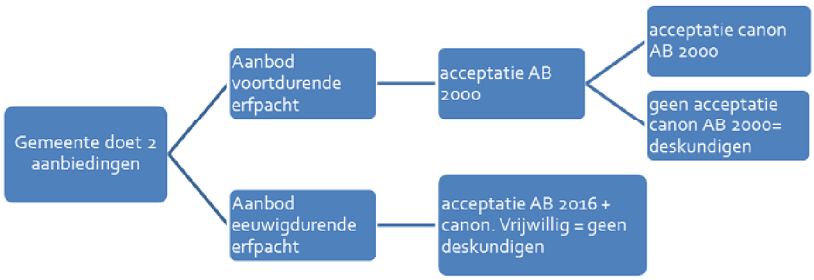
Ad 1 Kennis te nemen van de schematische weergave van de verplichte overstap en de vrijwillige overstap bij einde tijdvak

Voor een goed begrip van de vraag die nu voorligt is hieronder een schematische weergave van de verplichte overstap en de vrijwillige overstap aan het einde van het tijdvak opgenomen.

Schema 1: verplichte overstap einde tijdvak aan het einde van het tijdvak



Schema 2: vrijwillige overstap aan het einde van een tijdvak



Ad 2. Kennis te nemen van de komende canonherzieningen einde tijdvak

Tot en met 2026 zullen er weinig canonherzieningen einde tijdvak (hierna: CHET) zijn, namelijk minder dan xx. In 2026 zal voor het eerst een kleine piek komen. Vervolgens zal in de jaren 2030-2040 een flink aantal erfpachters te maken krijgen met een CHET, als zij niet eerder zijn overgestapt. Na 2040 loopt het aantal iets terug maar blijven er een behoorlijk aantal CHET's plaats vinden, waarna midden jaren '50 de grootste piek in aantallen CHET's zal zijn. De vraag die nu voorligt gaat voor de komende jaren dus over een relatief gericht aantal erfpachters. Ook als er sprake zou zijn van verplichte overstap zullen er nog lang twee systemen naast elkaar bestaan.

Ad 3. In te stemmen met de vrijwillige overstap bij canonherziening einde tijdvak

Gaandeweg het proces van de uitwerking van de Algemene Bepalingen 2016 is projectteam VES tot de conclusie gekomen dat verplichte overstap juridische onzekerheden met zich mee brengt. Zo heeft NautaDutilh geadviseerd, na het zien van de gehele AB 2016 te kiezen voor vrijwillige overstap. In het advies van de GWC is ook aangedrongen op vrijwilligheid van de overstap.

Argumenten voor vrijwillige overstap

Juridische argumenten

- **Juridische onhoudbaarheid van een aantal artikelen in de AB 2016 bij verplichte overstap**
  Bij het Startdocument 'Eeuwigdurende erfpacht' zijn onder andere de uitgangspunten genoemd dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet kan beëindigingen en dat ondererfpacht voor de erfpachter wordt uitgesloten. Dit is opgenomen in de AB 2016. Echter, als de AB 2016 verplicht wordt opgelegd, is de vraag of deze bepalingen in stand blijven. De erfpachter en de gemeente moeten zulke zwaarwegende uitsluitingen op grond van de wet namelijk met elkaar (vrijwillig) overeenkomen.
- **Goede afspraken/ akten in het nieuwe eeuwigdurende stelsel**
  Als gekozen wordt voor vrijwilligheid kan op het moment dat de erfpachter overgaat naar de AB2016 de erfpachtakte worden aangepast. Niet nauwkeurig omschreven bestemmingen en m2 waar de gemeente nu vaak juridische procedures over voert, zullen onder het nieuwe eeuwigdurende stelsel daardoor minder zijn.

Erfpachters kunnen geen deskundigen inschakelen bij de CHET

Zoals uit schema 2 blijkt kan de erfpachter bij een vrijwillige overstap geen gebruik maken van de deskundigenprocedure. Dit heeft als voordeel dat het advies van de GWC en de bestuurlijke uitwerking daarvan niet door deskundigen 'onderuit' gehaald kan worden. Stel dat de deskundigen gemiddeld 10% lager uitkomen (huidige praktijk is x lager), dan is dat tevens nadelig voor de inkomsten voor de gemeente.

De keuze is niet onomkeerbaar

De keuze die nu voorligt is niet onomkeerbaar. In 2026 als de eerste piek van CHET's eraan komen, kan alsnog gekozen worden om de AB 2016 aan te zeggen en erfpachters zo verplicht te laten overstappen. De komende tijd zijn er zoals gezegd weinig CHET's. Het zal veel onrust creëren onder erfpachters om de overstap naar eeuwigdurende verplicht te laten zijn, terwijl het effect de komende jaren zeer beperkt. Is.

Communicatie

XjohannekeX

Conclusie

Gezien het vergroten van het draagvlak, de juridische houdbaarheid, het uitsluiten van de deskundigenprocedure bij eeuwigdurende erfpacht wordt geadviseerd de overstap bij het einde tijdvak vrijwillig te laten zijn en dit te communiceren tijdens de inspraak van de Algemene Bepalingen 2016.