Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Directie
Bureau Erfpacht

KABINET

Aan	Bestuurlijk Team vernieuwing erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 5.1.2e, manager vernieuwing erfpachtstelsel
Kopie aan	directie OGA, DJZ, DMC, SB
Datum	12 september 2014
Onderwerp	Bespreeknotitie "Van Werkdocument naar bestuursopdracht / plan van aanpak voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel"

Geachte leden van het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel,

Op 15 september vindt het eerste overleg van het Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel plaats. Ter voorbereiding op dit overleg is het Werkdocument definitiefase Vernieuwing Erfpachtstelsel dd. 18 augustus (hierna genoemd: Werkdocument) besproken met wethouders Van der Burg (21 augustus), Ivens (4 september) en Kock (11 september). Uit deze gesprekken is een beeld ontstaan van de punten waarover duidelijkheid is en de punten waarover nog vragen bestaan. Het met de wethouders besproken Werkdocument is voor de volledigheid bij de stukken voor het BT van 15 september gevoegd.

In deze bespreeknotitie zijn zowel de bouwstenen opgenomen waarbij hetzelfde beeld bij de wethouders bestaat als de bouwstenen waarbij de richting nog eenduidig moet worden bepaald. Ook bevat de notitie beantwoording van een aantal door de wethouders gestelde vragen. Het doel van de bespreking in het BT van 15 september is om de nadere uitwerking van de bouwstenen en nog openstaande punten te bespreken en besluiten te nemen over de te volgen richting voor de nadere uitwerking van de bestuursopdracht / plan van aanpak voor de vernieuwing.

Leeswijzer
In paragraaf 1 van deze notitie is een overzicht gegeven van de onderwerpen uit het Werkdocument waarover een gedeeld beeld lijkt te bestaan. In de overleggen met de wethouders zijn aanvullende of verduidelijkende vragen gesteld. Naar aanleiding van de door de wethouders gestelde vragen is aanvullende informatie verwerkt in paragraaf 2 van deze bespreeknotitie. Nadere informatie over een aantal onderwerpen uit paragraaf 2 is in de bijlage in deze notitie opgenomen. De informatie is er op gericht om een keuze te kunnen maken ten aanzien van de bouwstenen.

Als laatste wordt in paragraaf 3 van deze notitie ingegaan op het vervolgproces in 2014 waarbij het BT wordt gevraagd een besluit te nemen over de wijze en het moment waarop de bestuursopdracht / plan van aanpak aan college en raadsleden wordt voorgelegd.

Alle in de bespreeknotitie per onderwerp opgenomen beslispunten zijn op een rij gezet op de agenda voor het BT van 15 september.

1. Onderwerpen met gedeeld beeld

Onderstaand zijn de onderwerpen opgenomen waarover bij de wethouders een gedeeld beeld lijkt te bestaan. Voorgesteld wordt om hier in het BT niet inhoudelijk bij stil te staan maar deze wel vast te stellen.

<u>Vraag 1&2[1], uitgangspunten voor het stelsel</u>

- Akkoord op de knelpunten die met nieuwe stelsel moeten worden opgelost.
- Akkoord op inzetten als financieringsmethode en mogelijkheden aanvullend instrumentarium. Hierbij moet wel de balans worden gevonden tussen het positieve effect daarvan op de woningbouwopgave versus het uitgangspunt dat de gemeente een rol als bank niet zou moeten nastreven.
- Nog nader uitwerken (zie paragraaf 2) of de grondprijs voor commercieel vastgoed zich aan moet passen bij bestemmings- en volumewijzigingen.
- Nog expliciet benoemen dat in het nieuwe erfpachtstelsel bij gelijkblijvend gebruik niet meer door de gemeente wordt afgeroomd.

<u>Vraag 3, Communicatieboodschap</u>

- Gedeeld beeld dat de communicatielijn niet moet ingaan op nut en noodzaak van erfpacht maar op de uitvoering van het besluit om eeuwigdurende erfpacht in te voeren.
- De communicatieboodschap moet vanuit dat gedeelde beeld nader worden uitgewerkt (zie par. 2, onder G)

<u>Vraag 4, De bouwstenen</u>

1. Akkoord dat alle erfpachters (behalve het Haven-gebied waarvoor een voortdurend erfpacht met de haven is afgesloten dat buiten de stelselherziening valt) eeuwigdurende erfpacht krijgen. Corporaties krijgen een aparte regeling, waarbij eeuwigdurende erfpacht wel het uitgangspunt is. Wel is er een aantal aandachtspunten:
    - De manier waarop de corporaties worden betrokken moet nader worden uitgewerkt (zie par. 2, onder H)
    - Als in de uitwerking omwille van de haalbaarheid differentiatie wenselijk blijkt in het moment van invoeren dan moet daar goed naar worden gekeken.
    - Akkoord dat conversie gedurende het tijdvak vrijwillig is en dat vooralsnog geen verplichte overstap bij canonherziening einde tijdvak plaats zal hebben. Wel moet worden onderzocht:
        - Hoe de overstap bij lopende tijdvakken er uit kan zien (zie uitwerking par. 2, onder A)
        - Of verplicht overstappen op het moment van canonherziening einde tijdvak mogelijk is (zie uitwerking in par. 2, onder I).
        - Op welke manier erfpachters kunnen worden gestimuleerd om over te stappen naar het nieuwe stelsel.
4. Akkoord dat het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend moet worden verrekend waarbij het de verwachting is dat eeuwig durend tot een hogere prijs leidt dan voortdurend en tot een lagere prijs dan in geval van koop.
5. Akkoord dat volumewijzigingen bij woningen tot 100% niet leiden tot prijsaanpassingen, mits er geen extra woning wordt gecreëerd. Een uitwerkingsvraag die nog is gesteld:

[1] De nummers corresponderen met de nummering van de vragen in het Werkdocument.

- Is een begrenzing van 100% nodig of voorzien de bestemmingsplannen hier in afdoende mate in (nog niet uitgewerkt)

8. Akkoord dat ondererfpacht wordt uitgesloten (met uitzondering van de haven)
9. Akkoord dat bouw- en gebruiksverplichting wordt opgenomen
   - Ten aanzien van speculatie nog wel de vraag om in beeld te brengen welke speculatiemogelijkheden er zouden kunnen zijn en in hoeverre bouwstenen 8 (uitsluiten ondererfpacht) en 9 (opnemen gebruiksverplichting) voorzien in het tegengaan daarvan.
11. Parkmanagement NIET als instrument opnemen omdat dit ook op andere manieren kan worden geregeld en het erfpachtstelsel compliceert. Wel is gevraagd om de voor- en nadelen nader uit te werken. Dit is uitgewerkt onder punt 2J.
12. Akkoord om te streven naar operationeel zijn van het nieuwe stelsel op 1 juli 2016 en hier bij de definitieve planning in het BT van 7 oktober 2014 een besluit over te nemen. Hierbij nog opgemerkt dat
    - goed moet worden gekeken naar de haalbaarheid en hoe we over de planningsdata communiceren.
    - Er moet worden gekeken naar verschillende scenario's om het proces te vereenvoudigen en zo het risico van een te grote complexiteit en kwetsbaarheid zo veel mogelijk te ondervangen.
    - De ICT component vorm te geven vanuit het principe van risico minimalisatie. Beperken van afhankelijkheden en streven naar eenvoud.
13. Akkoord over het principe: Open en transparant waar het kan, vertrouwelijk waar het moet. Belangrijk om als gemeente zelf de regie te voeren op de communicatie.

Gevraagd besluit:
De bovenstaande uitgangspunten vast te stellen als vertrekpunt voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel en akkoord te gaan met agendering van de uitwerking van bovengenoemde nog openstaande vragen in het eerstvolgende BT van 7 oktober a.s.

2. Bespreekpunten

Onderstaand zijn de bouwstenen opgenomen waarover de richting nog niet eenduidig is. Voorgesteld wordt om hier in het BT bij stil te staan en vervolgens een besluit te nemen over de richting die bij de uitwerking wordt aangehouden.

A. Financiële effecten eeuwigdurend erfpachtstelsel op hoofdlijnen[2]

Financieel rekenmodel (ter informatie)
Om te zorgen dat we gedurende de uitwerking steeds de financiële effecten van keuzes in beeld brengen wordt een financieel model ingericht waarin we de huidige financiële situatie van het huidige erfpachtstelsel als nul situatie opnemen. Keuzes die worden voorgelegd of gemaakt kunnen vervolgens worden doorgerekend voor de korte, middellange en lange termijn. Hierbij worden zowel de effecten voor de gemeente als voor de erfpachter in beeld gebracht.
In de vorige fase van de vernieuwing heeft Rebel een model gebouwd voor een deel van deze vraag, namelijk de inkomsten voor de aankomende 100 jaar van de particuliere koopwoningen. Dit model is te beperkt omdat de particuliere huurwoningen, sociale huurwoningen en het bedrijfsonroerend goed er niet in is opgenomen. De bedoeling is dat dit model gereed is in december 2014 zodat de grondwaardecommissie dit model en de daarin opgenomen nulsituatie als basisinformatie kan hanteren.

[2] Aanvullende informatie over dit onderwerp is opgenomen in de bijlage in deze notitie onder punt A.

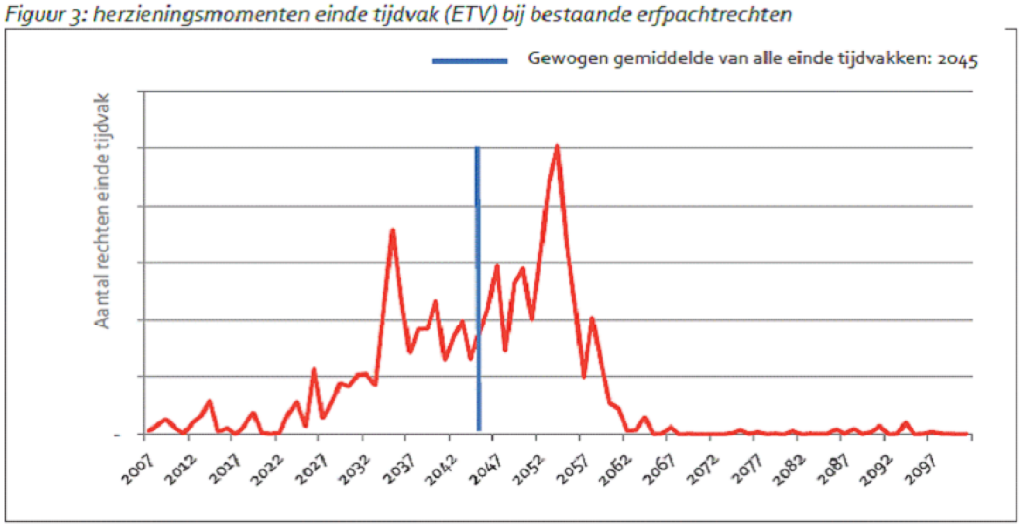
Financiële effecten op hoofdlijnen (ter informatie)
In het coalitieakkoord is opgenomen dat de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente kan hebben. De effecten die optreden zullen afhangen van nog te maken keuzes in de uitwerking (zoals overgangsbeleid en het al dan niet verrekenen van bestemmings- en volumewijzigingen) en de uitkomsten van de grondwaardecommissie.

Met het besluit om het prijsverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend te verrekenen en de verwachting dat de prijs van eeuwigdurend niet lager zal zijn dan bij voortdurend kan wel worden gesteld dat op het moment dat erfpachters gedurende een tijdvak overstappen er voor de gemeente geen financieel nadeel ontstaat. Financieel nadeel ontstaat er alleen op het moment dat zou worden besloten om:

- geen prijsaanpassing bij volume- en bestemmingswijzigingen meer door te voeren (zie punt B)
- de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters aantrekkelijk te maken door de prijs voor eeuwigdurend lager te bepalen dan voortdurend.
- erfpachters in de gelegenheid te stellen om de eeuwigdurende waarde te mogen verrekenen met de “restwaarde” van het huidige contract (zie hierna punt C).

De effecten van het nieuwe stelsel zijn met die uitgangspunten dan ook vooral op de middellange en lange termijn merkbaar. De belangrijkste verandering is namelijk dat er geen CHET’s meer zullen zijn en dat de inkomsten van grondwaardeveranderingen in de toekomst niet meer (gedeeltelijk) aan de gemeente zullen toekomen. In onderstaande grafiek is te zien dat er rond 2035 en rond 2055 grote pieken in de aantallen CHET’s zullen zijn. De komende 20 jaar is het aantal CHET’s relatief beperkt en daarmee het financieel effect op de korte termijn ook.

Figuur 3: herzieningsmomenten einde tijdvak (ETV) bij bestaande erfpachtrechten



Daarnaast zijn er ook financiële effecten ten aanzien van de balans. In bijlage A wordt dit nader toegelicht. In overleg met onder andere ACAM zal duidelijk moeten worden op welke manier de balanseffecten moeten worden gezien. Hierover zullen in het BT van 7 oktober nadere voorstellen worden gedaan.

B. Wel of geen prijsaanpassing bij volume- en bestemmingswijzigingen commercieel vastgoed (bouwsteen 6&7) (ter besluitvorming)

Wethouder van der Burg gaf aan dat de vorm die het dichtst bij koop zou liggen er één is waarbij bij volume- en bestemmingswijzigingen bij commercieel vastgoed geen prijsaanpassing zou volgen. Wethouder Kock heeft een vergelijkbaar beeld waarbij er een behoefte is om goed ondernemerschap niet af te romen maar tegelijkertijd speculatie te voorkomen. De vraag die daarbij relevant is is wat hiervan de effecten voor de gemeente zouden zijn. De meerwaarde van de huidige erfpachtregeling waarin wel prijsaanpassing plaats vindt wordt door wethouder Ivens als waardevol ervaren. Zowel als manier om ontwikkelingen in gebieden mogelijk te maken (zoals bijvoorbeeld transformaties) maar ook om speculatie door eigenaren te begrenzen. Het is van belang om in het BT op dit punt een gezamenlijke richting te bepalen.

Volume- en bestemmingswijzingen zijn de laatste jaren in de stad steeds actueler geworden. Werd in het verleden voornamelijk gebouwd op grote uitleglocaties. Nu vindt een groot deel van de productie in de bestaande stad plaats. Deze veranderende opgave leidt er ook toe dat het effect van de volume- en bestemmingswijzigingen op de erfpachtinkomsten in de toekomst groter wordt. Deze veranderende opgave uit zich binnen de gemeente Amsterdam op twee niveaus:

- In TREXEN (transformatie-exploitaties)
- Bij (individuele) erfpachtcontracten

TREXEN

Bij uitleglocaties genereert de gemeente inkomsten door de uitgifte van bouwrijpe grond. Bij binnenstedelijke (her)ontwikkeling kan de gemeente inkomsten genereren doordat bijvoorbeeld de bestemming van bedrijfsruimte naar woningen gaat en hierdoor de grondwaarde stijgt. In gebieden die van bestemming veranderen (van laag- naar hoogwaardig) maakt erfpacht het mogelijk om het geld in het openbare gebied en in openbare voorzieningen te investeren. In Amsterdam gebeurt dit onder andere door middel van de TREXEN (transformatie exploitatie) die gevuld worden met de inkomsten uit bestemmingswijzingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Buiksloterham
- Overamstel

5.1.2b

Andere voorbeelden zijn de Hamerstraat en Cruquiusweggebied. Hier zijn (nog) geen financiële gegevens van beschikbaar.

Erfpachtcontracten

Ook zonder TREX vinden er in de stad volume- en bestemmingswijzigingen plaats. In veel gevallen wordt ook dan meerwaarde, deels, ingezet voor het gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Eenhoorngebied
- Gelderlandplein
- RAI

5.1.2b

Eenhoorngebied

Het Eenhoorngebied ligt tussen de Wibautstraat, Ringdijk, Nobelweg en Gooiseweg. Eerst waren er vooral kantoren en bedrijven gevestigd in dit gebied, maar sinds een paar jaar is dit langzaam aan het veranderen naar een woongebied. Voorbeelden van de ontwikkelingen in dit gebied zijn de CASA 400 en de woningen die aan de Ringdijk zijn gerealiseerd. De inkomsten 5.1.2b 5.1.2b *komen door de realisering van de woningen met daarin een klein commercieel programma.*

Als volume- en bestemmingswijzigingen niet meer leiden tot prijsaanpassingen betekent dit dat deze inkomsten niet meer binnen komen en dat de gemeente de uitgaven in de gebieden anders moet financieren of dat het ambitieniveau in de gebieden moet worden verlaagd.

In steden waar geen erfpacht bestaat worden gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt middels exploitatieplannen waarin de bovenplanse kosten op de eigenaren kan worden verhaald. Dat kan in principe ook in Amsterdam, ware het niet dat de in gang gezette ontwikkelingen veelal anticiperen op de mogelijkheden van het erfpachtstelsel. Bestemmingsplannen kunnen bijvoorbeeld ruim bestemd zijn om ontwikkeling en transformaties mogelijk te maken (bijvoorbeeld Amstel III) waardoor het verhalen van bovenplanse kosten niet meer mogelijk is.

Een laatste aspect bij de afweging zijn stedelijke ontwikkelingen in de toekomst. Als de gemeente bijvoorbeeld een bestaand deel van Amsterdam zou willen intensiveren en er is sprake van eeuwigdurend erfpacht dan zal er een stimulans ontstaan voor ontwikkelaars om de grond voordat het bestemmingsplan definitief is op te kopen vanuit speculatief oogpunt. De gemeente zal vervolgens met deze partijen tot overeenstemming moeten komen over de ontwikkelingen in het gebied en daartoe een exploitatieplan moeten opstellen om de bovenplanse kosten te kunnen dekken. Als de gebiedsontwikkeling lucratief is zullen de opbrengsten die de kosten overstijgen niet naar de gemeente maar naar de eigenaren vloeien.

Gevraagd besluit:
In te stemmen met het uitgangspunt dat volume- en bestemmingswijzigingen van commercieel vastgoed ook in het nieuwe erfpachtstelsel leiden tot aanpassing van de prijs.

C. Overgang met of zonder verrekening huidige canonverplichting (ter informatie)

Als erfpachters in de toekomst gedurende het tijdvak willen overstappen naar eeuwigdurend moet een keuze worden gemaakt over de manier waarop de verplichting uit het huidige stelsel wordt verrekend met die van het nieuwe stelsel. Deze keuzes hebben effecten op de financiële positie van de gemeente en op het draagvlak bij de erfpachters. Er zijn 2 mogelijkheden:

- <u>Met verrekening huidige canonverplichtingen / restwaarde afkoopsom</u>
  De erfpachter gaat over naar het nieuwe stelsel waarbij de restant afkoopwaarde mag worden verrekend met de nieuwe eeuwigdurende waarde. Of in het geval van canonbetaling: de erfpachter stopt met het betalen van de canon in het huidige systeem en krijgt vervolgens het canonbedrag voor eeuwigdurende erfpacht.
  Door de eventuele tegoeden (bij afkoop) te verrekenen hebben erfpachters waarvan de grondwaarde relatief hoog was een voordeel, zij komen uit op een lagere canon of (aanvullende) afkoop. Bijvoorbeeld in Amsterdam Zuidoost, Amstelkwartier of het GAK-gebouw waar de canon of de in het verleden betaalde afkoopsom relatief hoog zijn en de canon voor eeuwigdurend anno nu een stuk lager zou kunnen zijn.
  De gemeente ondervindt in deze situatie direct (en ook op korte termijn) financieel nadeel omdat de verwachtte (en contractueel vastgelegde) inkomsten niet zullen binnen komen en lager zullen zijn. Dat komt mede doordat het voor erfpachters met een lage canon of afkoop niet interessant is om over te stappen omdat zij immers worden geconfronteerd met een hoger bedrag.
- <u>Met instandhouding van de canonverplichtingen / afkoopsom</u>
  Er kan ook voor worden gekozen om de huidige erfpachtcontracten met de bijbehorende canonverplichtingen te respecteren. Dat betekent niet dat erfpachters niet per direct kunnen overstappen maar wel dat in financiële zin het huidige erfpachtcontract wordt nagekomen. De gemeente ondervindt op deze manier geen financieel nadeel. Erfpachters kunnen het beeld krijgen dat zij geen voordeel hebben bij eeuwigdurende erfpacht omdat het voordeel pas “gevoeld” wordt na einde van het

tijdvak / op de lange termijn. Er is immers niet direct een financieel voordeel ten opzichte van voortdurende erfpacht. In de meeste gevallen ligt het moment van canonherziening nog ver in de toekomst.

Op dit moment hoeft er nog geen keuze voor één van de opties te worden gemaakt. Deze keuze moet wel aan de grondwaardecommissie worden meegegeven en dat betekent dat eind 2014 hierover een besluit moet worden genomen. Omdat dit een belangrijke variabele is waar het gaat om de financiële effecten zal deze variabele worden opgenomen in het rekenmodel dat ook eind 2014 gereed zou moeten zijn en dan ook de onderbouwing kan verzorgen van de keuze.

D. Switchen van afkoop terug naar canonbetaling als mogelijkheid? [3]

Er zou voor kunnen worden gekozen om de erfpachter alleen bij eerste uitgifte de keuze te geven voor afkoop of canonbetaling maar ook kan er voor worden gekozen om dit ook tussentijds te kunnen wijzigen. Het overstappen van canonbetaling naar afkoop staat daarbij niet ter discussie, dat kan altijd. De vraag is vooral of een erfpachter ook bij een afgekocht erfpachtrecht weer mag terug switchen naar canonbetalend. Dit zou het voor de erfpachter mogelijk maken om de erfpachtsituatie af te stemmen op zijn eigen situatie en zou flexibiliteit geven. Het moment waarop switchen dan mogelijk zou moeten worden gemaakt is op het aankoopmoment. Tegenover de voordelen (keuzevrijheid erfpachter, aftrekbaarheid canon) staat ook een aantal nadelen. De belangrijkste daarvan zijn dat de gemeente hiervoor geld moet lenen, dat dit het systeem compliceert en dat het tot een administratieve last leidt.
Vanwege de bovengenoemde nadelen wordt geadviseerd om switchen van afkoop naar canon in het nieuwe stelsel niet mogelijk te maken.

Gevraagd besluit:
In te stemmen met de volgende uitgangspunten:
- Switchen van canon naar afkoop bij bestaande erfpachtrechten kan altijd.
- Switchen van afkoop naar canon bij bestaande erfpachtrechten kan niet

E. Wel of geen optie tot teruggave erfpachtrecht (bouwsteen 10)

In de huidige Algemene Bepalingen heeft de erfpachter het recht om bij het einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te leveren aan de gemeente. In de meeste Algemene Bepalingen is opgenomen dat de teruglevering in bouwrijpe staat plaats moet vinden, tenzij de gemeente ook de opstallen wil overnemen. In dat geval betaalt de gemeente een vergoeding voor de aanwezige opstallen. Bij teruggave van rechten met de AB1966 is de gemeente gehouden een vergoeding te betalen voor de aanwezige opstallen, ongeacht of de gemeente deze al dan niet wil overnemen.

Voorstel is om de erfpachter in het nieuwe stelsel GEEN recht tot teruglevering van het erfpachtrecht te geven. Redenen hiervoor zijn:
- deze mogelijkheid gold alleen bij einde tijdvak vanwege het feit dat de gemeente dan eenzijdig de Algemene Bepalingen aan kon passen; het nieuwe stelsel kent geen einde tijdvak meer (er is dan geen “natuurlijk moment” meer om tot teruggave over te gaan)
- tot nog toe is van de optie geen gebruik gemaakt (behalve éénmalig bij een failliete scheepswerf in de jaren ’80)

[3] Zie voor aanvullende informatie over dit onderwerp de bijlage in deze notitie onder punt D.

- de erfpachter zal van deze optie alleen gebruik maken, indien het erfpachtrecht volstrekt waardeloos is; de gemeente zit dan opgescheept met een waardeloos perceel en/of opstal (waar de gemeente wellicht wel beheerkosten voor moet maken)
- in andere gemeenten, met grondverkoop, heeft een eigenaar ook niet het recht om zijn grond terug te verkopen aan de gemeente

Wel blijft het in het nieuwe stelsel mogelijk dat de gemeente en de erfpachter overeenkomen om het recht te beëindigen. Het verschil is dat bij een recht op teruglevering, de gemeente geen weigeringsgrond heeft, maar bij een mogelijkheid tot overeenkomst wel kan weigeren, indien de teruglevering voor de gemeente meer nadelen dan voordelen zou hebben.

Gevraagd besluit:
In te stemmen met het uitgangspunt dat de erfpachter in het nieuwe stelsel geen recht krijgt op teruglevering van het perceel aan de gemeente en met het uitgangspunt dat in het nieuwe stelsel een mogelijkheid blijft dat gemeente en erfpachter samen overeenkomen om een erfpachtrecht te beëindigen.

F. De communicatielijn (vraag 3 werkdocument)

Op dit moment komen er bij de gemeente al verschillende vragen binnen over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. In de bestuursopdracht / plan van aanpak zal de communicatiestrategie en -boodschap verder worden uitgewerkt. Voorgesteld wordt om voor de periode tot vaststelling door het college van de bestuursopdracht / plan van aanpak al een eenduidige communicatieboodschap uit te dragen en mensen met vragen op dezelfde manier te beantwoorden en hierbij onderstaande boodschap te hanteren:

> Het college heeft besloten een systeem in te voeren van eeuwigdurende erfpacht, waarin de hoogte van de gebruiksvergoeding nog slechts éénmalig wordt vastgesteld. Deze vergoeding groeit alleen nog mee met de inflatie. Hierdoor weet de erfpachter hoe hoog de gebruiksvergoeding is en heeft hij de zekerheid dat die (bij onveranderd gebruik) niet meer door de gemeente wordt aangepast. Dit geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Erfpacht is een recht om de grond van een ander te gebruiken. Voor dat gebruik betaalt u een vergoeding, de canon. Dit recht om de grond te gebruiken wordt elke 50 jaar opnieuw vastgesteld met een nieuwe grondwaardebepaling. Dat leidt soms tot nare verrassingen omdat de grondwaarde is gestegen tijdens de duur van het contract.

Het college is er op gericht om dit nieuwe erfpachtstelsel in deze collegeperiode in te voeren. Wanneer dat precies zal zijn is nog niet duidelijk. De invoering van het nieuwe stelsel moet zorgvuldig gebeuren en is tegelijkertijd complex omdat het om aanpassingen in beleid, systemen en organisatie vraagt. Zorgvuldigheid staat voorop.

> Als u nu een huis koopt of verkoopt of er net een nieuwe gebruiksvergoeding wordt vastgesteld gebeurt dit onder de huidige erfpachtregels. Onderdeel van het nieuwe stelsel is een overgangsregeling voor de erfpachters in het huidige erfpachtstelsel naar het nieuwe stelsel. U kunt dan kiezen wat in uw situatie het beste aansluit; uw huidige contract af laten lopen of overstappen.

Gevraagd besluit:
In te stemmen met de communicatielijn die wordt gehanteerd tot het moment dat de definitieve bestuursopdracht / plan van aanpak door het college is vastgesteld.

G. De corporaties en de vernieuwing van het stelsel[4]

De corporaties kennen eigen Algemene Bepalingen om maatwerkafspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht te kunnen maken. Deze afspraken worden de komende tijd onderwerp van gesprek in het nieuwe erfpachtstelsel en in het vervolg van "Bouwen op de stad 2" (werktitel: Wonen in de Stad). De vraag is hoe we de corporaties in het nieuwe eeuwigdurende stelsel willen opnemen en op welke manier we het proces organiseren.

Voorgesteld wordt om de corporaties in het nieuwe stelsel eigen algemene bepalingen te laten houden (net zoals nu) en dit onderdeel te maken van de afspraken die in het kader van Wonen in de Stad worden gemaakt.
Voordeel hiervan is dat beide trajecten, vernieuwing stelsel voor particulieren en Wonen in de Stad, niet van elkaar afhankelijk zijn.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met het inrichten van een 'eigen' proces voor eeuwigdurende erfpacht voor corporaties en het BT vernieuwing erfpachtstelsel te gebruiken voor de bewaking van de onderlinge afhankelijkheden en kaders.

H. Verplicht overstappen bij canonherziening einde tijdvak[5]

De vraag of het mogelijk is om erfpachters verplicht over te laten stappen op het moment van canon herziening einde tijdvak op eeuwigdurende erfpacht is op dit moment niet met zekerheid te zeggen. De vraag is of de gemeentelijke wijzigingsbevoegdheid zo ver strekt dat niet alleen de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak kunnen worden gewijzigd maar dat de erfpachter zelfs kan worden verplicht om over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem (eeuwigdurend in plaats van voortdurend). De tekst van de wijzigingsbepaling geeft hier in ieder geval geen aanknopingspunten voor.[6]
Er zou nader juridisch advies kunnen worden ingewonnen om na te gaan of er niet toch mogelijkheden zouden kunnen zijn om de overstap te verplichten.

Afhankelijk van hoe de overstapregeling eruit komt te zien, kan het voor erfpachters interessant worden om over te stappen, bijvoorbeeld door de rechten die een erfpachter heeft (bijv. nog 30 jaar een relatief lage canon) te verdisconteren in de nieuwe, eeuwigdurende canon. Dit kan door de verplichtingen van de erfpachter tot einde van het tijdvak niet te laten vervallen maar te betrekken bij de overstap. Aangezien de verplichtingen van de erfpachters verschillend zijn (hoogte canon, duur van het lopende tijdvak) doet dit ook recht aan het gelijk behandelen van de erfpachters.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met het vooralsnog uitgaan van een vrijwillige overstap (ook einde tijdvak) van erfpachters en in de uitwerking te kijken hoe dit voor erfpachters interessant kan worden gemaakt.

---

[4] Zie voor aanvullende informatie over dit onderwerp de bijlage in deze notitie onder punt G..

[5] Zie voor aanvullende informatie over dit onderwerp de bijlage in deze notitie onder punt H.

[6] NB: het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend tijdens een tijdvak vindt plaats op basis van vrijwilligheid; overstappen kan niet eenzijdig worden verplicht door de gemeente.

I. Parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel? [7]

Het opnemen van parkmanagement in de Algemene Bepalingen (AB) kent een aantal nadelen. Het is slechts beperkt mogelijk verplichtingen op te nemen in de AB, tenzij deze tot de kern van het erfpacht behoren. Daarnaast worden de AB met het opnemen van parkmanagementbepalingen onnodig ingewikkeld gemaakt. Slechts in een zeer beperkt aantal gevallen zullen de bepalingen van toepassing zijn. Er zijn ook andere mogelijkheden, bijvoorbeeld door dit op te nemen bij uitgifte in de Bijzondere Bepalingen of als er sprake is van splitsing in appartementsrechten de VvE het beheer te laten coördineren. De gemeente zou hiervoor beleid kunnen ontwikkelen. Het is niet noodzakelijk dit in nieuwe Algemene Bepalingen op te nemen

Gevraagd besluit:
In te stemmen met het niet opnemen van parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel c.q. nieuwe Algemene Bepalingen.

J. Is het uitstellen van CHET's mogelijk en wat zijn de voor- en nadelen[8]

De komende jaren worden enkele honderden canonherzieningen einde tijdvak (CHET) opgestart, op grond van de lopende erfpachtcontracten. Een overweging zou kunnen zijn om deze CHET's uit te stellen tot de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel.
Bij het uitstellen van CHET's spelen de volgende argumenten. Er kan voorkomen worden dat erfpachters binnen een korte tijd 2 keer over moeten stappen. Wel zijn er in veel gevallen inmiddels al kosten gemaakt, zowel door erfpachter als gemeente. Daarnaast is voor het uitstellen van een CHET instemming van de erfpachters vereist en mogelijk ook de toestemming van de hypotheekhouder. Tevens zijn er recent afgeronde CHET's en erfpachters die niet de mogelijkheid hebben gehad de CHET uit te stellen. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid, negatieve pers en juridische procedures. Als laatste kan dit gevolgen hebben voor lopende juridische procedures over de CHET.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met het niet uitstellen van CHET's die worden gestart vóór implementatie van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht en met het verwerken van eventuele compensatie voor gemaakte kosten in de overstapregeling.

K. Opdracht aan de in te stellen grondwaardecommissie (vraag 8 Werkdocument)

Er is nog geen uitspraak gedaan over de opdracht aan de grondwaardecommissie zoals die in het Werkdocument is opgenomen.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan om in het BT van 7 oktober 2014 een concept-opdrachtformulering voor de grondwaardecommissie voor te leggen die bestaat uit een uitwerking van de volgende 3 onderdelen:
a) Bepalen marktconforme waarde voor eeuwigdurende erfpacht voor alle bestemmingen
b) Rekenmethode om reeds betaalde canon te kunnen verrekenen bij conversie
c) Voorstel voor het canonpercentage

[7] Zie voor aanvullende informatie over dit onderwerp de bijlage in deze notitie onder punt I.

[8] Zie voor aanvullende informatie over dit onderwerp de bijlage in deze notitie onder punt J.

L. Regeling risicovolle projecten? (vraag 10 Werkdocument)

Ten opzichte van het werkdocument is een aantal stappen gezet om een scherper inzicht te krijgen in de manier waarop we de risico's in de vernieuwing van het stelsel kunnen ondervangen.

Inmiddels zijn een krachtenveldanalyse en risicoanalyse gepland (eind september) die zullen worden verwerkt in het plan van aanpak. Daarnaast is aan 5.1.2e (Programma LetOp) gevraagd om in deze fase van opdrachtformulering een dwarskijksessie te organiseren om een goed beeld te krijgen van de haalbaarheid van het plan van aanpak. Deze dwarskijksessie zal in de laatste week van oktober plaatsvinden en kan zo nog worden verwerkt in het definitieve plan van aanpak dat op 11 november in het BT zal voorliggen. De hoofdvraag die daarbij wordt voorgelegd is of het plan van aanpak consistent en eenduidig is en of de bestuurlijke keuzes helder zijn verwoord. Daarnaast wordt gevraagd in hoeverre het voorgestelde proces ertoe leidt dat het nieuwe systeem op het voorgenomen moment kan worden ingevoerd.

Er wordt nog gewerkt aan een overzicht van het diverse gemeentelijke instrumentarium en welk instrumentarium het beste kan worden gebruikt voor dit project. Hierbij komt ook de vraag aan de orde of de regeling risicovolle projecten verstandig is om te hanteren of dat ander instrumentarium passender (effectiever) is.

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met:
- het uitvoeren van een dwarskijksessie om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de bestuursopdracht / het plan van aanpak
- in de bestuursopdracht / plan van aanpak een voorstel op te nemen voor het te hanteren instrumentarium risicobeheersing inclusief de afweging ten aanzien van de regeling risicovolle projecten

3. Vervolgproces

Inmiddels is een eerste processchets in beeld gebracht (onderdeel N van de bijlage in deze bespreeknotitie). Dit is nog geen goede planning maar geeft wel een eerste inzicht in de activiteiten, deelproducten en afhankelijkheden. Ten behoeve van het plan van aanpak wordt dit uitgewerkt tot een planning waarmee we goed in beeld hebben wat de haalbaarheid van het proces is en welke afhankelijkheden en risico's er zijn.

Op 7 oktober a.s. zal in het BT een concept bestuursopdracht / plan van aanpak voorliggen. Hierin zal het gehele traject zijn uitgewerkt, de scope helder zijn beschreven, inzicht zijn in de planning en de wijze waarop de risicobeheersing is ingevuld.
Er moet door het BT nog een keuze worden gemaakt op welke manier het college en de raad hierbij worden betrokken en het moment waarop dat gewenst is. Vaststellen van een bestuursopdracht is bevoegdheid van het college, echter betrokkenheid van de raad is van belang, zoals ook door de wethouders is onderschreven.
Voorgesteld wordt om de bestuursopdracht / plan van aanpak ter vaststelling aan het college voor te leggen en ter bespreking en kennisneming aan de raadscommissie RO (waarbij overigens de commissie alsnog kan besluiten tot behandeling in de raad).
Dit betekent tegelijkertijd dat de stukken en de bijbehorende voordracht zo moeten zijn opgesteld dat deze zich lenen voor het bestuurlijke en maatschappelijke debat en heldere communicatie daarover.

Als de bestuursopdracht / plan van aanpak dat wordt geagendeerd voor het BT van 7 oktober voldoende aansluit bij de wens van het BT dan is december haalbaar voor bespreking in de raadscommissie. Indien het BT op 11 november a.s. akkoord kan gaan met de bestuursopdracht en de voordracht is behandeling in het college van 18 november en de raadscommissie RO van 10 december 2014 mogelijk. Als er nog uitwerkvragen voortkomen uit BT of college dan schuift agendering voor de raadscommissie op naar 14 januari 2015.

Ten aanzien van de definitiefase (tot het einde van dit jaar) ziet het proces er dan als volgt uit:

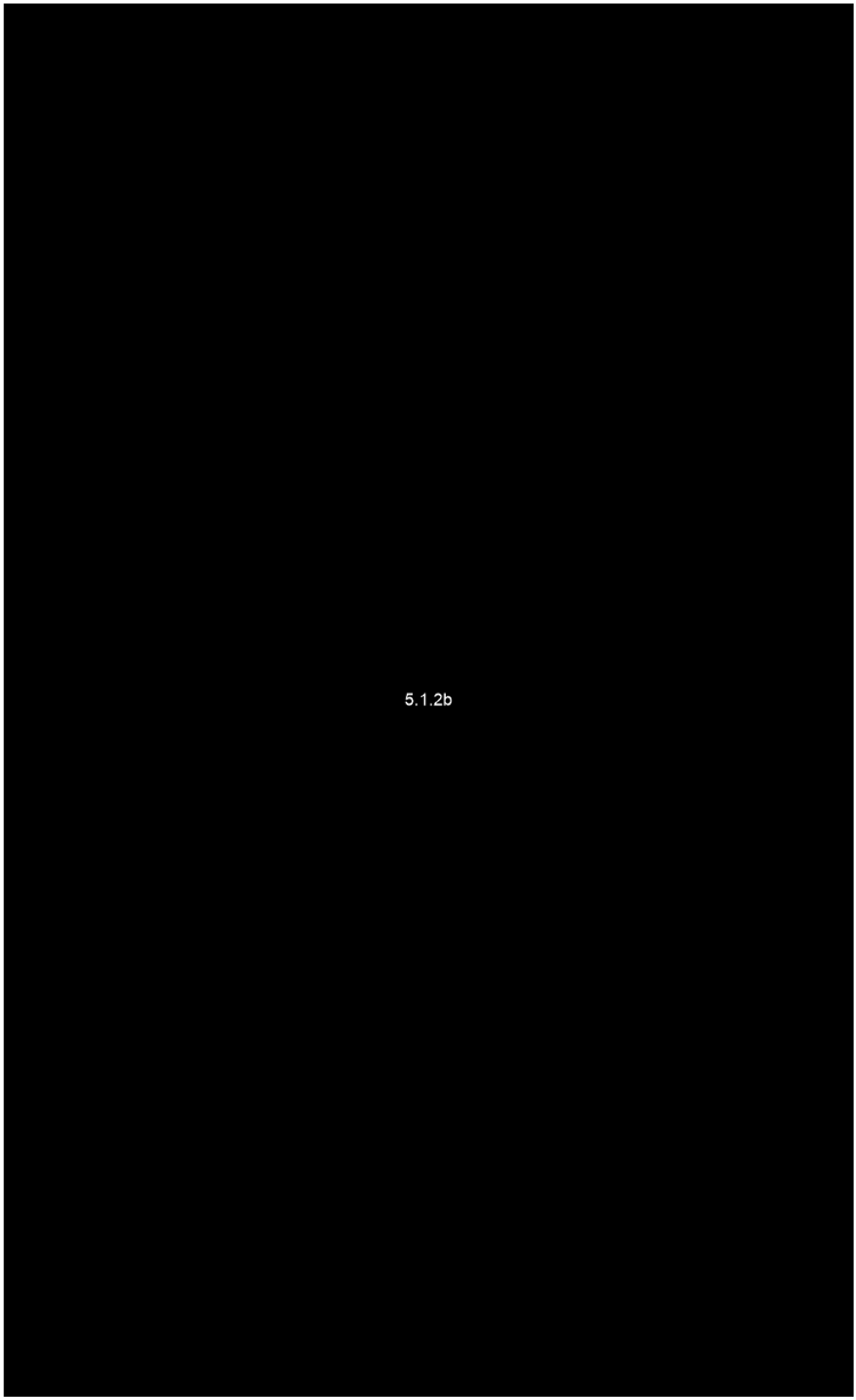
15 september	Bestuurlijk Team · **werkdocument**, richting geven aan het plan van aanpak
7 oktober	Bestuurlijk Team · **concept plan van aanpak**, vaststellen van de bestuursopdracht en traject naar college en raadscommissie · **de opzet en communicatiestrategie conferentie erfpacht 30 oktober** voor notarissen en makelaars. Dit betreft een jaarlijkse conferentie over erfpacht die deze keer wordt benut om stil te staan bij een stelsel van eeuwigdurende erfpacht.
30 oktober	**Conferentie erfpacht** voor notarissen en makelaars
11 november	Bestuurlijk Team · Definitieve bestuursopdracht / plan van aanpak en Collegevoordracht
12 november	Aanleveren definitieve bestuursopdracht/ plan van aanpak ten behoeve van College
18 november	Vaststelling bestuursopdracht / plan van aanpak in College
10 december	Bespreking bestuursopdracht / plan van aanpak in raadscommissie RO

Gevraagd besluit:
Akkoord te gaan met het voorleggen van de definitieve bestuursopdracht / plan van aanpak voor de vernieuwing, na akkoord in het BT van 11 november, aan het College van 18 november (ter vaststelling) en aan de raadscommissie RO (ter bespreking en kennisneming) van 10 december 2014 of (uiterlijk) 14 januari 2015.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

BIJLAGE:

Nadere toelichting bespreekpunten



[redacted]

Waarde eeuwigdurend vs. voortdurend erfpacht
Aangezien een eeuwigdurend recht meer rechten aan de erfpachter geeft, namelijk alle toekomstige grondwaardeveranderingen, is de verwachting dat eeuwigdurend meer waard is dan voortdurend (uiteraard zal de grondwaardecommissie hier uiteindelijk over oordelen). In dat geval zal de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend op de korte termijn meer opbrengsten generen voor de gemeente.
Op de lange termijn zijn de inkomsten voor de gemeente, bij gelijkblijvende grondwaarden, theoretisch gelijk. De canonopbrengsten van de opvolgende tijdvakken zijn theoretisch gelijk aan het bedrag dat eeuwigdurend duurder is dan voortdurend. Dat betekent dat voor erfpachters het overstappen (theoretisch) financieel neutraal is. Daarmee is overstappen niet ook gelijk financieel aantrekkelijk. Het overstappen is aantrekkelijk als:

1. de erfpachter goedkoper uit is, maar dan zou eeuwigdurend een lagere waarde vertegenwoordigen dan voortdurend dus dat ligt niet voor de hand.
2. de erfpachter tussentijds kan overstappen en de al betaalde of nog bestaande canonverplichtingen kan worden verrekend, en de vooruitbetaalde canon meer of gelijk is aan de waarde van het eeuwigdurende erfpachtrecht

D. Switchen tussen afkoop en canonbetaling?

Er zou voor kunnen worden gekozen om de erfpachter alleen bij eerste uitgifte de keuze te geven voor afkoop of canonbetaling maar ook kan er voor worden gekozen om dit ook tussentijds te kunnen wijzigen. Het overstappen van canonbetaling naar afkoop staat daarbij niet ter discussie, dat kan altijd. De vraag is vooral of een erfpachter ook bij een afgekocht erfpachtrecht weer mag terug switchen naar canonbetalend. Dit zou het voor de erfpachter mogelijk te maken om de erfpachtsituatie af te stemmen op zijn eigen situatie en zou flexibiliteit geven. Een logisch moment zou daarvoor het overdrachtsmoment van een huis zijn. Onbeperkt switchen mogelijk maken zou kunnen leiden tot anticiperen op renteontwikkelingen in de markt, wat niet het doel van de flexibiliteit is. Als gevolg daarvan neemt de administratieve last voor de gemeente dan enorm toe.

Als we switchen van afkoop naar canon alleen op het aankoopmoment mogelijk zouden maken dan heeft dat de volgende voor en nadelen.

Voordelen

- keuzemogelijkheid = klantvriendelijk
- switchen geeft de erfpachter de voordelen van een canonbetalend erfpachtrecht met betrekking tot de financiering van de woning
- de canon is onbeperkt in de tijd aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, wanneer een nieuwe koper altijd kan kiezen voor canon heeft dit positieve effecten voor de woningmarkt
- ingeval van herontwikkeling (bijv. GAK-gebouw) kan terugbetalen, als financieringsinstrument, de herontwikkeling vergemakkelijken

Nadelen

- de gemeente moet lenen voor canonbetalende erfpachtrechten het via het leningfonds; hierdoor loopt de gemeente een financieringsrisico. Afgekochte rechten zijn minder risicovol voor de gemeente
- canonbetalende rechten leiden voor de gemeente tot meer administratief werk dan afgekochte rechten (ook kost het terugswitchen eenmalig notariskosten, wellicht geen extra kosten als dit samenvalt met de transactie).
- van de accountant moeten afkoopsommen die mogelijk opeisbaar zijn, worden geboekt als "reserve mogelijk terug te betalen bedragen". Hierdoor is het gemeentelijke vermogen "gelabeld". De afkoopsommen behoren niet tot de reserve / eigen vermogen maar zijn wel onderdeel van de financiering van de gemeente.
- het is de bedoeling om het nieuwe erfpachtstelsel minder complex en simpeler te maken, switchen draagt daar niet aan bij.

Om bovengenoemde nadelen wordt geadviseerd om switchen van afkoop naar canon in het nieuwe stelsel toch niet mogelijk te maken.

G. Corporaties en het eeuwigdurend erfpachtstelsel

De corporaties kennen eigen Algemene Bepalingen om maatwerk afspraken tussen corporaties en gemeente over erfpacht te kunnen maken. Deze afspraken worden de komende tijd onderwerp van gesprek in het nieuwe erfpachtstelsel en in het vervolg van "Bouwen op de stad 2". De vraag is hoe we de corporaties in het nieuwe eeuwigdurende stelsel willen opnemen en op welke manier we het proces organiseren.

Er zijn 2 mogelijkheden:

- Optie 1 – Aparte Algemene Bepalingen voor corporaties
  Er komen, net als nu, aparte Algemene Bepalingen voor corporaties. Deze komen voort uit de afspraken over erfpacht die worden gemaakt in het kader van het vervolg op Bouwen aan de Stad 2 (werktitel: Wonen in de Stad).
  Voordeel hiervan is dat beide trajecten, vernieuwing stelsel voor particulieren en het vervolg op Bouwen aan de Stad 2, niet van elkaar afhankelijk zijn.
  De nieuwe AB's *hoeven* niet op dezelfde datum in te gaan (NB in het verleden is dit ook zo gegaan, met de AB 1994 voor particulieren en de AB 1998 voor woningcorporaties). Wel is het *mogelijk* dat ze gelijktijdig ingaan. Voordeel is dat beide AB's gericht kunnen zijn op hun respectievelijke doelgroep. Deze optie vraagt wel om duidelijke kaders vooraf.
- Optie 2 – Eén nieuwe Algemene Bepalingen
  Er komt voor het vernieuwde stelsel één nieuwe AB, met zo nodig hierin een aparte paragraaf over/voor corporaties. Voordeel hiervan is dat dit uitdraagt dat de vernieuwing van het stelsel voor alle partijen in één keer geregeld is.
  Nadeel is het afbreukrisico dat één van de trajecten hierdoor vertraging oploopt.
  Bijkomend nadeel is dat de AB's hierdoor mogelijk iets complexer worden (doordat er specifieke woningcorporatie-bepalingen in de nieuwe AB's komen te staan, die voor niet-corporaties n.v.t. zijn).

H. Mogelijkheden verplicht overstappen

In de Algemene Bepalingen is sinds 1915 steeds een bevoegdheid voor de gemeente opgenomen om aan het einde van het tijdvak eenzijdig de Algemene Bepalingen, die van toepassing zullen zijn in het nieuwe tijdvak, te wijzigen. Bij de canonherziening einde

tijdvak wordt door de gemeente steeds van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot uitsluitend de Algemene Bepalingen. De bijzondere bepalingen (bijvoorbeeld inzake bestemming en gebruik) kunnen niet eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd maar slechts indien beide partijen hiermee instemmen.

Ratio achter de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid is om als gemeente de Algemene Bepalingen te kunnen aanpassen aan de eisen van de tijd. Zo zijn bijvoorbeeld na de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek de Algemene Bepalingen 1994 opgesteld om de AB's te laten aansluiten bij de nieuwe wetgeving.

De eenzijdige wijzigingsbevoegdheid is ook al wel eens onderwerp geweest van een juridische procedure. Door de Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam werd de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente betwist. De rechter was in deze zaak echter van oordeel dat aan de gemeente weldegelijke een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de Algemene Bepalingen toekwam. Het betrof hier echter geen structurele wijziging van het systeem van het erfpachtstelsel. De Algemene Bepalingen wijzigde weliswaar maar er bleef sprake van een systeem van voortdurende erfpacht. In deze zaak loopt overigens nog hoger beroep. Of het Hof dezelfde mening is toegedaan als de Rechtbank moet nog blijken.

Bovendien heeft de erfpachter, volgens de huidige AB's, recht op een canon voor een nieuw 50-jarig tijdvak die wordt bepaald door drie onafhankelijke taxateurs. De gemeente kan de erfpachter niet dwingen, om bij CHET een eeuwigdurende canon te accepteren die gebaseerd is op de rekenwijze van de (nog in te stellen) Commissie Grondwaarde.

De eenzijdige wijzigingsbepaling in de AB's gaat er echter van uit dat voor wat betreft het systeem van voortdurende erfpacht (oneindige erfpacht, verdeeld in tijdvakken met aan het einde van het tijdvak een canonherziening) geen wijzigingen optreden.
De vraag kan worden gesteld of de gemeentelijke wijzigingsbevoegdheid zo ver strekt dat niet alleen de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak kunnen worden gewijzigd maar dat de erfpachter zelfs kan worden verplicht om over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem (eeuwigdurend in plaats van voortdurend). De tekst van de wijzigingsbepaling geeft hier in ieder geval geen aanknopingspunten voor.

Op dit moment kan nog niet met zekerheid worden gezegd of de erfpachter op grond van deze bepaling kan worden verplicht om bij het einde van het tijdvak over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem. Hierover zal nader juridisch advies moeten worden ingewonnen.

I. Parkmanagement

Er is vanuit marktpartijen eerder de behoefte geuit om het erfpachtstelsel zo in te richten dat het een instrument is om parkmanagement op bijvoorbeeld bedrijventerreinen mogelijk te maken. Hoewel erfpacht een aantal mogelijkheden biedt is in het Amsterdamse erfpachtstelsel deze mogelijkheid op dit moment niet opgenomen. Omdat het hier een concrete vraag vanuit de markt betreft is voorgesteld om te onderzoeken wat de voor en nadelen van het mogelijk maken van parkmanagement zijn en vervolgens een besluit te nemen over het al dan niet uitwerken van parkmanagement als instrument in het nieuwe erfpachtstelsel. Door middel van parkmanagement kan worden gestuurd op het gebruik en onderhoud van gebouwen en gezamenlijke terreinen op bijvoorbeeld een vakantiepark of een bedrijventerrein. In beginsel is dit ook via erfpacht gedeeltelijk

mogelijk. Om die reden is nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden, voor en nadelen.

Op basis daarvan wordt voorgesteld om parkmanagement niet op te nemen in het nieuwe erfpachtstelsel. De belangrijkste overwegingen op een rijtje:

1. Sturen op actieve verplichtingen is lastig via erfpacht. Verplichtingen om te dulden of niet te doen hebben meestal zakelijke werking en gaan mee over op een volgende verkrijger van het erfpachtrecht. Verplichtingen om iets te doen zijn slechts beperkt mogelijk en alleen als ze tot de kern van het erfpachtrecht behoren (betalen canon, bouwplicht en sommige onderhoudsverplichtingen).
2. Erfpacht is niet vanzelfsprekend geschikt om samenhang c.q. samenwerking tussen percelen c.q. erfpachters te bewerkstelligen (zie punt 1 hiervoor). Daarvoor zijn ook andere juridische instrumenten nodig. Er is altijd een samenwerkingsverband tussen de erfpachters/erfpachtpercelen nodig. Daarvoor moet dan een beheersvehikel als een vereniging of stichting worden opgericht. Dat kan niet via erfpacht.
3. De rechtsfiguur “appartementsrechten” is bijzonder geschikt om parkmanagement te realiseren. Deze rechtsfiguur kent van rechtswege (kwalitatief) lidmaatschap van een vereniging van eigenaars (VvE) die beheer coördineert. Splitsen in appartementsrechten kan ook in het platte vlak (bedrijventerrein of bungalowpark).
4. Artikelen met betrekking tot parkmanagement (als dat al mogelijk is, zie punt 1) opnemen in Algemene Bepalingen maken de ABs onnodig ingewikkeld. Deze Bepalingen zullen maar in een zeer beperkt aantal gevallen worden gebruikt. Het is de vraag of de Algemene Bepalingen hiermee niet onnodig ingewikkeld worden gemaakt. We willen juist naar een simpeler stelsel toe.
5. Wat ook denkbaar is, is dat de gemeente beleid opstelt over hoe parkmanagement bij nieuwe uitgiftes in erfpacht zal worden toegepast in de Bijzondere Erfpachtbepalingen. Naast Algemene Bepalingen (die voor alle erfpachtrechten gelden) worden bij elke nieuwe uitgifte ook Bijzondere Erfpachtbepalingen opgenomen die zien op de specifieke uitgifte van het betreffende perceel (bestemming, gebruik etcetera). De parkmanagementbepalingen worden dan alleen in die specifieke situaties op maat gesneden en in het erfpachtcontract opgenomen.

J. Uitstellen CHET’s

Omdat in de fase waarin aan een nieuw erfpachtstelsel wordt gewerkt onzekerheid bij erfpachters kan ontstaan en die onzekerheid bij erfpachters die op korte termijn een CHET krijgen het meest concreet zal zijn is het de vraag of het zinnig en mogelijk is om de CHET’s die de komende periode op stapel staan uit te stellen en te bevriezen. Op die manier wordt voorkomen dat erfpachters binnen een relatief korte periode 2 keer moeten overstappen. Door uitstel kan in een keer worden overgestapt op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Dat is helder, scheelt gedoe en kosten. Tot 31 december 2017 praten we over circa 639 te starten CHET’s.

Een CHET bestaat uit het aanzeggen van nieuwe Algemene Bepalingen en uit het herzien van de canon. Aanzeggen nieuwe Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van de Gemeente. Het herzien van de canon is een recht dat de erfpachter heeft op grond van zijn huidige AB’s kan afdwingen. Dat zal een erfpachter mogelijk doen indien hij verwacht dat de canon bij directe overstap naar het eeuwigdurende stelsel hoger wordt dan na herziening bij CHET. Te laat aanzeggen van nieuwe AB’s leidt er soms toe dat de nieuwe AB’s op een later tijdstip in werking treden. In sommige gevallen leidt het te laat aanzeggen van nieuwe AB’s er toe dat in het volgende tijdvak de oude AB’s van toepassing blijven.

Het door de gemeente eenzijdig uitstellen van de CHET's kent een aantal nadelen:

1. Als lopende CHET's, met medewerking van de erfpachter, worden stopgezet zijn er in veel gevallen al kosten gemaakt, zowel door de erfpachter als de gemeente. Wie gaat deze kosten voor haar rekening nemen?
2. Het uitstellen van lopende canonherzieningsprocedures heeft gevolgen op lopende rechtszaken over de canonherzieningsprocedures. Moeten die dan ook worden stopgezet?
3. De erfpachter moet instemmen met het uitstellen van canonherziening maar of hij dat doet is onzeker. Aangezien het nieuwe stelsel en de overgangsregeling nog moeten worden uitgewerkt is het voor de erfpachter lastig kiezen. Ook zal de erfpachter waarschijnlijk toestemming van de hypotheekhouder nodig hebben.
4. Ook leidt het bevriezen van lopende canonherzieningsprocedures tot rechtsonzekerheid. Aangezien het nieuwe stelsel en de overgangsregeling nog moeten worden uitgewerkt is het voor de erfpachter lastig kiezen. Ook zal de erfpachter waarschijnlijk toestemming van de hypotheekhouder nodig hebben.
5. Het uitstellen van aankomende CHET's en het stoppen van lopende CHET's kan leiden tot bezwaren bij erfpachters waarbij de CHET recentelijk is afgerond. Risico van rechtsongelijkheid, negatieve pers en juridische procedures.

Alles overwegende lijkt het uitstellen van CHET's vanuit de gemeente niet verstandig.

N. Globale processchets (nog geen planning)

