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 een beperkte aanpassing van het beleid voor Samenvoeging, waarbij overstap naar de AB2015 alleen verplicht is, indien een AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met oudere AB (met een datum einde tijdvak).***
3. ***Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB, geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het recht met oudere AB***
4. ***Bij samengevoegde rechten, waarvan de ene afgekocht en de andere canonbetalend was, voortaan "twee betaalwijzen op één recht" toestaan***

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

- de meest recente AB van de verschillende AB 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-recht, 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.

Ad 2 Het voorgestelde beleid voor Samenvoeging
Er ontstaat met het huidige beleid **geen** probleem wanneer twee rechten met dezelfde AB worden samengevoegd.
Ook is er **geen** probleem, wanneer twee erfpachtrechten met oudere, voortdurende, AB 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 herziening (= canonherziening einde tijdvak oftewel CHET).

Er ontstaat **wel** een probleem, indien een AB2015-erfpachtrecht (eeuwigdurend recht zonder datum einde tijdvak) met een ouder voortdurend erfpachtrecht (met datum einde tijdvak) wordt samengevoegd, want het huidige beleid stelt:
- meest recente van de twee AB wordt 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.

De oplossing hiervoor is, dat het erfpachtrecht met de oude 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 het uitgangspunt is dat eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende erfpacht.

Voordeel:
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 niet-woonrechten)

Nadelen:
- dit leidt tot een onnodige (financiële) belasting van de erfpachter, doordat hij op het moment van samenvoeging ook voor de waardesprong van het lopende recht moet bijbetalen; deze waardesprong komt doordat:
    - eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende

  - bij overstap eigenlijk de CHET "naar voren" wordt gehaald, wat vooral effect heeft indien de erfpachter nu een relatief lage canon heeft
- 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[1]
- mogelijk leidt de overstapplicht tot ontwijkingsgedrag (dan maar niet samenvoegen, terwijl samenvoeging eigenlijk wel gewenst is[2])
- wanneer een erfpachter bij samenvoeging wil overstappen, kan hij dat gewoon vrijwillig doen.

Verplichte overstap bij samenvoegen van uitsluitend voortdurende erfpachtrechten
Een andere 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.

Voordelen van verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende rechten:
- 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 niet-woonrechten)

Nadelen van verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende rechten:
- dit leidt tot een onnodige (financiële) belasting van de erfpachter, doordat hij op het moment van samenvoeging ook voor de waardesprong van het lopende recht moet bijbetalen; deze waardesprong komt doordat:
  - eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende
  - bij overstap eigenlijk de CHET "naar voren" wordt gehaald, wat vooral effect heeft indien de erfpachter nu een relatief lage canon heeft
- 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
- mogelijk leidt de overstapplicht tot ontwijkingsgedrag (dan maar niet samenvoegen, terwijl samenvoeging eigenlijk wel gewenst is)
- wanneer een erfpachter bij samenvoeging wil overstappen, kan hij dat gewoon vrijwillig doen

Voorstel is om overstap bij samenvoeging alleen te verplichten, indien één van de samen te voegen erfpachtrechten de AB2015 heeft. In dat geval zou er namelijk een probleem ontstaan (AB2015-recht met een datum einde tijdvak) onder het huidige beleid. In andere situaties ontstaat dit probleem niet.

Schematisch wordt het beleid voor Samenvoeging hiermee:
- beide rechten hebben de AB2015 → na samenvoeging gelden de AB2015

[1] 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.
[2] 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.

- beide rechten hebben dezelfde oudere AB (bijv. AB1966)
    - op grond van huidige beleid blijven dezelfde AB van toepassing → geen reden om dit te veranderen
- beide rechten hebben verschillende oudere AB (bijv. AB1955 en AB2000)
    - huidige beleid: nieuwste AB van de twee worden van toepassing (i.c. AB2000)
    - optie: in dit geval overstap naar AB2015 verplichten
        - nadeel: is financieel belastend voor de erfpachter
        - voordeel: nieuwe recht heeft nooit meer CHET
        - voordeel: je bent sneller over op de AB2015: aandachtspunt hierbij: dit zal vermoedelijk slechts enkele keren per jaar voorkomen
- het ene recht heeft AB2015, het andere recht heeft oudere AB (bijv. AB1966)
    - enige reële oplossing is, dat het oudere recht vooraf overstapt naar AB2015, zodat er twee AB2015 rechten, zonder CHET-datum, worden samengevoegd

Advies
In te stemmen met een beperkte aanpassing van het beleid voor Samenvoeging, waarbij overstap naar de AB2015 alleen verplicht is, indien een AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met oudere AB (met een datum einde tijdvak)

Ad 3. 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. 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).

Voordelen van "teruggaan naar voortdurend" voor een klein AB2015-recht bij Samenvoeging:
- de nadelen van verplichte overstap (zie onder ad. 2) worden voorkómen

Nadelen van "teruggaan naar voortdurend" 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.

Gelet op het kleine aantal samenvoegingen van AB2015-rechten met oudere rechten, is het advies om deze "terugstapmogelijkheid" niet op te nemen in het beleid voor Samenvoegen.

Advies

Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB, geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het recht met oudere AB

Ad 4.

Het huidige beleid voor Samenvoeging stelt dat, indien één van de samen te voegen erfpachtrechten is afgekocht, de andere rechten ook moeten worden afgekocht. In de praktijk kan dit tot problemen leiden. Erfpachters geven soms te kennen niet de aanvullende canon te willen of te kunnen afkopen (= vooruitbetalen van de canon tot het einde van het tijdvak). Een voorkomend argument van erfpachters is de (on)mogelijkheid tot het financieren van de aanvullende afkoopsom. Erfpachters vragen dan, of het samengevoegde recht (indien voorheen één van de erfpachtrechten afgekocht was) niet deels afgekocht en deels canonbetalend kan blijven. Dan hoeven zij geen aanvullende afkoopsom te betalen op het moment van Samenvoeging.

Voordelen van verplicht afkopen van de niet-afgekochte canon bij Samenvoeging:

- één betalingswijze voor een erfpachtrecht voorkomt mogelijke verwarring bij erfpachters. Voor de duidelijkheid naar toekomstige erfpachters toe, is het beter, dat ieder erfpachtrecht één betaalwijze heeft, het kan tot verwarring leiden wanneer de canon van een te koop staand erfpachtrecht is afgekocht, en er daarnaast ook nog een jaarlijkse canon verschuldigd is).

Nadelen van verplicht afkopen van de niet-afgekochte canon bij Samenvoeging:

- Geen verplichte afkoop kan bevorderlijk werken ten aanzien van de financierbaarheid van (een reeks aan) erfpachtwijzigingen, waaronder samenvoegen.
- Verplicht afkopen is niet klantgericht. Je voorziet niet in een behoefte die wel bij (sommige) erfpachters bestaat.

Tot en met 2014 was het administratief niet (goed) mogelijk om in Hermes (het erfpachtbeheersysteem) een recht te verwerken, dat deels afgekocht en deels canonbetalend is. Sinds enkele maanden is dit echter wel mogelijk. Daarom wordt in deze notitie voorgesteld om de erfpachter, bij samenvoeging van een afgekocht erfpachtrecht met een canonbetalend erfpachtrecht, niet meer te verplichten tot afkoop van het canonbetalende recht. Dit betekent dat het samengevoegde recht voortaan deels afgekocht, deels canonbetalend kan zijn.

Advies Bij samengevoegde rechten, waarvan de ene afgekocht en de andere canonbetalend was, voortaan "twee betaalwijzen op één recht" toestaan.