Gemeente Amsterdam

6a. 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 21 oktober 2016

Gevraagde beslissingen:

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

2. Kennis te nemen van het aanvullend beleid voor canonherziening en tijdelijke erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze aansluiten bij de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpachtrechten.

3. Inzake het beleid canonherziening einde tijdvak:
   3.1. Kennis te nemen van de verwerking van jurisprudentie in het concept-beleid canonherziening einde tijdvak.
   3.2. In te stemmen met het concept-beleid canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht (bijlage 1).

4. In te stemmen met het intrekken van het huidige beleid voor vervroegde herziening en vervroegde wijziging en het huidige beleid voor algehele herziening.

5. In te stemmen met het concept-beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpachtrechten (bijlage 2).

6. In te stemmen met het concept-beleid inzake conversie van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende 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 wordt de Overstapregeling gemaakt. In het kader van de Overstapregeling wordt voorgesteld een aantal van de huidige beleidsstukken voor erfpachtbeheer aan te passen om deze aan te laten sluiten bij het eeuwigdurende stelsel. Dit zijn de volgende beleidsstukken:

Onderwerp beleidsstuk	Voorstel belangrijkste aanpassing
Canonherziening einde tijdvak	Wijziging in de deskundigenprocedure naar aanleiding van jurisprudentie die dit voorschrijft. Intrekken van de 'ingroeiregeling' en te vervangen voor een tegemoetkoming in de aktekosten in verband met de samenhang met de Overstapregeling.
Conversie van tijdelijke rechten	Bij conversie van tijdelijke erfpacht wordt het erfpachtrecht nu geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, niet meer naar voortdurende erfpacht.
Conversie van vicarierechten	Vicarierechten worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht. Financieel wordt aangesloten bij de Overstapregeling.

Ook wordt voorgesteld om enkele beleidsstukken in te trekken, omdat hiervoor de Overstapregeling in de plaats komt en los van de VES transformatiebeleid wordt ontwikkeld. Indien het BT hiermee instemt wordt er nog overgangsbeleid ontwikkeld. Dit betreft de volgende regelingen:

Onderwerp beleidsstuk	Doel beleidsstuk
Vervroegde wijziging	Beoogt om de erfpachter zekerheid te geven, de Overstapregeling voorziet hierin.
Vervroegde herziening	Beoogt om de erfpachter zekerheid te geven, de Overstapregeling voorziet hierin. Daarnaast geeft dit bij transformatie de mogelijkheid tot een canonverlaging. De verschillende AB's bieden hier echter ook ruimte voor, daarvoor is apart transformatiebeleid nodig. Dit zal worden opgesteld.
Algehele herziening	De regeling is, voor zover bekend, nooit gebruikt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin.

Alle aanvullende beleidsstukken (de stukken die nu voorliggen en de aanvullende beleidsstukken die op 5 juli 2016 in het BT vastgesteld zijn) worden, gelijktijdig met de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling aan het college ter vaststelling voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Deze aanvullende beleidsstukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

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

Onderscheid is gemaakt tussen de aanvullende beleidsstukken die geheel los staan van de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld bestemmingswijziging) en de beleidsstukken die samenhang hebben met de Overstapregeling (zoals bijvoorbeeld het beleid canonherziening einde tijdvak). De aanvullende beleidsstukken die los staan van de Overstapregeling zijn vastgesteld in het BT van 5 juli 2016[1].

De beleidsstukken die samenhang hebben met de Overstapregeling worden hierbij aan het BT voorgelegd. Dat deze aanvullende beleidsstukken nu in het BT worden voorgelegd heeft als doel om een goed totaalbeeld te geven van de Overstapregeling en de beleidsstukken die raken aan de Overstapregeling. Bij het schrijven van deze beleidsstukken is er vanuit gegaan dat de Overstapregeling zoals die nu vorm gegeven is ook vastgesteld wordt. Indien in de Overstapregeling inhoudelijke wijzigingen plaatsvinden, zal dit ook moeten worden verwerkt in de nu voorliggende beleidsstukken.

Alle aanvullende beleidsstukken worden gelijktijdig met het voorleggen van de Overstapregeling voor vrijgave voor inspraak aan het college voorgelegd, dus vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. De aanvullende beleidsstukken worden niet voorgelegd voor inspraak. Het totale beleid wordt gelijktijdig met de Overstapregeling na de inspraak aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve besluitvorming.

De hier voorliggende stukken zullen voorafgaand aan agendering voor het college nog eenmaal getoetst worden op het gebied van communicatie, juridische houdbaarheid en praktische uitvoering. De uitgangspunten bij het opstellen van het aanvullend beleid zijn namelijk:

- Eenvoud:
    - 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;
    - Voorgesteld wordt om een aantal beleidsstukken te laten vervallen.
- Juridisch houdbaar: in diverse sessies zullen de beleidsstukken getoetst worden op juridische houdbaarheid.
- Begrijpelijk: om de beleidsstukken zo toegankelijk en begrijpelijk mogelijk te maken zal nog een redactionele vertaalslag gemaakt worden.

[1] Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, samenvoegen, splitsen en perceeluitbreiding

Ad 2. Kennis te nemen van het aanvullende beleid voor canonherziening en tijdelijke erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze aansluiten 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 en de raad vervolgens met de stukken instemmen 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 concept-beleid canonherziening einde tijdvak;
- Het concept-beleid conversie van tijdelijke erfpachtrechten;
- Het concept-beleid conversie van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten.

B. De beleidsstukken onder A komen in de plaats van de volgende huidige beleidsstukken en besluiten:

- Het beleid inzake Canonherziening einde tijdvak (college 31 oktober 2000 en 8 maart 2016);
- Het Erfpachtbeleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende (college9 januari 2001.
  En daarmee het bepaalde in het besluit van de Gemeenteraad van 18 augustus 1966, nr. 407B, zoals gewijzigd bij besluit van 28 november 1990, nr 942, punt IV;
- De wijziging van het artikel II van het conversiebesluit 1990 (college 9 november 2004);
- De tijdelijke aanvulling van het conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (college 18 september 2012).

C. De beleidsstukken die komen te vervallen naar aanleiding van de vaststelling van de Overstapregeling:

- Het besluit Vervroegde wijziging in de erfpacht (college 4 februari 1998);
- Het besluit Vervroegde herziening erfpachttijdvakken, 16 september 2008);
- De Algehele herziening: het moderniseringsbesluit 1990, gemeenteraad 28 november 1990 en 12 september 2000

Ad3. Beleid canonherziening einde tijdvak (CHET)

Door de invoering 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 het beleidsstuk. 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 CHET-beleid.

Ad 3.1. Kennis te nemen van de verwerking van jurisprudentie in het concept-beleid canonherziening einde tijdvak.
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 op. 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.
Dit vonnis wijkt af van hetgeen bepaald is in de verschillende Algemene Bepalingen en deze afwijking is nu verwerkt in het concept-beleid.

Ad 3.2. In te stemmen met het concept-beleid canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht (bijlage 1).

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 blijft voor alle voortdurende erfpachtrechten van toepassing, met uitzondering van erfpachtrechten van woningcorporaties en Haven Amsterdam.
b) Voor de leesbaarheid van het document is een definitielijst toegevoegd.
c) Artikel 4 komt te vervallen. Dit artikel is in het collegebesluit van 8 maart 2016 aan het beleid toegevoegd in afwachting van de Overstapregeling. Hiermee wordt het mogelijk om (afhankelijk van de geldende AB, bij benadering) tussen 4 en 2 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 (zie hierna onder de toelichting op beslispunt 4), ligt het voor de hand om ook dit artikel weer in te trekken uit het CHET-beleid.

d) Voorgesteld wordt om de ingroeiregeling in te trekken en daarvoor in de plaats de volledige kosten van de CHET-akte als gemeente te betalen. Dit geeft een vereenvoudiging van het beleid. Door de ingroeiregeling en vergoeding aktekosten 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. Indien er besloten wordt tot een wijziging in het Overstapbeleid, bijvoorbeeld het vergoeden van de aktekosten, zal dit beslispunt nogmaals worden voorgelegd.
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.

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 (deels) "gecompenseerd" voor het vervallen van de ingroeiregeling.
Hier zijn de volgende bedragen bij van belang:

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. Ter illustratie hieronder een aantal indicatieve bedragen:
    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 de bijlage 'Rekenvoorbeelden', opgenomen aan het eind van deze notitie, zijn vier rekenvoorbeelden te vinden van de gevolgen van het aanpassen van de ingroeiregeling en het invoeren van een tegemoetkoming in de aktekosten. 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 rekenvoorbeelden 1 en 2 steeds minder voorkomen en de de rekenvoorbeelden 3 en 4 steeds meer).
- Erfpachters in dure buurten betalen meer.
- Voor kleine bedrijven: gemiddeld genomen budgetneutraal.
- Grote bedrijven (beleggers) betalen meer.
- Voor de gemeente budgetneutraal.

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 door het college op 8 maart 2016, Gemeenteblad afd. 3B, nr. 42.

Ad 4. In te stemmen met het intrekken van het huidige beleid voor vervroegde herziening en vervroegde wijziging en het huidige beleid voor algehele herziening.

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: erfpachters kunnen 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 is dat erfpachters, in de jaren voor de CHET, eerder zekerheid kunnen 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 nu gebruik kunnen maken 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.

In 2008 heeft het college het besluit Vervroegde Herziening Erfpacht (16 september 2008) vastgesteld. 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). Zonder deze regeling zou het naderende einde tijdvak een belemmering kunnen vormen voor investeerders.

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voorstel is dat ze worden ingetrokken:

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment in het tijdvak	Canon kan niet omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Ja (geen deskundigentaxatie mogelijk)
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 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	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigentaxatie mogelijk)

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

Samenloop met de Overstapregeling

De Overstapregeling biedt iedere erfpachter van een woning 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. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een commerciële functie kan dit alleen 10 jaar voor het einde van het tijdvak.
Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter dus een eeuwigdurende 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.

Het voorstel is om de drie beleidsstukken in te trekken. Het argument daarvoor is transparantie.

- Zonder intrekking zouden er straks vijf regelingen zijn voor tijdvakherziening: CHET, Overstap, Vervroegde wijziging, Vervroegde herziening en Algehele herziening;vanuit het oogpunt van transparantie is dat te veel
- 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 .

Daarnaast waarborgt het vervangen van deze drie oude regelingen door één generiek overstapbeleid dat alle erfpachters op een gelijke wijze kunnen overstappen naar de 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.
Los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht zal transformatiebeleid worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar nu de vervroegde herziening voor gebruiken. Erfpachters met een commerciële bestemming kunnen namelijk slechts 10 jaar voor einde tijdvak gebruik maken van de Overstapregeling en de canon gaat bij de overstap niet direct naar beneden, maar bij het einde van het oorspronkelijke tijdvak. Om dit op te vullen wordt er dus transformatiebeleid ontwikkeld.

Advies:
Bij ingang van het overstapbeleid: de regelingen voor Algehele herziening, Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening in te trekken en deze te vervangen door een deel van de Overstapregeling en het nog te ontwikkelen transformatiebeleid.

Indien het BT hiermee instemt wordt er nog overgangsbeleid ontwikkeld.

Ad 5. In te stemmen met het concept-beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpachtrechten (bijlage 2).
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) (zie hierover ad. 6)
- 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. Nu wordt voorgesteld om met de invoering van eeuwigdurende erfpacht de erfpachter met een tijdelijk erfpachtrecht of een tijdelijk Vicarie-recht een eeuwigdurend erfpachtrecht krijgt aangeboden bij een conversie.

A. De belangrijkste uitgangspunten
Er zijn momenteel nog ongeveer 50 tijdelijke rechten bij ons bekend, die niet kunnen worden aangemerkt als tijdelijk Vicarie-recht of tijdelijke corporatierechten. 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[3] eindigt het erfpachtrecht. Van de vele honderden tijdelijke rechten die er waren, is het overgrote deel de afgelopen decennia omgezet naar voortdurende erfpacht.

[3] Indien de gemeente zich terecht heeft beroepen op een weigeringsgrond.

De conversie van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht is meermaals onderwerp (geweest) van een rechtszaak. Onder andere in de zaak Van 't Padje en de zaak Hoveling. Hieronder wordt de kern van beide uitspraken beschreven.

Uitspraak gerechtshof van een erfpachter uit Halfweg (Van 't Padje):

- 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 financiële voorwaarden voor conversie en zijn verwikkeld geraakt in een juridische (gerechtelijke) procedure.
- Bij de Rechtbank werd de gemeente in het gelijk gesteld, waarop de erfpachter hoger beroep heeft ingesteld.
- 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 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. In dit geval viel dit onder de mogelijkheden aangezien het betreffende perceel zich buiten de gemeente Amsterdam en daarmee buiten de beleidsdoeleinden viel.

Uitspraak rechtbank Hoveling:

- 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 Van 't Padje, 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. De gemeenteadvocaat 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.

<u>Voorstel</u>
De gemeente is van mening dat een conversie juridisch gezien een nieuwe uitgifte is, een CHET-procedure is daarom niet van toepassing. In het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2016 om nieuwe uitgiften voortaan onder de AB2016 te laten plaatsvinden is ook besloten om tot de inwerkingtreding van de Overstapregeling conversie aan te bieden op basis van AB2000. Voorstel is om na inwerkingtreden van de Overstapregeling alleen nog AB2016 (eeuwigdurend) aan te bieden bij conversie.
Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank in de zaak Hoveling heeft de gemeente het voornemen de erfpachter voortaan eerder te informeren (ongeveer 3 jaar voor afloop) over de naderende afloop van het tijdelijke erfpachtrecht.

Zoals gezegd is er bij conversie 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 in afwijking van de AB 2016 de keuze te geven tussen afkoop en canonbetaling.
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 en mogelijk korting te geven. Daarom zal in het nieuwe beleid grondwaardebepaling 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. Hiervoor worden twee uitgangspunten gehanteerd:

- Op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen wordt een uitzondering gemaakt;
- Bij de te verlenen depreciatie danwel korting wordt aangesloten bij de korting die bij overstap gegeven zal worden.

Overgangsbeleid
Aangezien de gemeente al met een aantal van de erfpachters in onderhandeling is wordt voorgesteld om overgangsbeleid te ontwikkelen. Dit zal nog opgesteld worden.

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 6. In te stemmen met het concept- beleid inzake conversie van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht (bijlage 3).
In de gemeente Amsterdam liggen voor zover bekend tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting; de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. 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 ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen AB's van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. 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 waarop het Burgerlijk Wetboek op van toepassing is.

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 hervorming van het erfpachtstelsel 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 en eventueel korting 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 (in 2053 of 2064).

Voor de Vicarie-rechten die willen overstappen 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 (voortdurend) afgekocht was tot 2053/2064. Dit sluit aan bij de kaders van het huidige tijdelijke Vicariebeleid.

Advies:
Bij afloop van een tijdelijk vicarie-recht wordt een nieuw recht uitgegeven onder de AB 2016.

Hiervoor worden de volgende drie uitgangspunten gehanteerd:

- 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 het feit dat tot 2053/2064 in betaling van de canon is voorzien;
- Op de verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen wordt een uitzondering gemaakt;
- Bij de te verlenen depreciatie danwel korting wordt aangesloten bij de korting die bij overstap gegeven zal worden.

B. In te trekken beleidsstuk

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

Bijlage rekenvoorbeelden

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).