Gemeente Amsterdam

Consequenties geen overstap voor niet-woonbestemmingen uit het aanvullend beleid

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	Concept dd 6 april 2017

Inleiding

Naar aanleiding van het besluit van het BT op 21 maart dat alleen erfpachters met een woonbestemming kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is een analyse gemaakt wat dat voor het aanvullend beleid betekent. Daarnaast is het mogelijk dat een erfpachter met een erfpachtrecht met een woonbestemming overstap op de AB 2016 en vervolgens de bestemming wijzigt in commercieel. Op deze manier is het voor commerciële bestemmingen, naast nieuwe uitgiften, toch mogelijk onder het eeuwigdurende stelsel te komen.

Hieronder heeft Team VES een aantal interpretaties en conclusies getrokken. Wij vragen het BT in te stemmen met de onderstaande conclusies.

Gevraagde beslissingen:

In te stemmen met de volgende conclusies:

1. **De beleidsstukken Vervroegde herziening en Vervroegde wijziging blijven in stand voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming of gemengde bestemming; het beleidsstuk Algehele herziening wordt ingetrokken conform het eerdere besluit.**
   Doel van deze beleidsstukken is namelijk eerder zekerheid bieden over de naderende canonherziening einde tijdvak en de Overstapregeling biedt hier geen uitkomst bij erfpachtrechten met niet-woonbestemmingen of gemengde bestemmingen. Consequentie hiervan is dat erfpachters met een woonbestemming zich benadeeld kunnen voelen, aangezien bij een vervroegde wijziging de canon door deskundigen wordt vastgesteld en een eventuele canonverlaging direct ingaat in plaats van het einde van het lopend tijdvak.
2. **De "Experimentenregeling en transformatie" wordt verlengd en er komt vooralsnog geen los transformatiebeleid, deze wordt in de tweede helft van juni 2017 opgesteld**
   Doordat het beleid Vervroegde herziening voor niet-woonbestemmingen in stand blijft, is er nu minder tijdsdruk om transformatiebeleid inderhaast te ontwikkelen. Daarom zal de bij de vaststelling van het aanvullend beleid de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" worden verlengd tot het nieuwe Transformatiebeleid gereed is. De consequenties hiervan is dat er voor transformatieprojecten op dit moment niets verandert, transformaties zullen plaatsvinden door omzetting naar de AB 2000. Het betekent echter ook dat transfor-

matieprojecten (nog) geen gebruik kunnen maken van eeuwigdurende erfpacht. Wel kunnen woningen, die ontstaan zijn na transformatie, gebruik maken van de Overstapregeling.

3. **Een voortdurend erfpachtrecht met een niet-woonbestemming of gemengde bestemming en een eeuwigdurend erfpachtrecht kunnen niet samengevoegd worden**
   Nu voortdurende erfpachtrechten met niet-woonbestemmingen of gemengde bestemming niet meer kunnen overstappen, heeft dit als consequentie dat een voortdurend recht met een commerciële bestemming en een eeuwigdurend recht niet kunnen samenvoegen. Dit heeft als juridisch risico dat dit als onredelijk bezwarend wordt gezien. Overigens komt samenvoeging van voortdurend met eeuwigdurend naar verwachting slechts zeer sporadisch voor.
4. **Tijdelijke erfpachtrechten kunnen converteren naar eeuwigdurende erfpacht, ook als het niet-woonbestemmingen zijn**
   Aangezien conversie meer lijkt op een uitgifte van op een herziening einde tijdvak, wordt een aflopend tijdelijk recht geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, ook als er sprake is van een commerciële bestemming. Bij conversie geldt overigens geen verplichte afkoop bij commercieel.

Onderbouwing

Ad 1. Beleidsstukken die erfpachter eerder zekerheid geven over erfpachtkosten

In het voorgenomen besluit is aangegeven dat de regelingen Vervroegde Wijziging, Vervroegde Herziening en Algehele Herziening worden ingetrokken en worden vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden van deze drie regelingen is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moeten bieden, om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter met een woonbestemming een andere mogelijkheid om de onzekerheden van de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen. Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woon of gemengde bestemming komt deze mogelijkheid er echter niet.

Schematische weergave beleidsstukken waarvan het voornemen is deze in te trekken:

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:	Doel beleidsstuk:
Algehele herziening	Alle rechten, op elk moment in het tijdvak	Canon kan niet omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Van deze regeling is bijna geen gebruik gemaakt. Belangrijkste doel is het bieden van zekerheid voor de erfpachter, de Overstapregeling voorziet hierin voor woonbestemmingen
Vervroegde wijziging	Alle rechten, tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor de erfpachter)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hierin voor woonbestemmingen
Vervroegde herziening	Alle rechten, tussen het 30e en 2e jaar voor einde tijdvak	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist	Ja (geen deskundigen-taxatie mogelijk)	Beoogt de erfpachter zekerheid te bieden, de Overstapregeling voorziet hier niet in voor commerciële partijen . Daarnaast wordt Transformatiebeleid ontwikkeld, los van het traject

				van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Conclusie

Doordat erfpachters van een voortdurend erfpachtrecht met een niet-woon- of gemengde bestemming niet kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, moeten de beleidsstukken die beogen de erfpachter eerder zekerheid geven over de nieuwe canon voor voortdurende erfpacht voor deze erfpachters in stand blijven[1]. Dit gaat om het beleid Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening. Erfpachters die wel gebruik kunnen maken van de Overstapregeling zullen uitgesloten worden om van de mogelijkheid gebruik te maken de Vervroegde wijziging en Vervroegde herziening. Consequentie is dat niet-woonbestemmingen – evenals nu – in de laatste 12 jaar van hun tijdvak, vroegtijdig naar een nieuw 50-jarig tijdvak kunnen overgaan, waarbij de canon voor het nieuwe tijdvak wordt vastgesteld door drie deskundigen. Dit kan wringen met de regel bij de Overstap, dat bij Overstap de huidige canon voor de duur van het lopende tijdvak gehandhaafd blijftden canon niet naar meteen lager kan worden. .

De consequentie hiervan is dat erfpachters met een woonbestemming zich benadeeld kunnen voelen, aangezien bij een vervroegde wijziging de canon door deskundigen wordt vastgesteld en een eventuele canonverlaging direct ingaat in plaats van het einde van het lopend tijdvak.

De regeling Algehele herziening kan wel worden ingetrokken zonder consequenties voor niet-woonbestemmingen, omdat van deze regeling vrijwel geen gebruik wordt gemaakt.

Ad 2. de "Experimentenregeling en transformatie" wordt verlengd en er komt vooralsnog geen los transformatiebeleid

De Vervroegde Herziening naar de AB 2000 wordt ook gebruikt om transformatie mogelijk te maken, bijvoorbeeld van kantoor naar wonen. Het levert namelijk regelmatig een lagere (marktconforme) canon op, die is gerelateerd aan de (nieuwe) bestemming onder AB2000 en biedt de erfpachter zekerheid voor zijn canon en een nieuw 50-jarig erfpachttijdvak. Voor transformaties geldt de experimentenregeling die op het beleid Vervroegde herziening is gebaseerd. Doordat het voornemen was het beleid Vervroegde herziening in te trekken, zou deze mogelijkheid voor transformaties komen te vervallen. Voor de inspraak is daarom besloten dat – los van het besluitvormingsproces rondom eeuwigdurende erfpacht – Transformatiebeleid zou worden ontwikkeld voor de erfpachters die een erfpachtrecht willen transformeren en daar de Vervroegde herziening voor zouden gebruiken. Zonder beleid kunnen het naderende einde tijdvak en de wijze van canonherziening bij bestemmings-/bebouwingswijzigingen in bepaalde gevallen een belemmering vormen voor transformatie. Voornemen was om het transformatiebeleid dezelfde planning te laten volgen als het besluit tot intrekken van de Vervroegde herziening. Het nieuwe Transformatiebeleid zou ook de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" vervangen. De Experimentenregeling is geldig tot de ingangsdatum van de erfpachtvernieuwing (Overstapregeling) en heeft tot doel om (in maximaal 20 gevallen en aan de hand van diverse criteria) de mogelijkheid te creëren om af te wijken van het vigerende beleid en erfpachtvoorwaarden teneinde concrete transformatieprojecten mogelijk te maken en nieuw beleid ten aanzien van transformatie te formuleren.

Conclusie

---

[1]) uitzondering hierop geldt een in appartementsrechten gesplitst voortdurend erfpachtrecht, waarbij appartementgerechtigden tot een woonappartement op basis van een obligatoire overeenkomst over kunnen stappen (NB: overstap/heling erfpachtpacht na ieders overstap nog theoretischer nu overstap voor niet-woningen niet mogelijk is; in dat verband is het de vraag of medewerking daaraan als voorwaarde voor obligatoire overstap kan worden gesteld).

Doordat het beleid Vervroegde herziening voor niet-woonbestemmingen in stand blijft, is er nu geen tijdsdruk om inderhaast transformatiebeleid te ontwikkelen. Daarom zal de bij de vaststelling van het aanvullend beleid de huidige "Experimentenregeling erfpacht en transformatie" worden verlengd tot het nieuwe Transformatiebeleid gereed is. De consequenties hiervan is dat er voor transformatieprojecten op dit moment niets verandert (omzetting naar AB 2000), maar dat deze projecten ook geen gebruik kunnen maken van eeuwigdurende erfpacht. Wel kunnen woningen, die ontstaan zijn door transformatie, gebruik maken van de Overstapregeling.

Ad. 3. Het beleid samenvoeging van erfpachtrechten
Erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. Hiertoe heeft Team VES het voorgenomen beleid 'samenvoeging van erfpachtrechten' opgesteld. Daarin staat opgenomen dat als een voortdurend erfpachtrecht wil samenvoegen met een eeuwigdurend erfpachtrecht, het voortdurende erfpachtrecht eerst moet overstappen op eeuwigdurend erfpacht. Dit omdat een samengevoegd recht één AB moet hebben (het is dus niet mogelijk om op één samengevoegd recht zowel de AB2000 als de AB2016 van toepassing te hebben).

Conclusie
Nu erfpachters van een voortdurende erfpachtrecht met een niet-woon- of gemengde bestemming niet meer kunnen overstappen heeft dit als consequentie dat een voortdurend recht met een niet-woon- of gemengde bestemming en een eeuwigdurend recht niet kunnen samenvoegen. Een juridisch risico is dat een erfpachter dit als onredelijk bezwarend ziet en een beroep doet op de hardheidsclausule zoals opgenomen in het beleid samenvoegen. Overigens komt samenvoeging van voortdurend met eeuwigdurend naar verwachting slechts zeer sporadisch voor.

Ad.4. Tijdelijke erfpachtrechten kunnen converteren naar eeuwigdurende erfpacht, ook als het niet-woonbestemmingen zijn
Conversie van tijdelijke (vicarie)rechten betekent de omzetting van een (aflopend) tijdelijk erfpachtrecht naar een nieuw voortdurend en/of eeuwigdurend recht. Een conversie is (juridisch gezien) een nieuwe uitgifte, want er komt een nieuw (voortdurend of eeuwigdurend) recht in de plaats van een beëindigd tijdelijk recht. In het beoogde Conversiebeleid zouden conversies van tijdelijke (vicarie)rechten voortaan naar de AB2016 gaan. De conversie van tijdelijke erfpacht betreft enkele tientallen niet-woonbestemmingen. De conversie van vicarie-erfpachtrechten betreft enkele honderden woningen met enkele niet-woonbestemmingen (vooral plintfuncties).

Conclusie
Aangezien conversie meer lijkt op een uitgifte van op een herziening einde tijdvak, wordt een aflopend tijdelijk recht geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, ook als er sprake is van een commerciële bestemming. Bij conversie geldt overigens geen verplichte afkoop bij commerciële rechten.