Gemeente Amsterdam

Overstap van tijdelijke rechten en Vicarierechten

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

Van Projectteam VES

Datum Concept dd 24 mei 2016

Gevraagde beslissing

1. Instemmen met vrije keuze tussen AB2000 en AB2016 bij conversie van tijdelijke rechten met commerciële bestemmingen na 1-7-2016.
2. Instemmen, om de Vicarie-erfpachtrechten bij de overstap financieel hetzelfde te behandelen als tot 2053 resp. 2064 afgekochte voortdurende erfpachtrechten.

Korte toelichting/samenvatting

De meeste erfpachtrechten zijn voortdurend. Daarnaast zijn er drie soorten tijdelijke erfpachtrechten:

- tijdelijke corporatierechten (AB1985T, AB1955TA) --> corporatierechten maken geen onderdeel uit van de VES en worden in deze notitie derhalve buiten beschouwing gelaten.
- tijdelijke niet-woonrechten (AB1955T)
- Vicarierechten (geen AB's)

Ad 1. Tijdelijke bedrijfsrechten

Er zijn momenteel nog ca. 50 tijdelijke rechten voor niet-corporaties. De meeste hiervan lopen af tussen nu en 2020 en hebben een bedrijfsbestemming. Na 2020 resteren er nog enkele tijdelijke rechten. Met ca. 40 van de 50 erfpachters heeft het beheerteam reeds contact, meestal over de naderende conversie.

De gemeente heeft sinds 1966 een conversiebeleid voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten (niet-woco) naar voortdurende rechten. Kern is, dat de erfpachter aan het einde van (of tijdens) de looptijd van het tijdelijke erfpachtrecht een voortdurend erfpachtrecht, onderverdeeld in 50-jarige tijdvakken (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 niet over te gaan tot conversie van het tijdelijke erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht. In dat geval eindigt het erfpachtrecht. Van de vele honderden tijdelijke rechten die er waren, is het overgrote deel de afgelopen decennia omgezet naar voortdurende erfpacht. De huidige 50 rechten is het laatste restje van het destijds grote aantal tijdelijke rechten in de bedrijfsgebieden.

In een aantal rechtszaken omtrent conversie (5.1.2e heeft de rechter (in een tussenarrest van het Hof, of in een tussenvonnis van de rechtbank) min of meer aangegeven, dat een conversie wegens de gebonden situatie meer vergelijkbaar is met een canonherziening einde tijdvak dan met een nieuwe uitgifte.

De zaak 5.1.2e betrof de omzetting van een woning op tijdelijke erfpacht naar voortdurende, terwijl vrijwel alle andere conversies bedrijfsmatige bestemmingen betreffen. Er is in de zaak V 5.1.2e 5.1.2e slechts sprake van een tussenarrest en niet van een definitieve uitspraak (omdat er een schikking is getroffen). De gemeente is het pertinent oneens met enkele overwegingen uit het tussenarrest van het Hof maar is vanwege de schikking (die overwegend een politieke insteek 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. NautaDutilh heeft hierover geadviseerd 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.

Wel kan het verstandig zijn om, nu het beleid naar aanleiding van de VES wordt geëvalueerd, op één of andere wijze rekening te houden met hetgeen in beide zaken door rechterlijke instanties is gezegd, ook al is e.e.a. (nog) niet definitief uitgeprocedeerd. De beide procedures bevatten geen harde kwaliteitsbepalingen waaraan een conversie zou moeten voldoen, maar bevatten wel enkele denkrichtingen.

In het op 22 juni 2016 genomen raadsbesluit over invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften staat opgenomen dat het huidige vicarie- en conversiebeleid voorlopig in stand blijft waarbij voor 'nieuwe Algemene Bepalingen' de 'nieuwste voortdurende Algemene Bepalingen' gelezen moet worden.

Er zijn verschillende manieren om bovenstaande overwegingen van de rechtbank/het Hof te verwerken in het beleid: met een juridische insteek, of met een financiële insteek. Zo kan ervoor gekozen worden om in juridische zin niets aan te passen, maar de aanbieding in financiële zin meer op een CHET-aanbieding te laten lijken.

De belangrijkste vraag is, welke AB's na conversie gaan gelden. Bij conversie is er geen sprake van een voortdurend recht, maar van een aflopend tijdelijk recht, waarna de gemeente een nieuw voortdurend (of eeuwigdurend) recht aanbiedt. In de oude tijdelijke AB's staat dan ook geen CHET- of conversieprocedure omschreven.
De belangrijkste vraag (in het kader van de VES) is, welke AB's de gemeente aanbiedt bij conversies die na maart 2017 worden opgestart.
Opties zijn:

a. Evenals nu, de AB2000 aanbieden (desgewenst kan de erfpachter dan daarna overstappen naar AB2016)

- *Argument --> er zijn nog maar weinig tijdelijke rechten, en met de meeste zijn we al in gesprek; waarom zouden we dan nu nog het beleid ingrijpend wijzigen…*

b. Na maart 2017 alleen nog maar AB2016 (eeuwigdurend) aanbieden
   - *Argument --> de AB2016 zijn dan de nieuwste AB's. Er staat in de huidige AB's (in tegenstelling tot bij CHET) niet dat conversie naar voortdurend zou moeten; er is dan geen juridische noodzaak om andere, dan de nieuwste AB's aan te bieden*

c. De erfpachter de keuze geven, of hij wil converteren naar AB2000 of naar AB2016
   - *Argument --> bij CHET willen we ook geen "verplichte overstap", dus dan ligt het in lijn daarmee om de erfpachter bij conversie ook vrije keuze te geven tussen AB2000 en AB2016*
   - *De erfpachter zal dan in de praktijk kiezen voor de AB's die tot de laagste canon leiden*

Voor de afweging is het van belang, dat een conversie geen CHET (voortzetting van het huidige recht) is, maar een uitgifte van een nieuw recht in de plaats/na afloop van een aflopend tijdelijk recht. De gemeente moet weliswaar rekening houden met de situatie van een zittende erfpachter, maar juridisch gezien is er sprake van een nieuw te vestigen erfpachtrecht.
Daar waar het gemeentelijke beleid is dat de erfpachter bij CHET alleen vrijwillig kan overstappen, Optie b. is dus juridisch mogelijk, mits deze redelijk en billijk wordt uitgevoerd. Eén van de hiervoor relevante onderdelen is dat een afkoopverplichting voor commerciële bestemmingen (zoals die bij nieuwe uitgifte onder AB2016 bestaat) voor zittende erfpachters onredelijk bezwarend is. Daarom kan optie b. worden uitgevoerd, mits de erfpachter de mogelijkheid krijgt van canonbetaling voor zijn nieuw gevestigde AB2016-recht.
Een ander aspect betreft de kortingsfactor t.o.v. nieuwe uitgifte, die de gemeente bij conversie zal moeten hanteren.
.
Voorstel voor BT: instemmen met optie b: Na maart 2017 alleen nog maar AB2016 (eeuwigdurend) aanbieden, maar wel met keuze tussen canonbetaling en afkoop. In het GPB voor de Overstap zal een voorstel worden gedaan voor de kortingsfactor bij conversie naar de AB2016.

Ad 2. Vicarierechten
In de gemeente Amsterdam liggen tussen de 350 en 600 percelen die aangeduid worden met de term "Vicarie-gronden". De percelen bevinden zich in de stadsdelen West en Zuid (o.a. Hoofdweg, Jacob Marisstraat, Van Spilbergenstraat). De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064 en de gemeente Amsterdam is bloot eigenaar van de percelen. Erfpachtrecht op Vicarie-grond zullen in het vervolg worden aangeduid als Vicarie-erfpachtrechten. De canon is afgekocht tot 2053 resp. 2064. Deze rechten worden veelal als woning gebruikt.
De onduidelijkheid en het feit dat het tijdelijke erfpachtrechten zijn, kan tot onzekerheid leiden en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht.

In zekere zin zijn vicarie-rechten "gewone" tijdelijke erfpachtrechten. Toch zijn er grote verschillen

met de bovengenoemde tijdelijke bedrijfsrechten met AB1955T:

- De vicarierechten hebben geen AB (slechts de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake erfpacht zijn hierop van toepassing).
- De tijdelijke AB1955T-rechten betreffen bedrijven, waarvan de gemeente destijds bewust voor tijdelijke erfpacht heeft gekozen; de vicarierechten betreffen grotendeels woningen, en zijn tijdelijk doordat de beheerder van de Vicarie-gronden (destijds gemeente Sloten) deze in 1903 en 1914 in tijdelijke erfpacht heeft uitgegeven en de gemeente Amsterdam als gevolg van de annexatie van de gemeente Sloten de bloot eigendom heeft verkregen.
- De tijdelijke AB1955T-rechten lopen binnen enkele jaren af en zijn canonbetalend; de vicarierechten lopen nog tot 2053/2064 en zijn afgekocht

Daarom heeft de gemeente sinds 2012 een apart (tijdelijk) conversiebeleid voor Vicarierechten.

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, in afwachting van bestuurlijke besluitvorming in het kader van de actualisatie van het erfpachtstelsel, heeft het College van B&W 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 AB2000, waarbij de canon geldt als afgekocht tot 2053 resp. 2064.

In het kader van de VES is de vraag, hoe de gemeente met deze vicarierechten zal omgaan. Opties zijn:

a. Alleen converteren naar AB2000, waarbij de canon geld als afgekocht tot 2053/2064, waarna evt. vrijwillige overstap naar AB2016 mogelijk is;
b. Converteren naar AB2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het "gewoon" afgekocht was tot 2053/2064 (dus incl. overstapkorting e.d.);
c. Converteren naar AB2016, waarbij de overstap, in financiële zin, niet behandeld wordt als "gewoon" afgekocht was tot 2053/2064, maar bijv. een lagere overstapkorting krijgen;
d. De erfpachter de keuze geven tussen optie a. en b: omzetten naar AB2000 of naar AB2016.

Relevante argumenten zijn:

- Het huidige tijdelijke vicariebeleid faciliteert omzetting naar AB2000 zonder bijbetaling waarbij geldt dat het eerste tijdvak van het voortdurende recht eindigt op het moment dat het tijdelijke Vicarie-recht zou zijn geëindigd; optie c. betekent in financiële zin een verzwaring voor de erfpachter (omdat er dan voor het verplicht omzetten van vicarie méér moet worden betaald dan voor overstap van vergelijkbare AB2000-rechten);
- Optie a. en b. sluiten beide aan bij de kaders van het huidige tijdelijke vicariebeleid.

Advies G&O: kiezen voor optie b: De Vicarierechten kunnen vanaf maart 2017 converteren naar AB2016, waarbij de overstap, in financiële zin, behandeld wordt alsof het "gewoon" afgekocht was tot 2053/2064 (dus incl. overstapkorting e.d.).