Gemeente Amsterdam

Transformatiedossiers in relatie tot VES

kabinet

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

Van Projectteam VES

Datum Concept d.d. 11 augustus 2016 na inhoudelijk overleg

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen wat verstaan wordt onder transformatieprojecten en waarom deze projecten een bijzondere positie innemen binnen de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
2. In te stemmen met het overgangsbeleid voor transformatieprojecten waarbij sprake is van een 'gebonden uitgifte' (beëindiging/splitsing en uitgifte), dat geldig is tot aan vaststelling van de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. Het argument hiervoor is dat dit een natuurlijk moment is. Op dat moment wordt ook besloten wat er gedaan wordt met de beleidsstukken vervroegde wijzing, vervroegde herziening, algehele herziening, conversie en vicarie.
3. In te stemmen met, na de vaststelling van de Overstapregeling, van toepassing verklaren van de AB 2016 bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een 'gebonden uitgifte.' De reden hiervoor is dat er sprake is van nieuwe uitgiften (dus AB 2016) waarbij een verrekening moet plaatsvinden met het voortdurende recht (daar is de Overstapregeling voor nodig).

Korte toelichting/samenvatting

Bij transformatieprojecten wordt altijd bestaand aanvullend Erfpachtbeleid gebruikt om tot de transformatie (de wijziging) van het erfpachtrecht te komen. Zo wordt bijvoorbeeld het beleid vervroegde herziening en/of het beleid bestemmingswijziging toegepast. Een uitzondering hierop is de zogenoemde 'gebonden uitgifte'. In geval van een gebonden uitgifte is geen sprake van een puur nieuwe uitgifte, maar heeft de gemeente al een contract met de erfpachter. Hierbij wordt een erfpachtrecht beëindigd, gesplitst en vervolgens opnieuw in erfpacht uitgegeven. Voor deze transformatieprojecten, waarbij sprake is van een gebonden uitgifte, is geen beleid.

In deze notitie ligt de beslissing voor welke algemene bepalingen van toepassing worden verklaard bij transformaties met gebonden uitgifte: de AB 2000 (de gebonden uitgifte wordt gezien als wijziging van het erfpachtrecht) of de AB 2016 (de gebonden uitgifte wordt gezien als nieuwe uitgifte). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de periode vóór de inwerkingtreding van de Overstapregeling en de periode na de inwerkingtreding van de Overstapregeling.

Voorgesteld wordt om bij de transformatieprojecten waarbij sprake is van 'gebonden uitgifte' het volgende overgangsbeleid te hanteren: totdat de Overstapregeling gereed is worden de AB 2000 van toepassing verklaard. Dit is analoog aan datgene wat de raad op 22 juni 2016 met de voordracht 'invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften' reeds heeft besloten omtrent het wijzigen van erfpachtrechten. Hierin is namelijk opgenomen dat, tot de vaststelling van de Overstapregeling, de AB 2000 van toepassing worden verklaard op het aanvullende wijzigingenbeleid (bijvoorbeeld bij vervroegde herziening, conversie etc).

Daarnaast wordt voorgesteld om na de inwerkingtreding van de Overstapregeling de AB 2016 op de dossiers met gebonden uitgifte van toepassing te verklaren, omdat sprake is van nieuwe uitgiften. Het verschil met reguliere nieuwe uitgiften is dat er een verrekening moet plaatsvinden met het voortdurende recht. Hiervoor kan de verrekening van de Overstapregeling worden gebruikt.

Ad 1. Kennis te nemen wat er verstaan wordt onder transformatieprojecten en waarom deze projecten een bijzondere positie innemen binnen de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Bij Grond en Ontwikkeling zijn vele tientallen transformatiedossiers in behandeling en wekelijks komen er nieuwe dossiers bij. Onder transformatie wordt verstaan een bestemmings- en/of bebouwingswijziging (al dan niet gecombineerd met andere erfpachtwijzigingen, zoals samenvoeging, perceeluitbreiding, vervroegde herziening, etc.) van een erfpachtrecht, waarbij de wijziging groter is dan 2.500 vierkante meter. Hieronder vallen op hoofdlijnen:

- bestemmingswijzigingen van een bestaand pand (pure transformatie);
- bebouwingswijzigingen (bijv. het optoppen van een bestaand pand en/of toevoegen van een nieuw gebouw);
- sloop-nieuwbouwprojecten, en
- combinaties van voornoemde.

Transformaties zijn altijd maatwerk, omdat de mogelijkheden om tot het door partijen (en speciaal de erfpachter) beoogde eindresultaat te komen dossier specifiek zijn. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van welke Algemene Bepalingen gelden, de hoogte van de huidige canon en de resterende looptijd van het tijdvak. Daarnaast spelen ook fiscale en/of financiële aspecten van de uitwerking van de wijziging van het erfpachtrecht een belangrijke rol. Indien de beoogde bestemming na transformatie een functie is welke niet hoeft te worden gesplitst in appartementsrechten (denk bijv. aan een hotel), dan biedt het huidige scala aan aanvullend beleid – ook in relatie tot de VES – normaliter voldoende houvast om transformatie te faciliteren. Dit betreft bijvoorbeeld het beleid bestemmingswijziging, vervroegde herziening en verlengde afkoop en de mogelijkheden die de Experimentenregeling biedt.

Een uitzondering hierop zijn transformatieprojecten waarbij er sprake is van 'een gebonden uitgifte'. Dit zijn de gevallen waarbij het noodzakelijk (of in ieder geval voor gemeente en erfpachter wenselijk) is om over te gaan tot splitsing in appartementsrechten. Dit is bijvoorbeeld

het geval bij (koop)woningen. Het huidige beleid biedt vaak onvoldoende mogelijkheden om tot de door partijen gewenste situatie te komen. De gewenste situatie ziet hoofdzakelijk op:

- een 50-jarig tijdvak, en
- de juridische opzet van eerst splitsen en vervolgens uitgeven in erfpacht, waardoor meer flexibiliteit ontstaat dan wanneer het bestaande erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst (conform nieuw uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht).

In laatstgenoemde situatie is de opzet van erfpachtwijzigingen om tot het gewenste resultaat te komen in de praktijk meestal als volgt:

- beëindiging bestaande erfpachtrecht,
- splitsing (eigendom) in appartementsrechten;
- uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten.

Bij de vaststelling van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften heeft de raad op 22 juni jl. het volgende besloten:

- bij nieuwe uitgifte waarbij de onderhandelingen ná 1 juli 2016 starten worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard (AB 2016);
- bij nieuwe uitgifte waarbij de onderhandelingen al zijn gestart voor 1 juli 2016 worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (AB 2000) van toepassing verklaard;
- bij onderhandelingen gestart voor 1 juli 2016, waarbij al contractvorming heeft plaatsgevonden, geldt dat in bepaalde gevallen de AB 2016 van toepassing kunnen worden verklaard;
- bij wijzigingen, zoals splitsing, vervroegde herziening, vervroegde wijziging en conversie worden, tot aan vaststelling van de Overstapregeling, de AB 2000 van toepassing verklaard;
- vrijwillig overstappen naar de AB 2016 kan pas nadat de Overstapregeling is vastgesteld.

Transformaties waarbij sprake is van een gebonden uitgifte kunnen niet 1-op-1 worden ondergebracht in één van de hierboven vermelde varianten. Enerzijds kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe uitgifte (namelijk beëindiging en opnieuw uitgeven), waarbij de AB 2016 van toepassing worden verklaard (incl. verplichte afkoop voor commerciële bestemmingen, veelal betreft dit plintvoorzieningen). Aan de andere kant kan ook worden beargumenteerd dat er sprake is van een wijziging van een bestaand erfpachtrecht (= voortdurende AB). Het verschil zit hem erin dat er sprake is van 'een gebonden uitgifte'; d.w.z. er is geen sprake van puur nieuwe uitgifte, maar de gemeente heeft al een contract met een erfpachter, er zijn reeds afspraken gemaakt. De uitgifte vind 1-op-1 plaats met de bestaande erfpachter en in alle gevallen vindt er financieel nog een verrekening plaats van het oude met het nieuwe recht (zowel eventuele reductie als restitutie).

Ad 2 In te stemmen met het overgangsbeleid voor transformatieprojecten waarbij sprake is van een 'gebonden uitgifte' (beëindiging/splitsing en uitgifte), dat geldig is tot aan vaststelling van de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht

Ook al zijn transformaties altijd maatwerk, het is wel belangrijk om alle transformatiedossiers gelijk te behandelen. Als een transformatieproject onder bestaand beleid valt, wordt het project hetzelfde behandeld als een reguliere wijziging (bijvoorbeeld bestemmingswijziging). Als er sprake is van een gebonden uitgifte zijn er drie mogelijkheden om transformatiedossiers te behandelen:

a) De AB 2000 van toepassing verklaren: aangezien er een verrekening moet plaatsvinden en de Overstapregeling nog niet in werking is getreden, of
b) De AB 2016 van toepassing verklaren conform nieuwe uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht er is namelijk sprake van een uitgifte, ook al is het een gebonden uitgifte, of
c) de erfpachter de keuze te bieden tussen de AB 2000 en de AB 2016 totdat de Overstapregeling in werking is getreden.

Voorgesteld wordt om alleen de AB2000 aan te bieden tot aan de vaststelling van de Overstapregeling, met daaraan gekoppeld een geldigheidstermijn tot wanneer de AB 2000 geldt. Na de inwerkingtreding van de Overstapregeling zou dan de AB 2016 van toepassing kunnen worden verklaard (zie ad3).

Het argument hiervoor is dat dit een natuurlijk moment is. Op dat moment wordt ook besloten wat er gedaan wordt met de beleidsstukken vervroegde wijzing, vervroegde herziening, algehele herziening, conversie en vicarie.

Advies
Geadviseerd wordt om te kiezen voor optie a: bij transformatieprojecten waarbij sprake is van 'een gebonden uitgifte' worden tot inwerkingtreding van de Overstapregeling de AB 2000 van toepassing verklaard.

Ad 3. In te stemmen met, na de vaststelling van de Overstapregeling, van toepassing verklaren van de AB 2016 bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een 'gebonden uitgifte'
Nadat de Overstapregeling in werking is getreden is kunnen de transformatieprojecten waarbij sprake is van gebonden uitgifte op de volgende manier behandeld worden:

a) AB 2000 worden van toepassing (geen nieuwe uitgifte, want er is al een verhouding tussen de erfpachter en de gemeente, of
b) AB 2016 worden van toepassing (conform nieuwe uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht) met daarbij een verrekening (conform de Overstapregeling), of
c) de erfpachter wordt een keuze geboden tussen AB 2000 en AB 2016.

Geadviseerd wordt om alleen de AB 2016 van toepassing te verklaren na de vaststelling van de Overstapregeling. De reden hiervoor is dat er sprake is van een nieuwe uitgifte (dus AB 2016) waarbij een verrekening moet plaatsvinden met het huidige recht (dus de Overstapregeling). Er is geen sprake van slechts een wijziging van het erfpachtrecht en daarmee valt optie a af. Een keuze geven aan de erfpachter kan er toe leiden dat verschillende projecten verschillend behandeld zullen worden, dit kan leiden tot klachten bij de uiteindelijke afnemers (erfpachters) van dergelijke projecten.

Advies
Geadviseerd wordt om transformatieprojecten waarbij sprake is van gebonden uitgifte na vaststelling van de Overstapregeling alleen de AB 2016,optie b aan te bieden. Er is dan namelijk sprake van een nieuwe uitgifte, waarbij er een verrekening moet plaatsvinden met het huidige

recht. Hier kan de overstapregeling voor gebruikt worden. Dit betekent dat dan voor commerciële bestemmingen een verplichte afkoop geldt.