Erfpacht en bestemmingen
WG Overstap, 2 mei 2016

B 0	**Akte op orde (zaken die spelen rondom administratieve aspecten in de erfpachtakte)**
B 1	Hoe ga je om met bestemmingswijzigingen bij overstap?
B 2	Ga je parallel aan de overstap meer controleren en administratie op orde brengen?
B 3	Hoeveel onvolledige dossiers zijn er op dit moment? (geen m² en/of geen functie)
B 4	Vrijwillige overstap biedt kansen: wat wil én kun je allemaal regelen op dat moment? Wat is redelijk om te regelen bij een vrijwilli
B 5	Wat doe je met rechten waarin in de akte meer m² staan dan in werkelijkheid gerealiseerd zijn?
B 6	Bij overstap blijkt dat een erfpachter niet voldoet aan 1/meer erfpachtvoorwaarden. Willen we overstap weigeren?
B 7	Zijn er situaties waarin gemeente niet wil meewerken aan overstap?

Wanneer erfpachters overstappen is er een:
- In de akte vastgelegde bestemming
- Feitelijk huidig gebruik

Idealiter komen deze met elkaar overeen (en komt die bestemming ook nog eens overeen met ons huidige grondprijsbeleid), en past het ook nog eens perfect binnen het publiekrecht, maar in de praktijk kunnen daar afwijkingen zijn.
Bij een (koop)woning is het aantal mogelijkheden vrij beperkt, maar bij niet-wonen kan er sprake zijn van een veelheid aan situaties / bestemmingen.
Bij veel oude bestemmingen lossen we dit op, door als nieuwe bestemming te nemen "bedrijf max. 30% kantoor", een bestemming waar vrijwel alles tussen "groothandel" en "koekjesfabriek" onder past.
Desondanks zijn er nog veel situaties waar de bestemming niet (meer) passend is. Er zijn drie soorten afwijkingen:
- Bewuste afwijkingen (die echter nooit zijn vastgelegd)
- Geleidelijke verkleuringen
- De wens tot transformatie op het Overstapmoment

Daarnaast komt het veel voor, dat in oude aktes geen oppervlakten e.d. zijn opgenomen.
Het aantal "onvolledige" aktes is moeilijk in te schatten, maar er kan worden ingeschat dat van de ca. 250.000 erfpachtrechten er tussen de 5.000 en 20.000 niet volledig zijn.

Allereerst stellen we de volgende uitgangspunten vast (die ook bij overstap gelden):
- De opgenomen bestemming moet ***publiekrechtelijk*** mogelijk zijn
- De opgenomen bestemming moet passen binnen onze ***bestemmingscatalogus***
- Wanneer de huidige bestemming niet letterlijk valt binnen de bestemmingscatalogus, maar wel binnen een categorie daarvan, nemen we die bestemming op ("koekjesfabriek → bedrijf max. 30% kantoor")

Omgaan met onvolledigheid
Tot nu toe handelt de gemeente bij een CHET van een akte waarin:
- Oppervlakte ontbreekt
- Bestemming niet meer actueel was

De gemeente heeft dit als volgt aangepakt:
.....

Een vrijwillige Overstap is – juridisch gezien – echter geen CHET. Bij een CHET zijn beide contractanten verplicht om een (in principe ongewijzigd) nieuw tijdvak in te gaan.
Omdat Overstap vrijwillig is, kunnen er bij Overstap andere voorwaarden worden gesteld.
Hierbij geldt echter: hoe meer voorwaarden de gemeente bij Overstap stelt:
- Hoe minder aantrekkelijk overstap wordt (voor onvolledige dossiers)
- Hoe meer werk overstap kost
- Hoe meer discussies je krijgt

- Hoe meer vragen er vanuit de politiek kunnen komen

VRAAG: Wat is er tot nu toe gezegd vanuit bijv. het Startdocument of de communicatie over "voorwaarde bij overstap"?

Je ***kunt*** bij vrijwillige overstap het volgende regelen bij (naar huidige maatstaven) onvolledige aktes:

- Actualiseren bestemming
- Toevoegen oppervlakte restricties
- Vastleggen parkeerplaatsen

De vraag is, of je het ook ***wilt***. De vraag is ook, of je de erfpachter daarvoor moet compenseren, of niet (want je pakt hem eigenlijk – in ieder geval voor de resterende duur van zijn tijdvak – een stukje uitbreidingsmogelijkheid af).

En een bijkomende vraag is: waarop bereken je de overstapcanon van een "ongelimiteerd" recht (zoals Renault, waar bijna niets vast lag qua bestemming / oppervlakte)? Opties zijn:

- Op het huidige gebruik
- Op de (qua bestemmingsplan en vigerende akte) hoogst mogelijke bestemming / bebouwing

En ingeval niets is vastgelegd over parkeerplaatsen: wat breng je dan in rekening voor parkeren (en leg je dat al dan niet vast in de akte)? Opties:

- Niet in rekening brengen
- Huidig aantal in rekening brengen
- Maximaal haalbare aantal (fysiek en/of publiekrechtelijk) vastleggen

Mogelijke situaties inzake de bestemming

Als het gaat om de bestemmingen (die nu vastliggen in de huidige akte) bij Overstap kan het volgende gelden:

Voor wonen:

a. Huidige bestemming is (koop)woning → geen probleem

b. Huidige bestemming is huurwoning → erfpachter wil duurzaam blijven verhuren

VRAAG: blijft "huurwoning" (dus niet 15 jaar, maar structureel) een aparte bestemming? En zo ja, hoe gaan we die berekenen?

c. Huidige bestemming is huurwoning → erfpachter wil koopwoning

Is bestemmingswijziging → zie onder.

d. Huidige bestemming is koopwoning met 15 jaar huurverplichting (bijv. tot 2025)

VRAAG: welke bestemming en welke berekening nemen we dan bij overstap?

e. Huidige bestemming is niet-wonen (bijv. bedrijfsplint) → erfpachter wil (koop)woning

Kan, mits publiekrechtelijk mogelijk. Is bestemmingswijziging → zie onder.

f. Huidige bestemming is (koop)woning → erfpachter wil huurwoning

VRAAG: willen we deze "neerwaartse omzetting" faciliteren? Voorstel: wijziging van koop → huur faciliteren we ***niet***. Argumenten:

- Onder "(koop)woning" mag je de woning ook verhuren → bestemmingswijziging is niet nodig
- Gemeente gaat niet zomaar akkoord met laagwaardiger bestemming…

Voor niet-wonen:

g. Huidig gebruik = Vastgelegde bestemming = passend binnen GPB → geen probleem

h. Huidig gebruik = Vastgelegde bestemming, maar past niet meer binnen GPB

Zo mogelijk: aanpassing bestemming (naar bijv. bedrijf max. 30% kantoor), waarbij huidig gebruik mogelijk blijft onder de nieuwe bestemming

i. Huidig gebruik wijkt af van vastgelegde bestemming

Hetzij door "verkleuring", hetzij door moedwillig afwijken.
De bestemming moet worden aangepast bij de Overstap. Is bestemmingswijziging → zie onder.

j. Bestemming klopt wel, maar er staat niets over parkeren in de akte (terwijl er momenteel wel parkeerplaatsen op eigen terrein zijn)

VRAAG: laten we dan de huidige bestemming leidend zijn, of rekenen we ook de parkeerplaatsen af (die in de oude akte "vrij" zijn)?

k. Erfpachter wil Overstap gelijktijdig met bestemmings / bebouwingswijziging

Is bestemmingswijziging → zie onder

l. Erfpachter wil Overstap gelijktijdig met transformatie naar wonen

Is bestemmingswijziging → zie onder

Hoe om te gaan met bestemmingswijziging gelijktijdig met de Overstap?

Er zijn 3 mogelijkheden:

1. Eerst bestemmingswijziging onder oude AB's → dan Overstap van het gewijzigde recht
2. Meteen Overstap van oude recht → gewijzigde AB2016-recht (waarbij wijziging wel expliciet in aanbieding en akte staat)
3. Eerst overstap oude recht naar AB2016 → daarna bestemmingswijziging onder AB2016

Argumenten / overwegingen:

- Alle opties zijn rekenkundig goed mogelijk
- Het is juridisch zuiverder om twee verschillende handelingen gescheiden te houden
- Beide ineens (optie 2) is qua uitvoering de makkelijkste optie; de andere opties lijken een beetje op werkverschaffing
- Ervan uitgaande dat onze overstapformule juist is, neemt optie 2 de wijziging op een correcte manier mee
- Optie 1 leidt tot verschillende uitkomsten bij verschillende oude AB's (bij AB1966 is canonverhoging niet duidelijk gedefinieerd; AB2000 heeft lagere canonpercentages dan andere AB's, enz.)
- Optie 1 is wat we nu ook doen bij CHET (is trouwens niet echt een inhoudelijk argument)
    - Het belangrijkste argument bij CHET was, dat we taxateurs niet de bestemmingswijziging willen laten vaststellen; dat argument speelt bij vrijwillige overstap echter niet meer
- .....

Voorstel: kiezen voor optie 2: bij een bestemmings/bebouwingswijziging i.c.m. Overstap wordt in één keer de gewijzigde bestemming "door de overstapformule" gehaald.
Wel wordt (bij het onderdeel "verrekening huidige tijdvak") ervoor gezorgd dat slechts de oude situatie wordt verrekend.

Vraag: gaan we ook akkoord met wijziging naar een lagere bestemming (of minder bvo's) bij Overstap?

Stel een erfpachter heeft nu "kantoor" en wil er, op het Overstapmoment, "museum" van maken.
Gaan we hier wel of niet mee akkoord? Opties zijn:

1. Niet akkoord met best.verlaging
2. Slechts akkoord met best.verlaging, voorzover dit niet leidt tot een lagere canon
3. Wel akkoord met best.verlaging (onder restrictie dat gemeente geen afkoopsom terug betaalt)

Overwegingen:

- Bij best.wijziging is canonverlaging nu niet mogelijk
- Bij CHET en bij Vervroegde Herziening is een lagere bestemming (met lagere canon) in de praktijk wel mogelijk
- Overstap zou de gemeente geen geld kosten
- Gemeente betaalt tot nu toe geen afkoopsommen terug
- Inzake perceelsomvang: de gemeente zit niet te wachten op het onderhoud van loze groenstroken die ze terugkrijgt (indien erfpachter wil overstappen met kleiner perceel)

Voorstel: overstap naar een lagere bestemming is niet mogelijk (tenzij het om een door de gemeente gewenste transformatie gaat); wel is het mogelijk om over te stappen tegen de huidige bestemming (met bijbehorende canon) en met toegestaan medegebruik tegen de gewenste lagere bestemming.