Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het Samenvoegen van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Splitsen)
Kopie aan	
Datum	12 maart 2015

Gevraagde beslissingen

1. ***Kennis te nemen van het huidige beleid bij samenvoegen van erfpachtrechten***
2. ***In te stemmen met een beperkte aanpassing van het beleid voor Samenvoeging, waarbij overstap naar de AB2015 alleen verplicht is, indien een AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met oudere AB's (met een datum einde tijdvak).***
3. ***Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB's, geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het recht met oudere AB's***
4. ***Bij samengevoegde rechten, waarvan de ene afgekocht en de andere canonbetalend was, voortaan "twee betaalwijzen op één recht" toestaan***

Uiteraard kan een erfpachter, die bij samenvoeging niet verplicht wordt om over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen.

Korte toelichting / samenvatting

Het samenvoegen van erfpachtrechten komt enkele tientallen keren per jaar voor, vooral bij commerciële erfpachtrechten. Bijvoorbeeld wanneer de erfpachter een bedrijfsverzamelgebouw wil neerzetten op de plaats waar nu nog enkele verschillende erfpachtrechten liggen.
Meestal is samenvoeging onderdeel van een grotere wijziging, waarbij ook de bestemming of de bebouwing wordt gewijzigd.

Voorstel in deze notitie is, om bij samenvoeging overstap naar de AB2015 alleen te verplichten, indien een AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met oudere AB's (met een datum einde tijdvak). In andere gevallen (samenvoeging van twee voortdurende rechten) wordt overstap naar de AB2015 niet verplicht. Uiteraard kan een erfpachter, die bij samenvoeging niet verplicht wordt om over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid samenvoegen erfpachtrechten

Het huidige beleid voor samenvoeging komt (samengevat) neer op:

- de meest recente AB's van de samen te voegen rechten worden van toepassing (bijv.: bij samenvoeging van een AB1966-recht en een AB1955-recht, worden op het samengevoegde recht de AB1966 van toepassing)

- het kortste tijdvak van de samen te voegen rechten wordt van toepassing (bijv. wanneer het ene tijdvak in 2030 en het andere in 2040 eindigt, wordt de einddatum van het samengevoegde tijdvak 2030)
- de canons worden bij elkaar opgeteld (indien één is afgekocht, moet ander ook worden afgekocht)
- indien een afgekocht tijdvak, door de samenvoeging, wordt ingekort, krijgt de erfpachter het reeds betaalde bedrag voor het vervallen deel van het tijdvak terug

Het voorgestelde beleid voor Samenvoeging
Ad 2
Graag apart kopje met voor en nadelen (zie voorbeeld notitie)
Er ontstaat met het huidige beleid geen probleem wanneer twee rechten met dezelfde AB's worden samengevoegd. Ook is er geen probleem, wanneer twee rechten met oudere, voortdurende, AB's worden samengevoegd (omdat beide rechten een datum einde tijdvak hebben).
Er ontstaat wel een probleem, indien een AB2015-recht met een ouder recht wordt samengevoegd, want het huidige beleid stelt:

- meest recente van de twee AB's wordt van toepassing (= AB2015 → "overstap" voor oudere recht)
- tijdvak kortste recht wordt van toepassing (AB2015 heeft geen CHET-datum meer)

Je krijgt dan dus de onmogelijke situatie van een AB2015-recht met een CHET-datum.
De oplossing hiervoor is, dat het recht met de oude AB's eerst overstapt naar de AB2015 (en dus geen tijdvak meer heeft), en dat er daarna pas wordt samengevoegd. Deze overstap kan leiden tot een canonverhoging omdat eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende.

Een andere vraag is, of overstappen ook verplicht moet worden wanneer twee voortdurende rechten (allebei AB1994, of bijv. één met AB1966 en één met AB1994) worden samengevoegd.

Voordelen van verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende rechten:

- dit bevordert het spoedige overstappen van voortdurende rechten naar de AB2015 (hoewel het effect klein is, omdat er per jaar slechts ca. 10 tot 20 samenvoegingen plaatsvinden, en dan vooral van niet-woonrechten)

Nadelen van verplicht overstappen bij samenvoegen van twee voortdurende rechten:

- dit leidt tot een onnodige (financiële) belasting van de erfpachter, doordat hij op het moment van samenvoeging ook voor de waardesprong van het lopende recht moet bijbetalen; deze waardesprong komt doordat:
    - eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende
    - bij overstap eigenlijk de CHET "naar voren" wordt gehaald, wat vooral effect heeft indien de erfpachter nu een relatief lage canon heeft
- samenvoeging vindt vaak plaats als (eerste) onderdeel in een reeks erfpachtwijzigingen, die gelijktijdig worden uitgevoerd; mogelijk heeft overstapverplichting bij samenvoeging gevolgen voor die opvolgende handelingen
- mogelijk leidt de overstapplicht tot ontwijkingsgedrag (dan maar niet samenvoegen, terwijl samenvoeging eigenlijk wel gewenst is)
- wanneer een erfpachter bij samenvoeging wil overstappen, kan hij dat gewoon vrijwillig doen

Voorstel is daarom, om overstap bij samenvoeging alleen te verplichten, indien één van de samen te voegen erfpachtrechten de AB2015 heeft.

Schematisch wordt het beleid voor Samenvoeging hiermee:

- beide rechten hebben de AB2015 → na samenvoeging gelden de AB2015
- beide rechten hebben dezelfde oudere AB's (bijv. AB1966)
  - op grond van huidige beleid blijven dezelfde AB's van toepassing → geen reden om dit te veranderen
- beide rechten hebben verschillende oudere AB's (bijv. AB1955 en AB2000)
  - huidige beleid: nieuwste AB's van de twee worden van toepassing (i.c. AB2000)
  - optie: in dit geval overstap verplichten
    - nadeel: is financieel belastend voor de erfpachter
    - voordeel: nieuwe recht heeft nooit meer CHET
    - aandachtspunt: dit zal vermoedelijk slechts enkele keren per jaar voorkomen
- het ene recht heeft AB2015, het andere recht heeft oudere AB's (bijv. AB1966)
  - enige reële oplossing is, dat het oudere recht vooraf overstapt naar AB2015, zodat er twee AB2015 rechten, zonder CHET-datum, worden samengevoegd

Advies
In te stemmen met een beperkte aanpassing van het beleid voor Samenvoeging, waarbij overstap naar de AB2015 alleen verplicht is, indien een AB2015-recht (zonder tijdvak) wordt samengevoegd met een recht met oudere AB's (met een datum einde tijdvak)

Ad 3. Aangeven of u, ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB's, een uitzondering wilt maken op de overstapverplichting voor het grote recht
Het bovenstaande voorstel betekent dat bij alle samenvoegingen van een AB2015-recht met een recht met oudere AB's, het oude recht moet overstappen naar de AB2015.
Voorliggende vraag is, of deze verplichting proportioneel is bij samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB's. Bijvoorbeeld: een AB1966-recht van 1.000 m2 wordt samengevoegd met een AB2015-recht van 100 m2.
De vraag is, of in dit geval het "grote" recht moet overstappen naar de AB2015, of dat, in dit soort gevallen, de erfpachter de mogelijkheid krijgt om voor het "grote" recht de AB1966 te houden, waarbij het "kleine" recht teruggaat van AB2015 naar AB1966.
Overigens doet deze situatie zich waarschijnlijk slechts incidenteel voor (slechts 1 à 2 keer per jaar).

Voordelen van "teruggaan naar voortdurend" voor een klein AB2015-recht bij Samenvoeging:

- de nadelen van verplichte overstap (zie onder ad. 2) worden voorkómen

Nadelen van "teruggaan naar voortdurend" voor een klein AB2015-recht bij Samenvoeging:

- de Erfpachtvernieuwing kent tot nu toe niet de mogelijkheid van "teruggaan naar voortdurend"; wanneer dat hier wordt ingevoerd, betekent dit een principiële stap in de Vernieuwing
- een extra keuzemogelijkheid maakt de uitvoering van het Samenvoegbeleid wat ingewikkelder

Gelet op het kleine aantal samenvoegingen van AB2015-rechten met oudere rechten, is het advies om deze "terugstapmogelijkheid" niet op te nemen in het beleid voor Samenvoegen.

Advies
Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot recht met oudere AB's, geen uitzondering maken op de overstapverplichting voor het recht met oudere AB's

Ad 4.
Het huidige beleid voor Samenvoeging stelt dat, indien één van beide rechten is afgekocht, het andere ook moet worden afgekocht. In de praktijk blijkt dit voor erfpachters weleens lastig te financieren. Erfpachters vragen daarom weleens, of het samengevoegde recht (indien voorheen één van de twee afgekocht was) niet deels afgekocht, deels canonbetalend kan blijven. Dan hoeven zij geen afkoopsom te betalen op het moment van Samenvoeging.

Voordelen van verplicht afkopen van de niet-afgekochte canon bij Samenvoeging:

- Voor de duidelijkheid naar toekomstige erfpachters toe, is het beter, dat ieder erfpachtrecht één betaalwijze heeft (het kan tot verwarring leiden wanneer een te koop staand erfpachtrecht is afgekocht, en er toch nog een canon verschuldigd is)

Nadelen van verplicht afkopen van de niet-afgekochte canon bij Samenvoeging:

- Voor de financierbaarheid van de (reeks aan) erfpachtwijzigingen is het makkelijker, wanneer de erfpachter niet verplicht hoeft af te kopen

Tot en met 2014 was het administratief niet goed mogelijk om in Hermes (het erfpachtbeheersysteem) een recht te verwerken, dat deels afgekocht en deels canonbetalend is. Sinds enkele maanden is dit echter wel mogelijk geworden.
Daarom wordt in deze notitie voorgesteld om de erfpachter, bij samenvoeging van een afgekocht met een canonbetalend recht, niet meer te verplichten tot afkoop van het canonbetalende recht. Dit betekent dat het samengevoegde recht voortaan deels afgekocht, deels canonbetalend kan zijn.

Advies
Bij samengevoegde rechten, waarvan de ene afgekocht en de andere canonbetalend was, voortaan "twee betaalwijzen op één recht" toestaan.