Gemeente Amsterdam

Notitie

Aan	Opdrachtgeversoverleg erfpachtstelsel (VES)
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kenmerk	2016-5445
Datum	12 juli 2016
Onderwerp	Transformatiedossiers in relatie tot VES, keuzemogelijkheid m.b.t. AB's

---

Gevraagde beslissingen:
Ik verzoek het OO:

1) een keuze te maken welke algemene bepalingen van toepassing worden bij transformatieprojecten (incl. sloop nieuwbouw) waarbij een bestaand erfpachtrecht wordt beëindigd, gesplitst in appartementsrechten en vervolgens in erfpacht uitgegeven, waarbij de keuzemogelijkheden als volgt zijn:
    a) AB 2000;
    b) AB 2016;
    c) de erfpachter de keuze bieden tussen AB 2000 en AB 2016.
2) indien het OO kiest voor optie b) of c), kenbaar te maken of we bij lopende transformatiedossiers met dezelfde opzet van erfpachtwijzigingen (beëindiging, splitsen, uitgifte) naast de AB 2000 alsnog de keuzemogelijkheid voor AB 2016 aanbieden.

Achtergrond
Bij E&U zijn vele tientallen transformatiedossiers in behandeling en wekelijks komen er nieuwe dossiers bij. Onder transformatie verstaan we i.c. gemakshalve ook sloop nieuwbouw/ herontwikkeling. Transformaties zijn altijd maatwerk, omdat de mogelijkheden om tot het beoogde eindresultaat te komen dossier specifiek zijn (o.a. afhankelijk van huidige AB's en tijdvak) en fiscale en/of financiële aspecten van de uitwerking ook een belangrijke rol kunnen spelen. 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 beleidsstukken – ook in relatie tot de VES – normaliter voldoende houvast om transformatie te faciliteren. Denk daarbij o.a. aan bestemmingswijziging, vervroegde herziening, verlengde afkoop en de mogelijkheden die de Experimentenregeling biedt.

Echter in de gevallen waarbij het noodzakelijk (of in ieder geval voor gemeente en erfpachter wenselijk) is om over te gaan tot splitsing in appartementsrechten - zoals het geval is bij (koop)woningen - biedt het bestaande beleid vaak onvoldoende mogelijkheden om tot de door partijen gewenste situatie te komen. De gewenste situatie ziet hoofdzakelijk op:
1) een 50-jarig tijdvak, en

2) de juridische opzet van eerst splitsen en vervolgens uitgeven in erfpacht, waardoor er meer flexibiliteit ontstaat dan wanneer het bestaande erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst (conform nieuw uitgiftebeleid).

In laatstgenoemde situatie is de opzet van erfpachtwijzigingen om tot het gewenste resultaat te komen in de praktijk (denk aan Nautique Living, Holendrecht Centre, Cruquiusweg-dossiers en mogelijk binnenkort het Zandkasteel) meestal als volgt:
1) beëindiging bestaande erfpachtrecht,
2) splitsing (eigendom) in appartementsrechten;
3) uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten.

Problematiek
In de Werkgroep Juridische Effecten is volgende besproken, zoals eerder besloten:

- Puur nieuwe uitgifte waarbij de onderhandelingen ná 1 juli 2016 starten = AB 2016
- Puur nieuwe uitgifte waarbij de onderhandelingen al zijn gestart voor 1 juli 2016 = AB 2000
- Bij onderhandelingen gestart voor 1 juli 2016, waarbij het overgangsbeleid geldt = AB 2016
- Bij wijzigingen, zoals splitsing, vervroegde herziening, vervroegde wijziging = AB 2000
- Bij 'echte omkeringen' (gesplitst recht beëindigingen, splitsen en daarna per appartementsrecht uitgeven onder dezelfde voorwaarden) = AB voortdurend
- Vrijwillig overstappen na de AB 2016 kan pas bij nadat de Overstapregeling is vastgesteld.

Transformaties in voormelde opzet 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 de plintvoorzieningen). Aan de andere kant kan ook worden beargumenteerd dat er sprake is van een wijziging of een 'omkering' van een bestaand erfpachtrecht (= voortdurende AB's). Het verschil zit hem erin dat er sprake is van 'een gebonden uitgifte'; 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 veel gevallen vindt er financieel nog een verrekening plaats van het oude met het nieuwe recht (zowel reductie en eventueel restitutie).

Er zijn drie mogelijkheden om transformatiedossiers te behandelen, waarbij het recht wordt beëindigd, gesplitst en uitgegeven:

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), of
c) de erfpachter wordt een keuze geboden tussen AB 2000 en AB 2016 (nog voor de overstapregeling).

Er bestaat nadrukkelijk behoefte om op korte termijn een duidelijke handelwijze vast te stellen m.b.t. transformatiedossiers waarbij een bestaand recht wordt beëindigd, gesplitst en uitgegeven in erfpacht. Op dit moment kunnen we bij nieuwe aanvragen geen antwoord geven op vragen van in- en externen en kunnen nieuwe aanvragen niet worden uitgewerkt, omdat we niet weten of de AB 2000 of AB 2016 van toepassing worden verklaard op het nieuwe recht.

Indien de keuze valt op optie b) of c), dan is tevens de vraag of we voor lopende transformatiedossiers (waarbij de onderhandelingen reeds zijn aangevangen met AB 2000 als uitgangspunt) ook de AB 2016 willen aanbieden, of doorgaan op de ingeslagen weg (AB 2000).

Adviezen

Werkgroep Juridische Effecten: de meeste steun is uitgesproken voor optie c), waarbij de erfpachter een keuzemogelijkheid wordt geboden tussen AB 2000 en AB 2016. Het argument is dat optie c) het beste aansluit bij de doelstelling van de gemeente om transformatie zo veel mogelijk te stimuleren en faciliteren. Echter, er is i.c. geen 'goed' of 'fout' bij een keuze tussen de opties en de vraag ziet voornamelijk op de wenselijkheid. Daarom het advies om in het Opdrachtgeversoverleg deze keuze voor te leggen.

5.1.2e 5.1.2e: biedt alleen de AB2000 aan in deze gevallen, met daaraan gekoppeld een geldigheidstermijn van deze regeling (bijvoorbeeld dat de regeling waarbij we AB2000 aanbieden geldig is tot ingang van de Overstapregeling, en vanaf Overgangsregeling we voor dergelijke projecten de AB2016 van toepassing verklaren). De argumenten zijn:
1) mogelijk biedt dit een goede kans om versnelling van transformaties in de markt te bewerkstelligen, net zoals die mogelijk (en onbedoeld) zal gelden bij vervroegde herziening (nu nog AB2000 en waarschijnlijk afschaffing hiervan bij Overstapregeling). De kans bestaat dat marktpartijen sneller doorpakken op grond van AB2000, als hier een bepaalde geldigheidstermijn aan is gekoppeld;
2) huidige werkdruk ligt hoog binnen G&O (E&U en R&A), behandeltermijnen zijn (soms) aan de lange kant. Het aanbieden van twee opties zal het proces naar verwachting vertragen. Bovendien kunnen de medewerkers op dit moment nog niet schetsen hoe de AB2016 uitwerken, terwijl we wel bijna dagelijks zulke gesprekken moeten voeren met in- en externen;
3) deze wijzigingen lijken meer op het wijzigen van bestaande rechten dan op puur nieuwe uitgiften. In die zin ligt het meer voor de hand om aan te sluiten bij de keuze van het bestuur om AB2000 van toepassing te verklaren, zoals dat ook is besloten voor bijvoorbeeld vervroegde herziening en conversie.