04693

To: [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Tue 8/30/2016 4:02:14 PM
Subject: FW: Transformaties in relatie tot de VES
Received: Tue 8/30/2016 4:02:15 PM

Transformatie en VES:
Bij sommige transformatieprojecten vindt een gedeeltelijke omkering plaats indien er een appartementensplitsing plaats moet vinden. Om te voorkomen dat een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht ontstaat, maar in plaats daarvan erfpacht op de appartementsrechten kan worden gevestigd komt het regelmatig voor dat de erfpacht wordt beëindigd, het vol eigendom door de gemeente wordt gesplitst en de appartementsrechten vervolgens in erfpacht worden uitgegeven. De vraag is nu op welke wijze de uitgifte van de appartementsrechten plaatsvindt; in eeuwigdurende erfpacht onder de AB 2016 of in voortdurende erfpacht onder de AB 2000.
Door de directeur G&O is besloten dat tot het moment dat de overstapregeling wordt vastgesteld, de nieuwe uitgifte plaatsvindt in voortdurende erfpacht onder de AB 2000. De vraag is nu op welke wijze de uitgifte plaatsvindt vanaf het moment dat de overstapregeling is vastgesteld. Het volgende is hierbij van belang:

- Bij transformatie is van belang dat de canon op dat moment marktconform wordt vastgesteld voor het te realiseren programma (en dus omlaag gaat). Daarnaast is van belang dat de looptijd van het tijdvak voldoende zekerheid biedt met betrekking tot de canon (dus niet op korte termijn een canonherziening einde tijdvak).
- De beslissing om tot het vaststellen van de overstapregeling uit te geven onder de AB 2000 is ingegeven door de gedachte dat de beëindiging, splitsing en uitgifte plaatsvinden als techniek om de meest wenselijke juridische situatie te krijgen en door de gedacht dat dit meer overeenkomt met het wijzigen van een erfpachtrecht dan met een nieuwe uitgifte. Daarnaast heeft meegespeeld dat voor conversie een zelfde soort besluit is genomen.
- Bij de uitgifte gaat een nieuw tijdvak in. Het is in het geval van transformatie dus geen zuivere omkering zoals bedoeld bij een erfpachtrecht dat al wel in appartementsrechten is gesplitst en waarbij na de vestiging exact dezelfde situatie (wb. canon, tijdvak en voorwaarden) ontstaat als voor de omkering, maar dan met de erfpacht gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten.
- Er wordt nagedacht over de toekomst van de beleidsstukken Algehele Herziening (AH), Vervroegde Wijziging (VW, = vervroegde chet) en Vervroegde Herziening (VH, = met investering). Deze beleidsstukken hebben tot doel om de erfpachter vóór het einde van het tijdvak zekerheid te geven over de hoogte van de canon door deze marktconform vast te stellen. De VW en VH kunnen hierbij leiden tot een canonverlaging en dit is ook regelmatig het geval. Bij AH kan dit niet. Daarnaast kan met deze beleidsstukken worden bereikt dat een nieuw tijdvak in gaat.
- De gedachte achter het afschaffen van bepaalde beleidsstukken is dat de overstapregeling hier voor in de plaats komt. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht leidt wel tot zekerheid m.b.t. het tijdvak, maar voor de gewenste canonverlaging beidt dit geen oplossing, omdat bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de rechten van het voortdurende erfpachtrecht worden gerespecteerd tot de einddatum van het voortdurende tijdvak. Dit gebeurt ook als de canon voor eeuwigdurende erfpacht lager is dan die voor voortdurende erfpacht. De vraag is echter in hoeveel gevallen bij transformatie de eeuwigdurende canon lager zou zijn dan de voortdurende canon.
- Voor de vraag op welke wijze na vaststelling van de overstapregeling moet worden uitgegeven is de kernvraag of we een dergelijke uitgifte nu zien als een nieuwe uitgifte of als een techniek om een andere juridische situatie te krijgen m.b.t. de appartementsrechten. Bij een zuivere omkering lijkt in ieder geval wel te verdedigen dat de uitgifte in het proces van de omkering een techniek is om tot een bepaalde juridische situatie te komen en daarom meer is aan te merken als een wijziging van een recht dan een nieuwe uitgifte. In dat geval is dan ook te verdedigen dat wordt uitgegeven onder de AB 2000. Wanneer het geen zuivere omkering is en een nieuw tijdvak in gaat en bij de uitgifte een nieuwe canon wordt bepaald op basis van het nieuwe programma
- De volgende opties zijn mogelijk:
    - Uitgeven onder AB 2000:
        - Ook als de overstapregeling is vastgesteld geldt nog steeds dat de beëindiging, splitsing en uitgifte worden toegepast als techniek om de meest wenselijke situatie met betrekking tot de appartementsrechten te realiseren en dat dit het meest overeen komt met het wijzigen van een erfpachtrecht.
        - Sinds de invoering van het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe uitgiftes, is er echter geen grondprijsbeleid meer voor nieuwe uitgifte onder voortdurende erfpacht. Hierbij is van belang dat een nieuwe grondprijs inderdaad nodig is als bij de uitgifte een nieuw tijdvak in gaat en een nieuwe canon wordt vastgesteld. Wanneer sprake zou zijn van een zuivere omkering is dit niet het geval, omdat dan exact dezelfde situatie ontstaat als vóór de omkering (zelfde tijdvak, zelfde canon etc.) . In het kader van transformatie komt een zuivere uitgifte echt vrijwel niet voor, omdat het wenselijk is dat een nieuw tijdvak in gaat.
    - Uitgeven onder AB 2016:
        - Het is immers een nieuwe uitgifte en die vinden alleen nog plaats onder AB 2016.
        - Dit brengt voor transformatieprojecten wel een "verplichte" overstap met zich mee, maar aan de andere kant is

77289

het de erfpachter die zekerheid wil op de lange termijn en eeuwigdurende erfpacht geeft de meeste zekerheid (hierbij is wel van belang dat als eenmaal de AB 2016 van toepassing zijn er weinig tot geen mogelijkheden zijn om te transformeren naar een laagwaardigere bestemming omdat de AB 2016 niet de mogelijkheid biedt om de canon tussentijds marktconform vast te stellen. Je zou echter kunnen zeggen dat dit inherent is aan het eeuwigdurende stelsel, waarbij de waardestijging tussentijds niet meer ten goede komt aan de gemeente en waarbij hetzelfde geldt door de waardedaling. Die waardedaling komt dus voor rekening van de erfpachter.

- De erfpachter de keuze geven tussen de AB 2000 en de AB 2016:
  - Dit sluit aan bij de omkering zoals die wordt voorgesteld bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten waarbij het mogelijk moet zijn dat per appartemenstrecht kan worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Ook in die gevallen krijgen alle appartementsgerechtigden/erfpachters bij de vestiging van de erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten de mogelijkheid om te kiezen voor uitgifte onder dezelfde voorwaarden zoals voor de omkering (dus AB 2000, zelfde canon (verdeeld conform de splitsing) en zelfde tijdvak etc.) of een uitgifte onder de AB 2016 (overstap naar AB 2016). Een dergelijke omkering is echter in eerste instantie wel een zuivere omkering waarna elke appartementsgerechtigde er voor kan kiezen om over te stappen of niet. Bij de keuze om over te stappen zal de canon worden vastgesteld conform de overstapregeling en niet conform het uitgiftebeleid. In die zin wordt deze uitgifte dus ook niet als een zuivere uitgifte behandeld en wordt de omkering ook hier toegepast als techniek om een bepaalde juridische situatie te bewerkstelligen.
- Het beleid VH aanpassen naar transformatiebeleid:
  - De aanpassing zou dusdanig moeten zijn dat dit beleid toegepast kan worden bij transformaties. Het beleid zou dan niet gekoppeld moeten worden aan het tijdvak, maar aan de transformatie en de investering die wordt gedaan.
  - De omkering zou nog steeds toegepast kunnen worden, maar het is dan niet de uitgifte die tot een nieuw tijdvak moet leiden, maar dit moet worden bewerkstelligd met de VH (zijnde het transformatiebeleid). De omkering zou dan een zuivere omkering kunnen zijn (ondanks dat de erfpacht nu nog niet in appartementsrechten is gesplitst) waarbij de situatie wordt bereikt die ook vóór de omkering van toepassing was (zelfde canon, zelfde voorwaarden, zelfde tijdvak). De omkering ligt dan dichter bij een wijziging van de erfpacht dan bij een nieuwe uitgifte, waardoor een uitgifte onder de AB die al van toepassing waren voorafgaand aan de omkering meer voor de hand ligt. Daarnaast is er geen grondprijs voor de uitgifte van een voortdurend recht nodig
    Door een VH voorafgaand aan of na de omkering toe te passen kan op die manier wordt bewerktstelligd dat het erfpachtrecht dusdanig wordt gewijzigd dat de transformatie mogelijk is.
  - Door transformatiebeleid te ontwikkelen kan worden voorkomen dat voor transformaties een uitzondering moet worden gemaakt op de overstapregeling voor wat betreft het respecteren van de rechten tot het einde van het tijdvak. Wanneer daar voor transformaties namelijk wel een uitzondering voor wordt gemaakt indien de canon voor eeuwigdurende erfpacht lager is, maar voor "gewone" erfpachters niet zal dit het verhaal naar deze "gewone" erfpachters toe niet makkelijker maken. De gemeente heeft dan weliswaar een belang bij transformatie, maar het belang van een individuele erfpachter wiens recht niet transformeert, mag ook niet uit het oog verloren worden.
  - Nadeel van dergelijk transformatiebeleid is mogelijk dat op dergelijke rechten nooit de AB 2016 van toepassing worden, maar door de vrijwillige overstap bestaat dit risico in feite voor elk recht.
- Uitgeven onder AB 2016 en het beleid VH dusdanig aanpassen:
  - De aanpassing van het beleid VH zou er dan toe moeten leiden dat bij een eeuwigdurend erfpachtrecht tussentijds de canon marktconform moet kunnen worden aangepast. Dit strookt niet met de gedachte achter het eeuwgidurende stelsel (zowel waardestijging als waardedaling voor risico van erfpachter), maar dit zou dan ingekleed moeten worden vanuit de transformatie. Daarnaast ontkom je niet helemaal aan de discussie dat bij transformatie wel canonverlaging mogelijk is en in andere gevallen niet. Onder het huidige stelsel wordt voor transformatie gebruik gemaakt van bestaand beleid dat voor alle erfpachters geldt (m.u.v. de experimentenregeling).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Jurist
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e /020 254 4198
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 12 augustus 2016 11:13
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e van
CC: 5.1.2e, 5.1.2e ten; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Transformaties in relatie tot de VES

Goedemorgen,

N.a.v. het overleg van gister – waarbij we o.a. de notitie m.b.t. transformatie hebben besproken – voel ik toch de drang om het volgende aan jullie mee te geven.

Dit was het 3e of zelfs 4e overleg waarbij we tot de conclusie zijn gekomen dat er geen goede of verkeerde keuze bestaat, als het gaat om het antwoord op de vraag welke AB's van toepassing worden verklaard in de periode vanaf 1 juli 2016 tot ingangsdatum overstapregeling bij een wijziging waarbij het bestaande recht wordt beëindigd/gesplitst/uitgegeven. Na overleggen in het juridisch inhoudelijk overleg VES en met 5.1.2e heeft uiteindelijk 5.1.2e besloten dat de AB 2000 in deze situatie van toepassing worden/blijven en dat het BT in september hierover nog een besluit moet nemen. Ik kreeg gister het gevoel dat dit besluit weer ter discussie werd gesteld… Belangrijkste argument om tot ingang van de overstapregeling (ervan uitgaande dat die er komt) te kiezen voor AB 2000, is dat deze opzet een juridisch trucje betreft om een gewenst resultaat te bereiken en dat deze erfpachtwijziging qua aard een sterkere overeenkomst heeft met een wijziging van een bestaand recht (het ligt dichter bij een bestemmings-/bebouwingswijziging in combinatie met een vervroegde herziening, dan een puur nieuwe uitgifte van bouwrijpe grond). Dat zie je ook aan de verrekening van restitutie en de inzet van 25% reductie. We zouden in sommige gevallen ook kunnen kiezen voor bijvoorbeeld best.wijziging/vervroegde herziening en 'gedeeltelijke omkering' (in het geval het huidige recht nog niet is gesplitst), of best.wijziging/verlengde afkoop en gedeeltelijke omkering en op die wijze hetzelfde (juridische) resultaat bewerkstelligen. De mogelijkheden om tot het gewenste resultaat te komen zijn dossier specifiek en verschillen dus per geval, waardoor het altijd maatwerk betreft. Ik vind het vreemd dat voor 1 van die opties, namelijk beëindiging/splitsing/uitgifte, de AB 2016 van toepassing te verklaren en voor alle andere wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht niet… Neem daarbij in ogenschouw de keuze om tot de overstapregeling bij conversie ook de AB 2000 van toepassing te verklaren op het nieuwe recht, of het behoud van de huidige AB's bij omkering van appartementsrechten (waarbij in feite ook sprake is van beëindiging van een bestaand recht). Nogmaals, geen goed of fout… en waarschijnlijk ook daarom zoveel discussie en verschillende visies. Maar de keuze voor de 'overgangsperiode' vanaf 1 juli 2016 tot overstapregeling is wat mij betreft al gemaakt. Dat was overigens hoog nodig, omdat wekelijks nieuwe verzoeken binnen komen. Ter illustratie: gisteren heb ik 5.1.2e€ 5.1.2e meegedeeld dat de AB 2016 niet van toepassing worden verklaard als een bestaand recht wordt beëindigd/gesplitst/uitgegeven… dat verzoek gaat om een kantorencomplex van ca. 28.000 m2 bvo dat zal worden getransformeerd naar woningen en commerciële plint.

Ik denk dat voornamelijk de vraag is welke AB's na ingang van de overstapregeling in bovengenoemde situatie van toepassing zouden moeten worden… Ik denk AB 2016 (aansluitend bij bijvoorbeeld conversie), mede omdat het nieuwe stelsel op dat moment in zijn geheel in werking is getreden (zowel uitgiften als overstap bestaande rechten), of anders het bieden van een keuze tussen AB 2000 en AB 2016. Eerlijk gezegd maakt het mij geen fluit uit, als de uiteindelijke keuze maar voor een ieder duidelijk is.

Verder nog mijn kijk op het schrappen van beleidsstukken als vervroegde herziening (VH), vervroegde wijziging (VW) en algehele herziening (AH). Het schrappen van VW en AH lijkt mij een goede zet, maar het schrappen van VH zonder een verdere maatregelen vind ik ongewenst.
1) VH biedt in de praktijk veelvuldig uitkomst om een transformatie mogelijk te maken. Niet alleen omdat de onzekerheid wat betreft het huidige kortlopende tijdvak wordt weggenomen middels een nieuw tijdvak van 50 jaar, maar ook omdat de nieuwe grondwaarde/canon voor de nieuwe bestemming marktconform wordt vastgesteld. Dat komt vaak neer op een verlaging van de canon, of een omzetting van een bestaand afgekocht recht naar een nieuw recht met een betaalbare canon gelet op de nieuwe bestemming. Zouden we alleen een nieuw tijdvak bieden zonder de mogelijkheid dat de canon opnieuw marktconform wordt vastgesteld (denk aan AH), dan zouden de nodige transformatieprojecten geen doorgang hebben gevonden omdat de oude canon te hoog was.
2) stel we schrappen de VH, dan kunnen we stellen: de erfpachter kan de huidige onzekerheid van het kortlopende tijdvak wegnem door 'vrijwillig' gebruik te maken van de overstapregeling. Daar is overigens weinig vrijwilligs aan, want niet-overstappen betekent dat het project niet haalbaar is gelet op het kortlopende tijdvak (te veel onzekerheid voor bijv. de financier). Echter, zonder een mogelijkheid om de nieuwe grondwaarde/canon m.b.t. de nieuwe bestemming opnieuw marktconform vast te stellen, zullen naar mijn verwachting

sommige projecten niet haalbaar zijn. Als hiervoor een oplossing wordt bedacht - een soort escape voor transformatiedossiers waarbij niet de huidige financiële waarden tot einde tijdvak van toepassing blijven, maar een nieuwe marktconforme vaststelling van de grondwaarde/canon voor de nieuwe functie(s) – dan ben ik daar voorstander en kan het huidige beleid van VH worden geschrapt.
3) mijn laatste zorg is de (toekomstige) situatie waarbij de AB 2016 na tussentijdse overstap reeds van toepassing zijn op een recht, het een canonbetalend recht betreft en de erfpachter wenst over te gaan tot transformatie naar een laagwaardigere bestemming. In die situatie bestaat volgens mij niet de mogelijkheid om de grondwaarde/canon opnieuw marktconform vast te stellen, met als risico dat transformatie vanwege het erfpachtsysteem niet haalbaar is. Al zie ik dit als een toekomstig probleem, ook hiervoor zou ik een escape wenselijk vinden.

Tot slot vind ik het niet duidelijk of transparant als de insteek is dat na overstap naar AB 2016 de huidige canon/afkoopsom in tact blijft tot het huidige einde tijdvak, en dat we nu afspraken maken over de canon vanaf die datum... Ik zie de teksten op Funda al voor me: huidige jaarlijks geïndexeerde canon van € 746,89 welke loopt tot en met 15 januari 2034, waarna de nieuwe eeuwigdurende canon van kracht wordt welke op 1 januari 2019 is bepaald op € 1.439,21 (of in het voorbeeld van 5.1.2e: € 374,54... wat m.i. helemaal niet is uit te leggen) en welke canon tot 2034 wordt geïndexeerd... of iets dergelijks... Ik begrijp dat het enorm ingewikkeld is, maar het zou m.i. duidelijker/transparanter zijn voor de gemiddelde erfpachter als niet aan het einde van het huidige tijdvak de canonwijziging intreedt, maar al op het moment van de overstap. Een canonmiddeling o.i.d., zonder dat de gemeente een al te groot financieel nadeel ondervindt.

Tot slot ter informatie: ik ben na volgende week 2 weken met verlof, en in september/oktober nog eens 4 weken.
Groet,
5.1.2e

Ps ik krijg net een e-mail van 5.1.2e met een nieuw voorstel, ga die dadelijk bekijken...