WERKINSTRUCTIE ERFPACHTBEHEER



BEËINDIGING TIJDELIJK RECHT VAN ERFPACHT

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE---------- 2

1. ALGEMENE TOELICHTING---------- 3

1.2 Verschillen tussen voortdurende rechten en tijdelijke rechten.....3

2. PROCESGANG IN DE PRAKTIJK---------- 4

2.1 Signaleringslijst of melding van de erfpachter.....4

2.2 Ontvangstbevestiging.....4

2.3 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) beslist op basis van aanwezigheid "dringend gemeente belang".....5

2.4 Kennisgeving advies dRO aan erfpachtbeheerder..... 4

2.5 Besluit ter beëindiging van het tijdelijk recht van erfpacht..... 5

2.6 Informering financiële administratie.....7

2.7 Notariële akte.....7
2.7.1 Verzoek conceptakte.....7
2.7.2 Goedgekeurde conceptakte.....8
2.7.3 Afwikkeling dossiervorming bij stadsdeel of BE.....9

2.8 Kostenverdeling..... 9

3. STAPPENSCHEMA----------10

1. ALGEMENE TOELICHTING

1.1 Inleiding

Toen het erfpachtstelsel in Amsterdam werd ingevoerd, was het voor de gemeente nog maar nauwelijks mogelijk grond te onteigenen voor stadsuitbreiding, laat staan voor stadsvernieuwing. Als die mogelijkheid al bestond, moest een wet worden gemaakt waarin verklaard werd dat het uit te voeren werk van algemeen nut was. De gemeente had grote problemen met deze gang van zaken gehad. Het is dan ook niet verwonderlijk dat van meet af aan in de erfpachtvoorwaarden bepalingen zijn opgenomen die het mogelijk maken erfpachtrechten te beeindigen voor doeleinden van algemeen nut. Deze zijn ook opgenomen in de latere algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van 1937, 1955, 1956 en 1985 . Voor tijdelijke erfpacht bestaan de volgende Algemene bepalingen :

- alle categorieen 1896
- andere dan industriële doeleinden 1937
- industriële doeleinden 1937
- andere dan industriële doeleinden 1955
- industriële doeleinden 1955
- tuinbouw 1956
- woningcorporaties 1985

In de jaren vijftig is een Commissie van Advies ingesteld om te onderzoeken hoe de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriele doeleinden herzien moesten worden. In het midden van 1958 bracht deze Commissie een rapport uit. Hierin stond als belangrijkste voorstel de tijdelijke erfpacht door voortdurende te vervangen. De industrie bleef namelijk sinds 1937 druk uitoefenen voortdurende erfpacht in te stellen.

1.2 Verschillen tussen voortdurende rechten en tijdelijke rechten

Tijdelijke rechten lopen van rechtswege af na het lopende tijdsvak. Voortdurende erfpachten hebben weliswaar tijdvakken van 50 jaar, maar ze eindigen niet na afloop van een tijdvak. De erfpacht loopt voortdurend door, het recht wordt na afloop van een tijdvak wel herzien.
Op grond van het Conversiebesluit (18 augustus 1966, gewijzigd 28 november 1990) worden erfpachters van gronden, welke bij uitgifte niet bestemd zijn voor tuinbouw of woningcorporaties, die de wens te kennen geven tot conversie van tijdelijke in voortdurende erfpacht, hiertoe in de gelegenheid zullen worden gesteld, indien zich naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen dringend gemeentebelang daartegen verzet.

2. PROCESGANG IN DE PRAKTIJK

Dit hoofdstuk bevat één paragraaf per opeenvolgende fase in de procedure "beëindiging tijdelijk recht". In een kader wordt daarbij aangegeven welk standaarddocument gebruikt moet worden, eventueel voorzien van bijlagen. Voorbeelden van de documenten zijn in een aparte map bijgevoegd.

2.1 Signaleringslijst of melding van de erfpachter

Regelmatig wordt de zgn. signaleringslijst uit het EBS gedraaid. Hier staan alle tijdelijke rechten op met daarbij de einddatum. Indien daar rechten tussen staan die tussen het moment van uitdraaien en ?? jaar aflopen, kan de erfpachtbeheerder stap 2.2 overslaan en direct bij 2.3 beginnen, te weten dRO om advies te vragen.

2.2 Ontvangstbevestiging

Indien de erfpachter zelf schriftelijk verzoekt tot beëindiging of conversie van het tijdelijk recht, stuurt de erfpachtbeheerder een ontvangstbevestiging.

In de ontvangstbevestiging staat vermeld dat de aanvraag in behandeling genomen zal worden (of door het stadsdeel of door BE), en wie de contactpersoon bij het stadsdeel of BE is.

Een uitleg van de procedure conversie (zie werkinstructie..) of beëindiging. Belangrijke elementen zijn daarin:

- de
- bmbm
- hhm

GEBRUIK:

Standaarddocument
"ONTVANGSTBEVESTIGING"

16.1

2.3 Dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) adviseert op basis van aanwezigheid "dringend gemeente belang" voor conversie of beëindiging

De erfpachtbeheerder vraagt advies bij de afdeling/dienst Ruimtelijke Ordening omtrent de mogelijkheid tot conversie. De enige afwijzingsgrond voor conversie is "dringend gemeentebelang" (artikel II Conversiebesluit). Van een dringend gemeentebelang is onder andere sprake wanneer de huidige bestemming niet meer past in het planologisch beleid van de gemeente. Aan een beëindiging op grond van "dringend gemeentebelang" moet een

publiekrechtelijk en door de (stadsdeel-)raad vastgesteld plan ten grondslag liggen, bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een structuurplan, maar ook bijvoorbeeld een Nota van Uitgangspunten of eventueel een concept-bestemmingsplan kan worden aangevoerd ter ondersteuning van de argumentatie.

De erfpachtbeheerder maakt daarbij gebruik van de standaardbrief "advies RO dringend gemeente belang". Eventueel stuurt hij een kopie van de signaleringslijst uit EBS mee. In de brief wordt aan Ruimtelijke Ordening verzocht om op de lijst aan te geven bij welke rechten een beroep gedaan kan worden op een dringend gemeente belang.
Hierbij moet wel worden opgemerkt dat bij rechten waarvan het einde van het tijdvak verder weg ligt, niet met zekerheid kan worden aangegeven of voor deze rechten in de toekomst wel of geen dringend gemeentebelang geldt dat zich tegen conversie verzet. Het beste kan het advies bij Ruimtelijke Ordening gevraagd worden kort voor het einde van het tijdvak van het tijdelijke erfpachtrecht, omdat dan de plannen beter bekend zijn.

Ruimtelijke Ordening moet het advies binnen 6 weken geven.

Er kan eventueel ook gekozen worden om het erfpachtrecht tijdelijk te verlengen, als de ontruiming niet meteen per het einde van het tijdvak plaatsplaats hoeft te vinden. De verlenging gebeurt tegen een vooraf vast te stellen periode (vast te stellen in overleg met bv. projectleiders) en tegen dezelfde Algemene en bijzondere bepalingen als het tijdelijke recht. Eventueel kunnen er nog aanvullende bijzondere bepalingen worden gesteld. Voor de verlengde erfpacht moet een opzegtermijn van een jaar jegens de erfpachter in acht genomen worden (BW 5:88).

GEBRUIK:

Standaarddocument
"ADVIES DRO DRINGEND GEMEENTEBELANG"

16.2

2.4 Kennisgeving advies Ruimtelijke Ordening aan erfpachtbeheerder

Als Ruimtelijke Ordening een **negatief** advies t.a.v. de vervroegde wijziging gegeven heeft, wordt de mogelijkheid tot conversie schriftelijk afgewezen. Hiervoor wordt de standaardbrief "afwijzingsgrond dringend gemeente belang" gebruikt.
In deze brief wordt gemotiveerd aangegeven, waarom de erfpachter zijn recht van erfpacht niet vervroegd kan herzien.Dit kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop de erfpacht eindigt (BW 5:98) en kan het beste gebeuren middels een (aangetekend) schrijven waarin in ieder geval staat opgenomen:

- omschrijving dringend gemeentebelang dat zich tegen conversie verzet;
- vermelding beroepstermijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter schriftelijk in beroep kan komen (tegen de weigering van conversie) bij de stadsdeelraad/ Gemeenteraad onder vermelding van de reden(en) waarop het beroep steunt;
- vermelden hoe het perceel na beëindiging van het recht dient te worden opgeleverd:
    - eerst in de uitgifte-akte kijken of daar bepalingen in staan opgenomen over de oplevering van het perceel bij beëindiging van het erfpachtrecht. Als dit niet het geval is, val je terug op de Algemene Bepalingen;
    - AB 1896: art. 22 “De Gemeente treedt bij het beëindigen van den termijn, waarvoor het erfpachtsrecht is verleend, **zonder tot eenige vergoeding gehouden te zijn**, in den **vollen en vrijen eigendom** van het in erfpacht uitgegeven onroerend goed en de zich daarop bevindende opstallen.”
    - AB 1937/1955 en AB 1956: “Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verstrijken van den termijn, waarvoor het recht is verleend, kan de Gemeente vorderen, dat het terrein alsdan wordt opgeleverd, **ontdaan van opstallen en zooveel mogelijk in den toestand, waarin het werd uitgegeven**.”

  Onder de AB 1937/1955 voor industriële doeleinden en de AB 1956 voor tuinbouw kan de erfpachter ontheven worden van de sloopplicht. De erfpachter moet dan uiterlijk 3 jaar voor het einde van het tijdvak een schriftelijk verzoek daartoe indienen bij het Gemeentebestuur. Het verzoek wordt ingewilligd als er een nieuwe gegadigde kan worden gevonden aan wie bij hernieuwde uitgifte de opstallen zullen worden overgedragen. In dat geval moet de erfpachter zekerheid stellen tot een door de Gemeente te bepalen bedrag (waarborgsom) voor de kosten van onderhoud en voor de betaling van de op de opstallen drukkende lasten, alsmede voor de kosten van sloping (de gemeente kan alsnog besluiten de opstallen te slopen).

De afdeling die verantwoordelijk is voor het “dringend gemeentebelang” (meestal Projecten, in verband met bijvoorbeeld herontwikkeling van een gebied) kan in bepaalde gevallen besluiten dat de opstal moet blijven staan. Meestal zal de erfpachter dan een vergoeding voor de opstal krijgen. Of dit aan de orde is en de hoogte van de opstal worden bepaald door de verantwoordelijke afdeling.

GEBRUIK:

Standaarddocument “AFWIJZINGSGROND DRINGEND GEMEENTEBELANG”

16.3

- Als de dienst Ruimtelijke Ordening een **positief** advies gegeven heeft, kan het recht geconverteerd worden. Zie hiervoor werkinstructie…

2.5 Besluit ter beëindiging van het tijdelijk recht van erfpacht

Voor de beëindiging is in principe geen besluit nodig, omdat een tijdelijk recht van rechtswege eindigt. De beëindiging dient echter wel in een notariële akte vastgelegd te worden, zodat het ook in de openbare registers als beëindigd kan worden geregistreerd. Voor het opstellen van een akte van contatering door de notaris kan het wel handig zijn om een besluit op te stellen.

GEBRUIK:

Standaarddocument
"BESLUIT BEEINDIGING TIJDELIJK RECHT"

16.4

Een kopie van het besluit (of anders in ieder geval van de aanzegging) moet naar de bedrijfsadministratie, zodat deze in de systemen het recht ook kan beëindigen.

2.6 Beëiniging vastleggen in akte

Het vastleggen van de beëindiging in een akte kan op 2 manieren:

1. Notariële akte, hiervoor is echter wel de medewerking vereist van zowel de gemeente als de erfpachter. De akte moet ondertekend worden door beide partijen.
2. Akte van constatering door de notaris. Indien de erfpachter weigert vrijwillig afstand te doen van zijn erfpachtrecht (door mee te werken aan de notariële akte), kan de notaris, op basis van stukken waaruit blijkt dat het erfpachtrecht is beëindigd, een notariële verklaring opstellen. Deze stukken kunnen bijvoorbeeld zijn de aanzegging van het einde van het erfpachtrecht of het deurwaardersexploit.

2.6.1 Verzoek concept akte

De notaris wordt door de erfpachtbeheerder verzocht een concept akte op te maken van de beeindiging. Hiervoor dient de standaardbrief "verzoek akte" gebruikt te worden.

De brief bevat de bijlagen:

-
- model akte beëindiging tijdelijk recht van erfpacht ;
- model volmacht van de persoon die bij de notaris bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen;
- kopie legitimatie van de gevolmachtigde;
- kopie van het machtigingsbesluit van de Burgemeester van Amsterdam.

GEBRUIK:

Standaarddocument
“VERZOEK AKTE”

16.6

2.7.2 Goedgekeurde conceptakte

De notaris stuurt de conceptakte ter correctie aan de erfpachtbeheerder. Als de gegevens kloppen, wordt de notaris daarvan schriftelijk in kennis gesteld en gevraagd een afschrift van de notariële akte aan het stadsdeel of BE te zenden.

GEBRUIK:

Standaarddocument
“GOEDKEURING AKTE”

16.7

Bij de brief aan de notaris worden de bijlagen meegestuurd:
- de goedgekeurde conceptakte;
- de ondertekende volmacht.

2.7.3 Afwikkeling dossiervorming bij stadsdeel of BE

Zodra het afschrift van de notariële akte is ontvangen, worden de gegevens ingevuld op de aktekaart en/of in het EBS. Het stadsdeel stuurt de notariële akte daarna door aan de aktenadministatie van BE bij het Ontwikkelingsbedrijf.

2.8 Kostenverdeling

De erfpachter en de gemeente dragen elk de helft van de kosten verbonden aan de notariële afwikkeling ten gevolge van de tussentijdse wijzigingen.
Opm. dit is geen “tussentijdse wijziging”. Dan wel verdeling aktekosten???

3. STAPPENSCHEMA

STAP 1: MAILING

Eens per kwartaal stuurt het BE aan de stadsdelen een EBS-lijst aflopende rechten

* lijst voor advies aan RO geven

STAP 2: KENNISGEVING ADVIES DRO AAN ERFPACHTBEHEERDER

* mailing door BE

STAP 3: BESLUIT TER BEEINDIGING TIJDELIJK RECHT

* wordt later aan notaris opgestuurd ter informatie voor notariele akte

STAP 5: VERZOEK NOTARIELE AKTE

* Erfpachter geeft aan welke notaris hiervoor gebruikt moet worden. Indien de erfpachter niet meewerkt zal een akte van constatering opgesteld worden.

STAP 6: CONCEPTAKTE

* Erfpachter bekijkt conceptakte en wordt indien nodig gewijzigd.

STAP 7: GOEDKEURING AKTE

* Brief aan notaris waarin gevraagd wordt om definitieve akte