050

Overzicht voorgenomen verdeling van regelingen in de AB's, bijzondere bepalingen en beleid *(concept 8 mei 2015)*

	AB's ⟹	Bijzondere bepalingen ⟺	Beleid ⟹	Aanbieding*	Opmerkingen/toelichting
					- **Generiek** = de algemene regeling **Specifiek** = de gedetailleerde uitwerking van de algemene regeling **Toepassing** = het moment en de plaats waarop de regeling uiteindelijk gebruikt wordt
Uitgifte bepalingen					
1. Aanbieding	Specifiek			Toepassing	Van de elementen die in de aanbieding worden opgenomen, worden sommigen vervolgens tevens opgenomen in de bijzondere bepalingen en andere niet
Voorbeeld: toepasselijke algemene bepalingen		*Toepassing*		*Toepassing*	
Voorbeeld: intergriteitsclausule				*Toepassing*	
2. Besluit	Specifiek				
3. Vestiging	Specifiek				Hierbij is tevens bepaald welke bijzondere bepalingen in ieder geval worden opgenomen
4. Leveringsverplichting gemeente	Specifiek				
5. Aanvaarding perceel		Toepassing		Specifiek	
6. Bebouwing, inrichting, ingebruikneming perceel	Generiek	Toepassing	Kader		De vrijstelling van de verplichting en de voorwaarden die daar aan kunnen worden verbonden, worden uitgewerkt in beleid
voorbeeld: bestemming		*Toepassing: Kantoor*	*Bestemmingscatalogus*	*Toepassing: Kantoor*	In de bestemmingscatalogus is opgenomen welke erfpachtbestemmingen er zijn en wat hier onder wordt verstaan. De bestemmingscatalogus volgt marktontwikkelingen, oude bestemmingen zijn geduid t.b.v. contractbeheer
voorbeeld: termijnen bouw		*Toepassing: 6 maanden na ingang recht*		*Toepassing: 6 maanden na ingang recht*	Start bouw in onderling overleg maar in beginsel 6 maanden na ingang recht termijn oplevering volgt uit in onderling overleg vastgestelde bouwtijd
7. Overdracht voor ingebruikneming	Generiek		Kader		De vrijstelling van de onbevoegdheid en de voorwaarden die daar aan kunnen worden verbonden, worden uitgewerkt in beleid
8. Lasten en belastingen	Specifiek				
9. Reserveringsvergoeding	Algemeen		Specifiek	Toepassing	In het beleid wordt dit specifiek geregeld. Het beleid bepaalt tevens de kaders
10. Waarborgsom	Algemeen		Specifiek	Toepassing	In het beleid wordt dit specifiek geregeld. Het beleid bepaalt tevens de kaders
11. Grondslagen Grondwaarde, canon en afkoopsom			Specifiek	Toepassing	Grondprijsbeleid wordt uitgevoerd in de aanbieding
12. Versturen gegevens na aktepassering				Specifiek	o
13. Planwijzigingen en start bouw				Specifiek	
14. Betalingen erfpacht				Specifiek	Dit betreft feitelijke handelingen met betrekking tot de canon/(aanvullende) afkoopsom, verrekening waarborgsom, belasting, rente
Financiële bepalingen					
15. Canon					
a. Bepaling canon bij uitgifte	?	?	?		Nog niet bekend op welke wijze in AB's/bijzondere bepalingen/beleid wordt opgenomen
b. Canonpercentages	Generiek		Kader		
c. Canonpercentage bij uitgifte	?	?	?		Nog niet bekend op welke wijze in AB's/bijzondere bepalingen/beleid wordt opgenomen
d. Indexering canon	?	?	?		Nog niet bekend op welke wijze in AB's/bijzondere bepalingen/beleid wordt opgenomen
e. Formule aanpassingscoëfficiënt	?	?	?		Nog niet bekend op welke wijze in AB's/bijzondere bepalingen/beleid wordt opgenomen
f. Vaststelling aanpassingscoëfficiënt indien formule niet kan worden toegepast	Generiek		Kader		
16. Vooruitbetaling van de canon	Generiek		Kader		
Beheerartikelen					
17. Gebruik overeenkomstig de bestemming	Specifiek				
18. Instandhouding van de opstallen	Specifiek				
19. Gedoogplichten	Specifiek				
20. Risico bij achteruitgang onroerende zaak	Specifiek				
21. Aansprakelijkheid en bijstaan in geding	Specifiek				
22. Overdracht erfpacht	Specifiek				
23. Splitsing en samenvoeging	Generiek		Kader		Voorwaarden aan de splitsing en eventueel de verdeling van de canon worden in beleid vastgelegd
24. Niet-nakoming verplichtingen door erfpachter	Specifiek				
25. Boete	Specifiek				
26. Herstel door gemeente	Specifiek				
Herziening canon bij wijziging erfpacht					
27. Overdracht vóór ingebruikneming	Generiek		Kader		
28. Ontheffing / verlenging bouwtermijn o.d.	Generiek		Kader		Slaan terug op in de AB benoemde ontheffingen/vrijstellingen/ toestemming nummers 6, 7, 17, 18, 23.
29. Instandhouding van de opstallen	Generiek		Kader		
30. Bestemmings-/gebruikswijziging	Generiek		Kader	Toepassing	Berekeningsmethodiek op hoofdlijnen in de AB's. Nadere uitwerking in beleid. Is afhankelijk van advies GWC, wordt nog defintief besloten
31. Splitsing en samenvoeging	Generiek			Toepassing	
32. Bebouwingswijziging (niet wonen)	Generiek		Kader	Toepassing	
33. Vrijstelling woninguitbreiding		Toepassing	Specifiek		In bijbehorende notitie wordt voorgesteld om dit in het beleid op te nemen en (zo lang het beleid geldt) in de bijzondere voorwaarden.
Ondererfpacht					
34. Uitsluiting ondererfpacht behoudens door B&W bepaalde gevallen	Generiek	Eventueel toepassing	Kader		Onderzocht wordt nog of de mogelijkheid van ondererfpacht voor elk erfpachtrecht in de bijzondere bepalingen moet worden uitgesloten. Beleid zal worden opgesteld voor de situaties waarin ondererfpacht is toegestaan.
Beëindiging					
35. Geen beëindiging door erfpachter	Specifiek				
36. Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter	Specifiek				
37. Beëindiging wegens wanbetaling canon	Specifiek				
38. Gevolgen van beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling	Specifiek				
Slotbepalingen					
39. Hoofdelijke verbondenheid	Specifiek				
40. Vertegenwoordiging	Specifiek				
41. Ontruiming	Specifiek				
42. Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding	Specifiek				
43. Mededelingen	Specifiek				
44. Woonplaatskeuze	Specifiek				
45. Notariële kosten	Generiek		Kader	Toepassing	
46. Toepasselijk recht	Specifiek				
47. Algemene Termijnenwet	Specifiek				
48. Citeertitel	Specifiek				

Beleidsstukken die geen nadere uitwerking van de algemene bepalingen zijn:
I. Perceelsuitbreiding en tuinuitbreiding
II. Conversie van tijdelijke erfpacht
III. Beleid erfpachtcontrole
IV. Beleid m.b.t. de subsidieregeling

In de erfpachtakte (A) en bijzondere bepalingen (BB) wordt in ieder geval het volgende geregeld:
A - Persoon (eerste) erfpachter
BB - Aanvaarding van het perceel
BB - De bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing waar de canon op is gebaseerd
BB - Datum of termijnen waarbinnen bebouwing moet zijn gestart en voltooid
BB - Mededeling van mogelijkheid herziening canon bij wijziging van de erfpacht
A - De canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde
A - Ingangsdatum van het erfpachtrecht
A - Data van de betalingstermijnen
A - Woonplaatskeuze
A - Afkoopsom bij directe afkoop
Daarnaast kunnen per geval specifieke bepalingen worden opgenomen om het recht op maat te maken

* Bepalingen die alleen worden opgenomen in de aanbieding (de overeenkomst) en niet tevens in de bijzondere bepalingen in de notariële akte werken alleen tussen de partijen bij deze overeenkomst. Bij overgang van het recht onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop) gaan deze bepalingen niet mee over op de opvolgende erfpachter.

onderdeel	vaststelling	wijziging / gevolgen voor	
erfpachtakte = AB + BB + toegepast beleid	B&W binnen AB en kaders beleid	n.v.t.	onaantastbaar
AB	Raad	Raad	alleen nieuwe erfpacht-rechten
hoofdlijnen van beleid bijv. grondprijsbeleid	Raad op advies externe cie	Raad op advies externe cie	gevolg voor nieuwe en mutaties oude erfpachtrechten
toepassingsbeleid al naar gelang zwaarte / extern gevolg	Raad	Raad	
	B&W gehoord raad	B&W gehoord raad	
	B&W op advies externe cie	B&W op advies externe cie	
	B&W	B&W	
Uitgangspunt keuze: balans duurzaam borgen tussen ❶canon ↔ genot erfpacht en ❷ belangen erfpachter ↔ belangen gemeente			