Gemeente Amsterdam

De stand van zaken rondom de voorbereiding van de nieuwe Algemene Bepalingen voor inspraak kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep Algmene Bepalingen)

Datum 4 september 2015

Gevraagde beslissing

1. **Kennis te nemen van de stand van zaken rondom de totstandkoming van de Algemene Bepalingen van eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB2016), te weten:**
   a. het feit de dat het concept AB 2016 ambtelijk, juridisch gereed is, alles erop gericht is om in november de inspraak voor de AB 2016 te laten plaatsvinden.
   b. in de maand september de AB 2016 extern worden getoetst op de volgende punten: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid
   c. in het BT van 14 oktober worden de AB2016 aangeboden die, na bespreking van de bestuurlijke reactie op het GWC-advies van het college met de raadscommissie RO, aan het college wordt voorgelegd voor vrijgave voor inspraak.

2. **In te stemmen - vooruitlopende op het definitieve plan van aanpak over de inspraak AB 2016 - met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de AB 2016 en eventueel aanvullend beleid:**
   a. per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd;
   b. voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats;
   c. schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk;
   d. het verslag van de inspraakbijeenkomst wordt verwerkt in een nota van beantwoording;
   e. indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, de inspraakperiode evenredig te verlengen. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.

3. **Kennis te nemen van de inhoudelijke keuzes die verwerkt zijn in de AB 2016, nav het Startdocument eeuwigdurende erfpacht en eerder genomen beslissingen die aan het Bestuurlijk Team zijn voorgelegd.**

4. **In te stemmen met de volgende inhoudelijke keuzes over de AB 2016, te weten:**

II. Met betrekking tot de uitgifte artikelen

a. in afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 niet de artikelen die van belang zijn voor de aspirant-erfpachter op te nemen in de AB 2016, maar in een apart raadsbesluit.

III. Met betrekking tot de financiële artikelen:

b. in de tekst van de AB2016 de hoogte van de beide canonpercentages (index en vast) niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode;

c. de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks Alle huishoudens;

d. inzake de (door de GWC geadviseerde) twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste), op te nemen dat de eerste erfpachter éénmalig de mogelijkheid heeft om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Tijdens de inspraak zal de gemeente bezien of er vanuit de markt behoefte is aan twee canonvarianten;

e. als vertragingsrente 6% per jaar over het openstaande bedrag verschuldigd is. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief;

f. de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2016 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen);

g. de maandelijkse canonbetaling voor de AB2016 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).

IV. Met betrekking tot de beheer artikelen

h. herziening van de canon op basis van actuele grondprijzen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming bij ondererfpacht en ingebruikname van perceel;

i. herbevestigingen van het instellen van een geschillencommissie. De erfpachter die van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast kan zich tot de geschillencommissie wenden.

V. Met betrekking tot de beëindiging artikelen:

j. het laten terugkomen van beëindiging wegens algemeen belang in de AB 2016.

<u>Korte toelichting/samenvatting</u>

De afgelopen maanden is ambtelijk gewerkt om de AB 2016 te schrijven. In de AB 2016 zijn de uitgangspunten verwerkt, zoals opgenomen in het Startdocument en de eerder genomen beslissingen die aan het BT zijn voorgelegd.

De uitgangspunten van de AB 2016 zijn: juridische houdbaarheid, werkbaarheid en uitvoerbaarheid. De maand september wordt gebruikt om de AB 2016 in het kader van risicobeheersing te laten toetsen aan deze drie uitgangspunten. De volgende toetsingen worden in september uitgevoerd. Dit betekent dat de AB 2016 in oktober gereed kunnen zijn voor inspraak. In oktober wordt tevens aan het BT een uitgewerkt plan van aanpak rondom de inspraak

voorgelegd. In de notitie die nu voorligt wordt alvast een beslissing gevraagd over de globale vormgeving van de inspraak op de AB 2016.

Echter, dit hangt nog wel af van de verdere uitwerking van de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC.

In ad 3 en ad 4 van deze notitie is per hoofdstuk uit de AB 2016 een samenvatting gegeven hoe een aantal beslispunten zijn verwerkt. In deze paragraaf worden tevens een aantal nieuwe beslispunten voorgelegd.

Ad 1. Kennis te nemen van de huidige stand van zaken van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het vervolgtraject

Na verwerking van de gevraagde beslissingen in ad 4 van deze notitie, zijn de AB 2016 ambtelijk gereed. Wel is de AB 2016 nog afhankelijk van de uitkomsten van de bestuurlijke reactie op het advies van de GWC.

Ad b.
In het kader van de risicobeheersing zullen de AB 2016 in september 2015 worden getoetst op de volgende drie punten:

- juridische houdbaarheid
- werkbaarheid
- uitvoerbaarheid.

Onderstaande partijen zullen de AB 2016 toetsen.

Expertsessie Banken
Een eerder concept van de AB 2016 is besproken tijdens de expertsessie met de banken. In september 2015 zullen de banken de AB 2016 toetsen aan de bancaire richtlijn.

De Belastingdienst
De belastingdienst zal in september een eerste concept van de AB 2016 beoordelen. De versie van de AB 2016 die de inspraak ingaat zal nogmaals worden beoordeeld door de Belastingdienst. De definitieve reactie van de Belastingdienst is bekend voor de bestuurlijke vaststelling van de AB 2016.

Gemeenteadvocaat Nauta Dutilh
De gemeenteadvocaat zal de AB 2016 beoordelen op juridische houdbaarheid. De gemeenteadvocaat doet vele gerechtelijke procedures voor de gemeente en zal met dat oog naar de AB 2016 kijken.

Directie Juridische Zaken

Een collega van DJZ heeft meegelezen en meegedacht in het proces rondom het opstellen van de AB 2016. In september zal nog een integrale toets door deze collega van DJZ worden uitgevoerd op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en werkbaarheid.

Implementatietoets
Intern wordt er in september een implementatietoets uitgevoerd, om te bekijken of hetgeen is opgenomen in de AB 2016 ook te implementeren is. De AB 2016 wordt aldus getoetst op uitvoerbaarheid en werkbaarheid. Een onderdeel van de implementatie zal het onderwerp handhaven zijn.

De uitslag van bovenstaande toetsen worden opgenomen in de concept Collegevoordracht voor vrijgave AB 2016. Alleen van de Belastingdienst hebben we op dat moment nog geen definitief uitsluitsel, dit is pas bekend bij de bestuurlijke vaststelling van de AB 2016.

Ad c.
De raadscommissie RO is toegezegd dat de bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies wordt besproken met de raadscommissie (planning: 28 oktober), voordat de AB2016 aan het college worden voorgelegd voor vrijgave voor inspraak. De bestuurlijke reactie zal volgens planning op 6 oktober a.s. aan het college worden voorgelegd.

De planning is om bij het Bestuurlijk Team van 14 oktober de concept collegevoordracht bij vrijgave inspraak AB 2016 en de AB 2016 zelf voor te leggen, met een voorbehoud ten aanzien van het collegebesluit en de bespreking met de raadscommissie over de bestuurlijke reactie op het GWC-advies.

Ad 2. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de inspraak van de AB 2016
De Vernieuwing van het Erfpachtstelsel kent twee inspraakrondes. In de eerste inspraakronde worden de Algemene Bepalingen 2016 en eventueel aanvullend beleid voor inspraak voorgelegd. De tweede ronde betreft de overstapregeling en enkele aanvullende beleidsstukken.

Daarbij is uitgegaan van de eisen waaraan de inspraak minimaal moet voldoen conform de Inspraakverordening. De verwachting is dat de inspraak over de overstap veel meer bij mensen zal leven dan de inspraak over de AB 2016. Daarom wordt voorgesteld de inspraak voor de AB 2016 niet groots aan te pakken. Projectteam VES stelt voor per stadsdeel informatiebijeenkomsten te organiseren en een mondelinge centrale inspraak. Het verslag van de inspraakbijeenkomst wordt verwerkt in een nota van beantwoording. In deze nota wordt gemotiveerd aangegeven op welke punten alle inspraakreacties tot wijziging van de Algemene Bepalingen hebben geleid en de redenen waarom reacties niet tot wijziging hebben geleid.

Ad 2 Gevraagde beslissing:

In te stemmen, vooruitlopend op het definitieve plan van aanpak die op 14 oktober aan het BT wordt voorgelegd, met het voorstel voor de vormgeving van de inspraak voor de Algemene Bepalingen en eventueel aanvullend beleid:

- **a.** per stadsdeel wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd;
- **b.** voor de mondelinge inspraak vindt één centrale bijeenkomst plaats;
- **c.** schriftelijke en digitale inspraak zijn eveneens mogelijk;
- **d.** het verslag van de inspraakbijeenkomst wordt verwerkt in een nota van beantwoording;
- **e.** indien de inspraak (deels) in een recesperiode valt, de inspraakperiode evenredig te verlengen. In reces worden geen informatie- en/of inspraakbijeenkomsten gehouden.

Aan het BT van 14 oktober zal een notitie met nadere invulling van proces en inhoud voor de inspraakprocedure worden voorgelegd.

Ad 3 en 4 Kennis te nemen van de inhoudelijk verwerking van eerder voorgelegde beslissingen en in te stemmen met een aantal inhoudelijke punten in de AB 2016

De uitgangspunten in het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en de eerder voorgelegde gevraagde beslissingen aan het BT zijn verwerkt in de concept AB 2016. In deze paragraaf wordt per hoofdstuk een samenvatting gegeven van de inhoud van de AB 2016 en worden nog een aantal keuzes voorgelegd.

I. Algemeen en definities

In het eerste artikel staat beschreven dat de gemeente Amsterdam percelen in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft waarbij de AB 2016 van toepassing wordt verklaard.
In de laatste vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna: AB 2000) is opgenomen dat de gemeente eenzijdig de Algemene Bepalingen kan wijzigen. Op 18 februari 2015 is het BT akkoord gegaan met het niet laten terugkomen van deze eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente.

De definities zijn aangepast. Een aantal definities komen niet meer terug in de AB 2016, zoals bouwblok, schaduwgrondwaarde en tijdvak. Andere definities zijn toegevoegd, zoals erfpachtakte en vloeroppervlakte.

II. Uitgifte

De uitgiftebepalingen vormen het kader waarbinnen gebieds- en erfpachtovereenkomsten tot stand worden gebracht. De bepalingen geven daarmee richting aan onderhandelingen en overeenkomsten, die uiteindelijk leiden tot heldere en wederzijds uitvoerbare en beheerbare erfpachtrechten.

Het Bestuurlijk Team heeft op 21 mei 2015 de volgende beslissingen genomen met betrekking tot de uitgifteartikelen:

a) het onderbrengen in de AB2016 van de artikelen uit de AB 1994 (Raadsbesluit 275) omtrent de aanbieding en aanvaarding van de aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar;
b) het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing;
c) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan de gemeente bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;
d) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule, n.a.v. de Wet Bibob;
e) de AB 2016 aan te vullen met de verplichting om aan erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

Punten b, c, d en e zijn opgenomen in de AB 2016. In dit BT willen we het volgende punt nogmaals voorleggen:

Ad 4.II Gevraagde beslissing omtrent uitgifte artikelen:

In te stemmen met:

a. **In afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 niet de artikelen die van belang zijn voor de aspirant-erfpachter op te nemen in de AB 2016, maar in een apart raadsbesluit.**
Op deze manier wordt de AB 2016 niet 'belast' met artikelen die slechts voor een beperkte groep erfpachters van toepassing is, maar is voor aspirant erfpachters wél bekend wat de rechten en plichten zijn in de uitgiftefase. Dit op advies van de expertsessie notarissen.

III. Financieel

De financiële artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het erfpachtcontract: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

Het BT heeft op 21 mei 2015 ingestemd met:

- het voorstel om in de tekst van de AB2016 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde."
- het voornemen het canonpercentage in de AB2016 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.

In onderstaand kader staat een aantal punten waar nu een beslissing over wordt gevraagd. De grootste veranderingen zijn:

Aanpassingsfactor
De aanpassingsfactor voor de indexcanon wordt in de AB 2016 gekoppeld aan de CPI van alle huishoudens. In de AB 2000 wordt de indexering -/- 1%" gehanteerd. Voorgesteld wordt om dit bij de AB 2016 niet te doen. De redenen hiervoor zijn.

- de cpi alle huishoudens is de meest "algemeen geaccepteerde" indicator voor de inflatie in Nederland;
- de indexering van de AB1994 en AB2000 is op dezelfde bron gebaseerd;
- de "indexering -/- 1%" in de AB2000 is voor eeuwigdurende erfpacht niet geschikt, omdat dan tot in het oneindige ieder jaar een reële vermindering met 1% krijgt, waardoor de canon (op de zeer lange termijn) niet meer de reële gebruikswaarde van het perceel weergeeft.

Vertragingsrente
In het betalingsartikel over boeterente wordt voorgesteld op te nemen dat als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief. Dit is een verandering ten opzichte van de AB 2000. Gebleken is, dat de huidige wettelijke rente (ca. 3%), voor sommige erfpachters niet stimuleert om op tijd te betalen, omdat canon-wanbetaling voor hen een goedkopere "leenmogelijkheid" is dan externe financiering van kastekorten. Dit omdat de huidige vertragingsrente vaak lager is dan de externe financieringsrente voor erfpachters. Een minimum van 6% voorkomt het onbedoeld oplopen van het gemeentelijke debiteurensaldo om deze oneigenlijke reden.

Ad 4.III Gevraagde beslissingen omtrent financiële artikelen:

In te stemmen met:

b. in de tekst van de AB2016 de hoogte van de beide canonpercentages (index en vast) niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode;

c. de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks *Alle huishoudens;*

d. inzake de (door de GWC geadviseerde) twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste), op te nemen dat de eerste erfpachter éénmalig de mogelijkheid heeft om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Tijdens de inspraak zal de gemeente bezien of er vanuit de markt behoefte is aan twee canonvarianten;

e. als vertragingsrente 6% per jaar over het openstaande bedrag verschuldigd is. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief;

f. de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2016 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen);

g. de maandelijkse canonbetaling voor de AB2016 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).

IV. Beheer

In dit hoofdstuk van de AB 2016 zijn een aantal verplichtingen en verbodsbepalingen voor de erfpachter opgenomen. In een aantal gevallen kan de erfpachter schriftelijk vrijstelling of toestemming van de gemeente vragen om af te wijken van de verplichtingen, verboden en termijnen die in de AB 2016 zijn opgenomen. De gemeente kan vervolgens voorwaarden aan deze vrijstelling of toestemming verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon.

Team VES is nog aan het onderzoeken hoe de gemeente erfpacht als instrument kan inzetten als het gaat om het stimuleren van transformatie en herontwikkeling en om te bepalen hoe de gemeente via erfpacht de leegstandsproblematiek kan aanpakken. Dit valt buiten de AB 2016, maar wordt vastgelegd in beleidsstukken.

Hieronder zullen de artikelen besproken worden met de grootste veranderingen.

Bebouwingswijziging

Zoals besloten tijdens het Bestuurlijk team van 21 mei 2015 is de globale formule voor het berekenen van de canon bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen opgenomen in de AB 2016 Tevens is besloten in het Bestuurlijk Team van 21 mei 2015 om in de AB 2016 een artikel op te nemen dat indien er sprake is van een erfpachtrecht waarbij de bestemming 'wonen' in de erfpachtakte staat en de woning vier jaar in gebruik is, er geen canonverhoging in rekening wordt gebracht. Deze vrijstelling geldt alleen als er geen sprake is van een wijziging van het in de erfpachtakte aantal vastgelegde woningen.

Herziening van de canon bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

Net als in de AB 2000 is in de AB 2016 opgenomen in welke gevallen de canon kan worden herzien. In de AB 2000 is echter niet duidelijk opgenomen hoe de canon in deze gevallen wordt herzien. In de AB 2016 wordt dit wel duidelijk beschreven.

Als de erfpachter een vrijstelling of toestemming aanvraagt met het oog op een wijziging van de bestemming of gebruik, bebouwing of bij splitsing wordt de zogenoemde ABCD-formule gehanteerd. Voor gevraagde toestemming die anders is dan de hiervoor genoemde gevallen, zoals bijvoorbeeld bij vrijstelling voor ondererfpacht en overdracht voor ingebruikname kan de gemeente hier een canonherziening aan verbinden op basis van de actuele grondprijzen en actuele canonpercentages.

Ondererfpacht

Zoals besloten tijdens het Bestuurlijk Team van 23 juni 2015 is er in de AB 2016 een artikel over ondererfpacht opgenomen. Hierin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan het erfpachtrecht in ondererfpacht uit te geven. Een uitzondering hierop is de door de gemeente te bepalen gevallen. Deze gevallen worden uitgewerkt in een beleidsstuk. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld Koopgarant en zonnepanelen.

Geschillencommissie

Tijdens het BT van 24 april 2015 is het BT akkoord gegaan met het instellen van een geschillencommissie. Daarbij is de opmerking gemaakt:
'mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.'

In de AB 2016 is dit zo opgenomen dat indien de erfpachter van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast, de erfpachter dit gemotiveerd kan aangeven bij een commissie die de gemeente instelt.

Ad 4.IV. Gevraagd beslissingen omtrent beheer artikelen:

In te stemmen met:

h. **Herziening van de canon op basis van actuele grondprijzen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming bij ondererfpacht en ingebruikname van perceel**

i. **Herbevestigingen van het instellen van een geschillencommissie. De erfpachter die van mening is dat de door de gemeente vastgestelde methode waarmee de canon wordt bepaald niet goed is toegepast kan zich tot de geschillencommissie wenden.**

V. Beëindiging

De principe beslissingen over de beëindigingsartikelen zijn genomen in het Bestuurlijk Team van 18 februari 2015. Daar heeft het BT ingestemd met het laten vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016:

- beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
  Het BT heeft aangegeven voorlopig akkoord te zijn, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiekrechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden.
- beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak;
- vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging.

Het BT heeft op 18 februari 2015 ingestemd met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2016;
beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter;
beëindiging van het erfpachtrecht wegens wanbetaling canon;
Deze artikelen zijn grotendeels in stand gebleven.
Een toevoeging, die tevens een verzwaring is voor de erfpachter is het laatste lid van het artikel "Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling".

'Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.'

Daarnaast heeft het BT ingestemd met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat de erfpachter zijn erfpachtrecht niet kan opzeggen. In de wet is namelijk opgenomen dat de erfpachter zijn erfpachtrecht kan opzeggen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. Dit is opgenomen in artikel 'Geen beëindiging door erfpachter.'

Ad V. Gevraagde beslissing omtrent artikelen over beëindiging:

In te stemmen met:

j. het laten terugkomen van beëindiging wegens algemeen belang in de AB 2016
Bij de verdere uitwerking is Projectteam VES tot de conclusie gekomen dat - ook al wordt nu niet vaak van deze regeling gebruik gemaakt - het niet verstandig is de beëindiging om redenen van algemeen belang uit de Algemene Bepalingen te schrappen. Bijvoorbeeld wanneer de gemeente een recht van erfpacht wenst te beëindigen dat buiten de gemeentegrenzen ligt kan de beëindiging om redenen van algemeen belang uitkomst kan bieden. Vandaar dat het BT nu wordt gevraagd toch de artikelen rondom beëindiging om redenen van algemeen belang op te nemen in de AB 2016.

Slotbepalingen

In deze paragraaf staan de slotartikelen. Slotbepalingen zijn bepalingen die niet de kern van de overeenkomst raken, maar bepaalde algemene zaken regelen. De meeste artikelen uit de AB 2000, de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen zijn overgenomen. Deze artikelen zijn wel tekstueel aangepast. De geschillenbeslechting door deskundigen is aangepast naar aanleiding van de instemming met de gevraagde beslissingen zoals voorgelegd aan het Bestuurlijk team van 18 februari 2015. Dit houdt in dat de deskundigen voortaan worden aangewezen door de Rechtbank.

In de slotbepalingen wordt onder meer geregeld dat sprake is van hoofdelijke verbondenheid wanneer een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort en tevens na overdracht en toedeling van een erfpachtrecht. Met hoofdelijke verbondenheid wordt bedoeld dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn.
Daarnaast regelen de slotbepalingen dat voor de gemeente duidelijk moet zijn wie zij moet benaderen in het geval er meerdere erfpachters zijn, dat moet worden medegedeeld dat een erfpachtrecht is overgegaan op een ander en dat altijd een adres van de erfpachter bekend moet zijn bij de gemeente.

In de slotbepalingen is ook een artikel opgenomen met betrekking tot ontruiming. Hierin wordt bepaald dat indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, de gemeente de ontruiming zal bewerkstelligen door middel van de grosse van de akte van uitgifte. Tevens is een artikel opgenomen over derdenwerking. Het uitgangspunt is dat bepalingen omtrent de erfpacht derdenwerking hebben, dat wil zeggen dat deze bepalingen automatisch over gaan op de opvolgende erfpachter. In jurisprudentie is echter bepaald dat bepalingen die 'het wezen van de erfpacht' niet raken geen derdenwerking hebben. Voor die gevallen is bepaald dat deze bepalingen over gaan op de opvolgende erfpachter door middel van een kettingbeding of een kwalitatieve verplichting.
Een voorbeeld van een bepaling die het wezen van de erfpacht niet raakt is dat de erfpachter elk jaar zijn huis in een andere kleur moet schilderen.

De slotbepalingen regelen voorts dat gemeente bepalen of en in welke mate de notariële kosten voor rekening van de gemeente komen. De uitwerking wordt vervolgens vastgelegd in aanvullend beleid.
Ook regelen de slotbepalingen dat de Algemene Termijnenwet van toepassing is wanneer een termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.
Tevens wordt bepaald op welke wijze naar de AB verwezen moet worden.