Gemeente Amsterdam

Ad 1 De uitgangspunten van de AB 2015 en een eerste opzet van de eindredactie

In het Startdocument Eeuwigdurend erfpacht staat *"dat een publieksversie wordt opgesteld om de - in het algemeen zeer juridisch geformuleerde - Algemene Bepalingen 2015 goed leesbaar te maken. Het streven is om de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid zo helder, eenvoudig en toegankelijk mogelijk te schrijven."* Het uitgangspunt daarbij is dat de AB2015 voldoet aan de kernwaarde 'begrijpelijkheid', waarbij - uiteraard - voorop staat dat de andere twee kernwaarden 'juridische houdbaarheid' en 'uitvoerbaarheid' van de AB2015 blijven geborgd.

In deze paragraaf zijn de uitgangspunten voor de eindredactie geformuleerd op basis van deze drie kernwaarden. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat er één versie van de AB komt die toegankelijk is voor alle doelgroepen – gemeente, notarissen en andere juristen en erfpachters. De verwachting is dat het daarom niet nodig is om een aparte publieksversie te ontwikkelen, zoals in het Startdocument vermeld.

Ter illustratie is in de bijlage in de eerste concept versie AB 2015 het hoofdstuk Slotbepalingen vanaf pagina 30 al op basis van de in deze notitie genoemde uitgangspunten herschreven/geredigeerd.

Uitgangspunten voor eindredactie van de AB2015 op basis van de kernwaarden in het Startdocument

1a. De kernwaarden: Uitvoerbaar, juridisch houdbaar, begrijpelijk

In het Startdocument zijn de volgende voorwaarden genoemd waaraan de AB 2015 moet voldoen:

- Uitvoerbaar
- Juridisch houdbaar
- Begrijpelijk

Projectteam VES heeft beschreven wat daaronder wordt verstaan:

- Uitvoerbaar: werkbaar, kort en simpel, geen artikelen die we niet toepassen
- Juridisch houdbaar: eeuwigdurend toekomstbestendig, juridisch correct
- Begrijpelijk: voor alle erfpachters te begrijpen, helder, eenduidig en eenvoudig taalgebruik in de Stijl van Amsterdam, jargon (juridisch, financieel) vermijden of uitleggen, toegankelijk ontsluiten via website

1b. Uitgangspunten voor eindredactie

Het voorstel is om één versie van de AB te maken die zo begrijpelijk mogelijk wordt geschreven binnen de grenzen van wat uitvoerbaar en juridisch houdbaar is. Uitgangspunten daarbij zijn:

- geen onleesbare lange zinnen met meerdere bijzinnen
- geen 'ouderwets' taalgebruik (wegens, indien, inzake , geschiedt etc.)
- juridische of financiële begrippen die veel voorkomen (canon, perceel etc.) worden in een begrippenlijst uitgelegd die als artikel 2 in de AB wordt opgenomen. In de online versie kan de lezer bovendien via het betreffend woord doorklikken voor de uitleg. Minder veelvuldig

gebruikte begrippen (zoals bijvoorbeeld retentierecht) worden in het betreffend artikel uitgelegd. Als dat niet wenselijk is omdat de tekst daardoor veel langer wordt (en dus minder toegankelijk) of de juridische houdbaarheid in het gedrang komt, volgt de uitleg op een aparte pagina. Deze wordt dan zichtbaar als bijvoorbeeld *de cursor* over het woord beweegt. In samenspraak met de redactie van amsterdam.nl wordt binnenkort uitgezocht wat de technische mogelijkheden voor ontsluiting van deze begrippen zijn.

- formeel taalgebruik handhaven als dit i.v.m. de juridische houdbaarheid *noodzakelijk* is en er echt geen alternatieve omschrijvingen zijn te vinden (bijvoorbeeld: een daartoe strekkend besluit, redelijke termijn etc.)

Resultaat
Op basis van bovenstaande uitgangspunten voldoen de uiteindelijke AB2015, de overstapregeling en het aanvullend beleid aan eenduidig en helder taalgebruik dat zo eenvoudig mogelijk is geschreven (ca. havo-niveau). Deze online versies zijn bestemd voor zowel de gemeente, notarissen, andere juristen als erfpachters. Daarnaast komt er ook een gedrukte uitgave van de AB2015.
Als het wenselijk is om de teksten nog toegankelijker te maken voor erfpachters worden voorafgaand aan de inspraak nog aanvullende publiekssamenvattingen en toelichtende teksten geschreven op vmbo+-niveau. Ook worden de AB2015 en het aanvullende beleid op toegankelijke wijze ontsloten op amsterdam.nl/erfpacht. Binnenkort wordt daartoe een plan ontwikkeld.

SLOTBEPALINGEN

Leeswijzer
Door te klikken op de onderstreepte woorden in onderstaande artikelen komt de lezer op een aparte pagina terecht, waar hij de uitleg van het betreffende begrip kan lezen.

Artikel Hoofdelijke verbondenheid

1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, is eenieder voor de gehele canon aansprakelijk. Deze canon kan de gemeente tijdens hun erfpachtrecht opeisen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is geen sprake als het erfpacht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2. Na overdracht van de hele erfpacht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als alleen een gedeelte van het erfrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat naar een volgende persoon.

Toelichting na doorklikken
- Canon: De vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de erfpacht.
- Gedeelte van het erfpachtrecht: Het erfpachtrecht dat ontstaat wanneer een erfpachtrecht wordt gesplitst in twee of meerdere zelfstandige erfpachtrechten.

- Aandeel in de erfpacht: Een onverdeeld aandeel in de erfpacht. Bijvoorbeeld A en B zijn samen erfpachter van erfpachtrecht X.

Artikel Vertegenwoordiging

1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Dat stelt de notaris op in aanwezigheid van de erfpachter op zijn kantoor. Als de erfpachters het recht niet op deze manier krijgen, leggen zij de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier@ dat hoort bij deze bepalingen.

2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.

3. De gemeente kan volgens het geldend recht alle officiële bekendmakingen, zoals kennisgevingen en aanzeggingen, en opzeggingen over de erfpacht doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij die persoon alle vorderingen over de erfpacht instellen.

Toelichting na doorklikken
- Akte van vestiging: een door een notaris opgestelde en ondertekende akte (geschrift) waarin overeenkomsten en verklaringen juridisch worden vastgelegd. In de akte van vestiging wordt het erfpachtrecht omschreven evenals de toepasselijke voorwaarden. Zowel de gemeente als de erfpachter treden op als partij in deze akte.
- Kennisgevingen: ambtelijke bekendmaking of schriftelijke of mondelinge mededeling?
- Aanzeggingen: Bekendmaking door middel van het uitreiken van een gerechtelijk schrijven, bijvoorbeeld een dagvaarding of een kennisgeving.
- Vorderingen: Het inroepen van een verplichting van de erfpachter door de gemeente. Deze verplichting kan bestaan uit het doen van één of meerdere betalingen, maar ook uit een doen of nalaten van bepaalde gedragingen en handelingen.

Artikel Ontruiming

Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen vrijwillig zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zet de gemeente de ontruiming in gang op grond van *de* grosse van de akte van vestiging.

Toelichting na doorklikken
Grosse van de akte van vestiging: Een afschrift of uittreksel van een notariële akte van vestiging. Een grosse heeft executoriale kracht. Dat wil zeggen dat zonder tussenkomst van een rechter ontruiming kan plaatsvinden.

Toelichting na doorklikken
- Perceel: De onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven. De onroerende zaak is de grond c.q. de grond met de daarop/daarin aanwezige gebouwen, werken en beplantingen c.q. het appartementsrecht.
- Opstallen: Gebouwen, werken en beplantingen op het perceel. Een werk is een object dat voldoende zelfstandigheid heeft ten opzichte van de ondergrond, maar wat geen gebouw of beplanting is. Een werk is door menselijk handelen tot stand gekomen.

Artikel Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en plichten op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Dat wil zeggen dat dezelfde voorwaarden gelden voor opvolgende erfpachters. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in de leden 2 en 3 van dit artikel.

2. Alle plichten van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om te dulden of te doen, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd als blijkt dat ze geen derdenwerking hebben. Daarmee wordt bedongen dat deze plichten overgaan op opvolgende erfpachters. Dat geldt ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3. Als de plichten van de erfpachter op basis van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen geen derdenwerking blijken te hebben en er ook geen sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zal de erfpachter een kettingbeding toepassen. Daarmee dwingt hij voor de gemeente af dat zijn plichten worden overgedragen aan de rechtsopvolger en de beperkt gerechtigde. Dit kettingbeding geldt bij:
   a. overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan, of
   b. belasting van de erfpacht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Toelichting na doorklikken
- Dulden of te doen: Een dulden betekent dat bepaalde handelingen, gedragingen en situaties worden toegelaten. Dit vereist geen actieve handeling.
Een doen houdt een verplichting in tot het uitvoeren van een bepaalde handeling. Dit vereist wel een actieve handeling.
- Beperkt gerechtigde: De erfpachter; iemand die niet het volledige recht heeft op een goed, maar slechts een deel ervan. De rechten van de beperkt gerechtigde zijn afgeleid van de rechten van de eigenaar (in dit geval de gemeente). De beperkt gerechtigde mag dus niet alles met het goed doen. Het beperkte recht (in dit geval het erfpachtrecht) bepaalt wat hij wel en niet met het goed mag doen.
- Onroerende zaak: De grond c.q. de grond met de daarop/daarin aanwezige gebouwen, werken en beplantingen c.q. het appartementsrecht.

Artikel Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van de erfpacht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

Toelichting na doorklikken

- kennisgevingen: ambtelijke bekendmaking of schriftelijke of mondelinge mededeling?
- vorderingen: Het inroepen van een verplichting van de erfpachter door de gemeente. Deze verplichting kan bestaan uit het doen van één of meerdere betalingen, maar ook uit een doen of nalaten van bepaalde gedragingen en handelingen.

Artikel Woonplaatskeuze

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld als in art. @@ Vertegenwoordiging@@, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

2. Als de erfpachter of de vertegenwoordiger, zoals bedoeld als in art. @@ Vertegenwoordiging@@, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht een woonplaats te kiezen op een kantoor van een notaris die in Amsterdam is gevestigd.

3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals omschreven in art. 36 de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.

4. De gemeente kans volgens het geldend recht alle ambtelijke bekendmakingen (kennisgevingen en aanzeggingen) en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Toelichting na doorklikken

- Kennisgevingen: ambtelijke bekendmaking of schriftelijke of mondelinge mededeling?
- Aanzeggingen: Bekendmaking door middel van het uitreiken van een gerechtelijk schrijven, bijvoorbeeld een dagvaarding of een kennisgeving.

Artikel Notariële kosten

Als op grond van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepalen burgemeester en wethouders of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Toelichting na doorklikken
- Notariële akte: Een door een notaris opgesteld en ondertekend geschrift waarin overeenkomsten, verklaringen en waarnemingen juridisch worden vastgelegd.

Artikel Algemene Termijnenwet
De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Toelichting na doorklikken
- Van overeenkomstige toepassing. Deze uitdrukking wordt gebruikt, als de bepaling waarnaar wordt verwezen, niet geheel letterlijk kan worden toegepast, maar misverstand over de toe te passen tekst uitgesloten is.

Artikel Citeertitel
Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015 Amsterdam.