1. Globale indeling artikelen AB 2015 en de daarbij behorende overwegingen

De AB 2015 zijn in het concept onderverdeeld in de volgende hoofdstukken. De indeling zal wellicht nog worden aangepast, maar wordt nu gebruikt om de onderwerpen af te bakenen.

I. Algemeen en definities
II. Uitgifte
III. Financieel
IV. Beheer
V. Bestemmings-en bebouwingswijzigingen
VI. Splitsen en samenvoegen
VII. Ondererfpacht
VIII. Beëindiging
IX. Slotbepalingen

I. Algemeen en definities

In het eerste artikel staat beschreven dat de gemeente Amsterdam percelen in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft waarbij de AB 2015 van toepassing wordt verklaard.
In de AB 2000 is opgenomen dat de gemeente eenzijdig de Algemene Bepalingen kan wijzigen. Tijdens het Bestuurlijk Team van 18 februari 2015 is het BT akkoord gegaan met het niet laten terugkomen van de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente. Het huidige artikel 1 lid 2 van de AB 2000 is hiermee komen te vervallen.

De definities zijn nog onderwerp van gesprek en worden op een later tijdstip uitgeschreven.

II. Uitgifte

In het projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen) is onderzoek gedaan naar de artikelen betreffende de eerste uitgifte die thans van kracht zijn. Deze artikelen zijn opgenomen in:

- de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000); en
- onder deel I van raadsbesluit nr. 275 tot vaststelling AB1994 van 6 april 1994.

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 uitgifteproces als zodanig verandert niet wezenlijk met het wijzigen van het erfpachtstelsel van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Basis voor de voorgestelde bepalingen is dan ook de handhaving van de strekking van de huidige bepalingen. Hierbij zijn die aanpassingen/aanvullingen doorgevoerd die nodig zijn voor de wijziging van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en aansluiten op de ontwikkelingen van de uitgiftepraktijk sinds grofweg 1994 (Raadsbesluit 275) en de invoering van de AB2000. De voorwaarden zijn daarbij herschikt aan de voorgestelde thematische opbouw van de AB2015.
Ten opzichte van de AB 2000 zijn de volgende punten geschrapt of aangevuld:

a. het onderbrengen in de AB2015 van de artikelen uit AB 1994, Raadsbesluit 275 over de aanbieding en aanvaarding van de aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar.
   Dit punt wordt nog in heroverweging genomen, aangezien de AB 2015 in de aanbiedingsfase nog niet van toepassing is.
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 (staat beschreven in artikel 3.2.d AB 2000). De reden hiervoor is dat het opnemen van alleen deze verplichting afbreuk doet aan de overige bepalingen in de AB.

c. aanvulling: verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Dit wordt voorgesteld aangezien de gemeente hiermee op maat kan inspelen op de omstandigheden die tot het uitstel van de bouw hebben geleid.
d. aanvulling: verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule. Dit vloeit voort uit de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Sinds 1 juli 2013 beoogt deze wet namelijk ook te voorkomen dat de overheid onbedoeld criminele activiteiten faciliteert bij vastgoed-en grondtransacties waarbij een overheid als civiele partij is betrokken.
e. aanvulling: verplichting om aan de 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. Met het opnemen van een zogenoemde nulmetingsrapport wordt de feitelijke milieu-hygiënische staat van de grond bij uitgifte vastgelegd. Dit is van belang omdat het risico van de erfpachter voor achteruitgang van de bodemgesteldheid en zijn aansprakelijkheid voor schade van derden ten gevolge van bodemverontreiniging beperkt is tot wat na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is ontstaan. De gemeente blijft risico-eigenaar van en schade-aansprakelijk voor de bij aanvang van het erfpachtrecht in de bodem reeds aanwezige verontreinigingen.

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. De financiële artikelen in de AB2000 gaan over de totstandkoming, de betaling en de indexering van de canon. Ook de afkoopmogelijkheid wordt in de AB omschreven. De inhoud van de financiële artikelen hangt grotendeels af van het advies van de Grondwaardecommissie en in hoeverre B&W dit standpunt overnemen. Deze artikelen worden ná 18 juni opgesteld. In het concept AB 2015 staat nu de globale systematiek.

Het BT heeft op 21 mei wel al ingestemd met het voorstel om in de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde." Tot in de AB1966 kwam het woord "grondwaarde" niet voor in de AB's. Alleen in de AB 1994 en AB 2000 wordt deze term gebruikt. De "grondwaarde" wordt in de AB2000-systematiek onder andere gebruikt als basis om de hoogte van de indexcanon te berekenen. Waar de gemeente het destijds, in 2000, logisch vond dat de grondwaarde betrekking heeft op het recht en derhalve gekoppeld is aan 50-jaarlijkse herziening, associëren erfpachters grondwaarde met een koopsom voor eigendom. Erfpachters vinden dit verwarrend en stellen: 'ik heb in het eerste tijdvak toch al voor de volledige grondwaarde betaald? waarom moet ik dan nu nog meer betalen?' Temeer omdat in de AB2000-systematiek geldt: afkoopsom 50 jaar = grondwaarde. Daarom is geadviseerd om niet meer de term "grondwaarde" maar de term "erfpachtgrondwaarde" te gebruiken in de AB 2015.

Het BT heeft op 21 mei ingestemd met het voornemen het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen. In de AB2000 wordt het canonpercentage ieder kwartaal aangepast aan een actuele momentopname van het rendement van langlopende Nederlandse staatsobligaties. Tot 2000 werd het canonpercentage niet ieder kwartaal, maar wisselend vastgesteld (vaak eens per jaar, soms per halfjaar, en soms bleef het enkele jaren constant). In de huidige werkwijze worden grondprijzen één keer per jaar vastgesteld (in de Grondprijzenbrief en de Handleiding Grondprijsbepaling) en het bijbehorende canonpercentage vier keer per jaar. Eén grondprijs leidt onder de AB2000 dus tot vier verschillende canons, afhankelijk van het moment van uitgifte dan wel wijziging. Gelet op het bovenstaande is het wenselijk, dat de canonpercentages in de AB2015 eenzelfde frequentie hebben als het vaststellen

van de erfpachtgrondwaarde in (de opvolger van) de Grondprijzenbrief. Daarom is geadviseerd om het canonpercentage ieder jaar vast te stellen.

De volgende punten wil de werkgroep AB nog voorleggen aan het BT

- In stemmen met, naast de jaarlijks geïndexeerde canon, geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) op te nemen in de AB2015
- In te stemmen met de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)
- In te stemmen met de maandelijkse canonbetaling voor de AB2015 veder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2015 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).

IV. Beheer

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met een aantal artikelen uit de AB2000 die het beheer van erfpachtrechten betreffen. Er is nog een aantal onderzoeken nodig om te bepalen 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. Waarschijnlijk wordt dit vastgelegd in beleidsstukken, Veel artikelen zullen qua inhoud grotendeels in stand worden gehouden, maar deze artikelen moeten worden herschreven naar begrijpelijk Nederlands en eventueel worden aangepast aan de huidige wetgeving. De eerste opzet is in de bijlage te vinden.

In de huidige AB 2000 zijn de volgende artikelen inzake beheer opgenomen.

- Artikel 15: het perceel en de opstallen moeten gebruikt worden overeenkomstig de bestemming. Daarnaast is er opgenomen dat bepaalde handelingen/gedragingen van de erfpachter niet zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld het verrichten van handelingen die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.
- Artikel 16: de opstallen op het perceel moeten in stand worden gehouden en dat de erfpachter mag bijvoorbeeld niet slopen.
- Artikel 17: de erfpachter moet in zijn perceel alle kabels en leidingen gedogen. Dit artikel is de basis voor de overeenkomst tussen de gemeente en de nutsbedrijven en zal daarom gehandhaafd moeten worden.
- Artikel 19: het risico van achteruitgang van de onroerende zaak inclusief bodemverontreiniging na uitgifte is voor de erfpachter.
- Artikel 20: de erfpachter is aansprakelijk voor schade aan derden ontstaan door bijvoorbeeld bodemverontreiniging. Lid 2 bepaalt dat de erfpachter de belangen van de gemeente moet verdedigen op het moment dat de gemeente in rechte wordt aangesproken.
- Artikel 21: de erfpachter is verplicht om bij overdracht, toedeling of splitsing van het erfpachtrecht in de desbetreffende akte een aantal punten op te nemen, zoals bijvoorbeeld de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de bestemming.
- Artikel 28: algemene regels bij niet- nakoming van de verplichtingen door de erfpachter.
- Artikel 29: bij niet nakoming van een verplichting van de erfpachter kan de gemeente een boete opleggen.
- Artikel 30: indien de erfpachter een verplichting niet nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter uitvoeren. Dit zijn bijvoorbeeld herstelwerkzaamheden.

V. Bestemmings- en bebouwingswijziging

In dit artikel wordt beschreven wat de regels zijn indien een erfpachter zijn bestemming en/of bebouwing wil wijzigen en hoe de canon dan berekend wordt. Daarnaast worden de regels vastgelegd in het aanvullende beleid. Het is nog niet bekend of in de nieuwe AB 2015 dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. De Grondwaardecommissie moet een advies geven over welke systematiek toegepast moet worden bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Tijdens het BT van 21 mei zijn de volgende principe keuzes voorgelegd, waarbij de uitwerking in samenhang met het advies van de Grondwaardecommissie zal worden geredigeerd.

a.) Voorstel om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015

De vraag die voorlag was of het principe, de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, moet worden vastgelegd in de AB 2015 (net zoals in de AB 1994 en de AB 2000) of in het aanvullend beleid (zoals dit het geval was bij de AB's van vóór 1994).

Het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2015 biedt erfpachters de meeste rechtszekerheid. Ontwikkelingen in de tijd kunnen er echter toe leiden dat de berekeningsmethodiek aangepast moet worden. Om dit te kunnen doen zonder nieuwe Algemene Bepalingen te moeten vaststellen wordt geadviseerd om:

- nu vooralsnog in te stemmen met het principe om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015 en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
- en na het advies van de Grondwaardecommissie hier een definitief besluit over te nemen.

Het BT heeft hiermee ingestemd.

b.) Voorstel om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten

Eén van de uitgangspunten van het nieuwe stelsel is dat de uitbreiding van woningen niet leidt tot een canonaanpassing. De vraag is waar dat uitgangspunt moet worden opgenomen; in de algemene bepalingen, de bijzondere bepalingen of het gemeentelijk beleid.
Om een goede balans te vinden tussen zekerheid voor de erfpachter en flexibiliteit voor de gemeente om het beleid op dit punt aan te passen aan de maatschappelijke, economische, politieke en juridische ontwikkelingen heeft team VES het BT geadviseerd om dit uitgangspunt op te nemen in het aanvullend beleid en tevens vast te leggen in de bijzondere bepalingen van erfpachtrechten die worden gevestigd onder dit beleid.
Het BT heeft echter niet met dit voorstel ingestemd. Het BT wil dat de vrijstelling voor woninguitbreiding wordt opgenomen in de AB 2015.
Team VES gaat nog onderzoeken welke risico's dat met zich meebrengt en of we gaan adviseren het besluit in heroverweging te nemen. Dit is nog niet in de concept versie AB 2015 opgenomen.

VI. Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

In het BT van 19 maart 2015 is besloten om bij een verzoek van de erfpachter tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde te stellen dat de juridische situatie wordt omgekeerd (beëindiging van de erfpacht, splitsing in appartementsrechten door de gemeente en vestiging van erfpachtrechten op alle appartementsrechten afzonderlijk), waardoor alle appartementsrechten tevens zelfstandige erfpachtrechten worden. Dit is ook onderwerp van gesprek geweest tijdens de vorige expertsessie met het notariaat. Deze voorwaarde wordt opgenomen in het aanvullende beleid en is niet opgenomen in de AB 2015. Dit omdat deze voorwaarde slechts een uitwerking is van hetgeen in de AB 2015 wordt vastgelegd.

VII. Ondererfpacht

In het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht is opgenomen dat bepalingen worden opgenomen om te voorkomen/uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Particuliere erfpacht is een probleem op de Amsterdamse woningmarkt. Banken hebben particuliere erfverpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor de financiering van woningen op particuliere erfpacht moeizaam verloopt. Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren grond van particuliere erfverpachters aangekocht en vervolgens de algemene bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard.

Het is van belang te voorkomen dat op eeuwigdurende erfpacht van de gemeente door middel van ondererfpacht voortdurende particuliere erfpacht wordt gevestigd.
Voor de Haven Amsterdam was in het Startdocument al bepaald dat ondererfpacht hoe dan ook mogelijk moet blijven, omdat daarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze is geweest. Er kunnen zich echter nog meer situaties voordoen waarin het vestigen van ondererfpacht wel wenselijk is. Daarnaast is het wenselijk om voor het plaatsen van zonnepanelen de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden. In verband met de Koopgarantregeling is het zelfs noodzakelijk de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden. Daarom wordt bij het BT op 23 juni voorgesteld om de mogelijkheid van ondererfpacht niet in alle gevallen uit te sluiten. In het aanvullende beleid zal worden opgenomen in welke gevallen ondererfpacht is toegestaan.

VIII. 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 2015:

- beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang
  Voorlopig akkoord, 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. Het antwoord hierop zal meegewogen worden in de uitwerkingen. Bij de bespreking van de uitwerkingen met het BT in september, zal dit nog aan bod komen ;
  Dit artikel staat niet in het concept. Bovengenoemde vragen worden nog uitgewerkt voor de definitieve vaststelling in september;
- 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 2015;

- 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 op basis van de wet 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.'

IX. Slotbepalingen

In deze paragraaf staan de slotartikelen. Slotbepalingen zijn bepalingen die niet de kern van de overeenkomst raken, maar bepaalde algemene zaken regelen.
In de AB 2000 stond een overgangsbepaling van de gulden naar de euro. Dit artikel komt te vervallen. De rest van de artikelen is opgenomen, waar nodig tekstueel aangepast ten behoeve van de leesbaarheid.

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 Burgemeester en Wethouders 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.

Deskundigen

In de AB 2015 komt mogelijk ook een artikel over deskundigen. De vraag of en, zo ja, op welke wijze deskundigen een rol moeten krijgen is voorgelegd in het BT van 23 april 2015. Besloten is om in principe in te stemmen met het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:

- Toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaatsgevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost.
- Toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies).
- De uitkomst van de geschillencommissie is bindend voor de gemeente, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.

Tevens is besloten dat de geschillencommissie door de gemeente zal worden ingesteld.

Omdat de beslissing omtrent de geschillencommissie samenhangt met het advies van de Grondwaardecommissie is sprake van een principebeslissing. Besloten is om dit nogmaals te bekijken als het advies van de Grondwaardecommissie bekend is. Dit is nog niet in de concept versie AB 2015 opgenomen.

-