01101

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 5/10/2016 9:52:32 AM
Subject: RE: Graag even checken op dinsdag 3/5: tussenbeleid nodig?!
Received: Tue 5/10/2016 9:52:33 AM

Hey [redacted],
Lijkt me goed. Wat ik me dan nu wel bedenk is of er nog criteria moeten komen op basis waarvan wij maatwerk verrichten?!
Of gaan we ervan uit dat het samenvoegen van AB2016 met AB voortdurend niet zal gebeuren voordat de overstapregeling er is?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: di, woe, don, vrij
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Verzonden: dinsdag 10 mei 2016 10:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Graag even checken op dinsdag 3/5: tussenbeleid nodig?!

[redacted],
Ik heb er dit van gemaakt in de (bijna) definitieve versie. Eens?
Als een erfpachtrecht voor voortdurend erfpachtrecht wordt samengevoegd met een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt in de periode tussenvaststelling van de AB 2016 en de vaststelling van de Overstapregeling maatwerk toegepast in overleg met de erfpachter.
Groeten [redacted]

[redacted]: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 mei 2016 15:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Graag even checken op dinsdag 3/5: tussenbeleid nodig?!

[redacted],
N.a.v. jouw vraag (volstaat de tekst van 4.3 als tussenbeleid, bekeken naar de inhoud van het huidige beleid) heb ik het huidige van toepassing zijnde beleid bekeken.

Huidig beleid verticaal splitsen:
In het huidige beleid staat vermeld (in art.5) dat op elk van de afzonderlijke rechten van erfpacht de algemene en bijzondere bepalingen van het geheel van toepassing blijven.
Er staat in dit beleid niet een bepaling als "de meest recente algemene bepalingen worden van toepassing" of"de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht worden van toepassing".
Bepaling 4.3. uit onderstaand voorstel sorteert geen effect, maar dat is in dit beleidsstuk ook niet nodig.
Conclusie: geen tussenbeleid nodig. Voorstel van 4.3. niet in conflict met de tekst van het huidige beleid.

Huidig beleid tuinuitbreiding:
In dit huidige beleid staat vermeld (in art. 9) dat de uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding plaatsvindt onder van toepassing verklaring van dezelfde ABdie op het reeds bestaande erfpachtrecht van toepassing zijn.
Conclusie: zelfde als bij verticale splitsing. Ook hier geen tussenbeleid nodig. Voorstel van 4.3. niet in conflict met tekst huidige beleid.

Huidig beleid perceelsuitbreiding:
Tekst beleid komt overeen met de tekst van het huidige beleid tuinuitbreiding.
Conclusie: idem als bij tuinuitbreiding.

Huidig beleid splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten:
In artikel 3 staat het volgende vermeld: "Op het in app rtn gesplitste erfpachtrecht worden de meest recente AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard".
Er staat nergens in het huidige beleid een bepaling waarin de meest recente Algemene bepalingen v.t. verklaard worden.
Hier voorziet het huidige beleid deels al zelf in een bepaling met de strekking van 4.3. Laatste zinssnede van tekstvoorstel onder 4.3 is wel weer van belang om te voorkomen dat een AB2016 recht bij splitsing in app rtn (mocht dat zich voordoen), teruggaat naar AB2000.
Conclusie: Hier is tussenbeleid nodig. Tussenbeleid conform tekst 4.3. is van belang voor dit beleidsstuk en is m.i. afdoende.

Huidig beleid samenvoegen:

Dit beleidsstuk is geschreven voor voortdurende erfpacht en tijdelijke erfpacht. Er wordt geen rekening gehouden met eeuwigdurende erfpacht.

- Art 5 lid a geeft te kennen dat "indien er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende AB van toepassing zijn, op het nieuw te vormen erfpachtrecht **de meest recente van die AB van toepassing** verklaard worden".

Tekstvoorstel van 4.3 sorteert m.i. geen effect wanneer voortdurende erfpachtrechten worden samengevoegd (en zou ook geen effect moeten sorteren). Bij samenvoegen van AB1994 met AB 1966 recht, zal AB1994 op gehele nieuwe recht van toepassing worden.

Er ontstaan m.i. problemen wanneer een AB2016 recht samengevoegd wordt met een erfpachtrecht waarop voortdurende erfpacht van toepassing is. In dat geval leidt de tekst van 4.3. ertoe dat op het samengevoegde erfpachtrecht de AB2016 v.t. worden.

- Art 5 lid b bepaalt dat bij samenvoegen van tijdelijke rechten met voortdurende rechten, de tijdelijke rechten geconverteerd worden naar voortdurende rechten conform **het daartoe vastgestelde gemeentelijke beleid** alvorens er samengevoegd kan worden.

In het conversiebeleid staat echter niet vermeld welke AB v.t. worden verklaard bij conversie. In de geest van het beleid samenvoegen, zal bij samenvoeging van een tijdelijk recht met een AB1966 recht, op het samengevoegde recht de AB1966 v.t. worden, al kun je ook verdedigen dat het tijdelijke recht eerst wordt geconverteerd naar de AB2000 en bij samenvoeging met het AB1966 recht de AB2000 v.t. worden verklaard. Wellicht is verduidelijking van het tekstvoorstel 4.3. op dit punt nodig, maar of dat noodzakelijk is vraag ik me af. De kans dat een tijdelijk recht met een voortdurend recht wordt samengevoegd in de periode tussen de invoering van de AB2016 en de invoering van het huidige samenvoegen (waarin wel is geregeld welke AB v.t. zal zijn op het samengevoegde erfpachtrecht bij samenvoeging van tijdelijke rechten) is m.i. klein.

Er wordt in het huidige beleid niets geregeld voor de samenvoeging van tijdelijke rechten met rechten waarop de AB2016 van toepassing zijn. De tekst van 4.3. is m.i. in dit geval niet voldoende.

Vraag is overigens of te verwachten is dat tijdelijke erfpacht en eeuwigdurende erfpacht samengevoegd worden in de periode dat er nog geen overstapbeleid is.

- Art 6 geeft aan dat "als einddatum van het nieuw te vormen erfpachtrecht wordt gehanteerd, de einddatum van het afzonderlijke erfpachtrecht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt".

Dit geeft geen problemen bij samenvoegen van voortdurende en tijdelijke erfpachtrechten.

Er ontstaan wel problemen als je een AB2016 recht samenvoegt met een voortdurend erfpachtrecht. Het samengevoegde recht krijgt de AB2016 terwijl het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht van toepassing wordt.

Conclusie: Hier is tussenbeleid nodig. Tussenbeleid conform tekst 4.3. is m.i. niet afdoende.

Als voortdurende erfpachtrechten worden samengevoegd waarop niet de AB2000 v.t. zijn, zal de tekst van 4.3. geen effect (mogen) sorteren.

Zodra eeuwigdurende erfpacht wordt samengevoegd met voortdurende of tijdelijke erfpacht, volstaat 4.3. m.i. niet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e **@amsterdam.nl**
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: di, woe, don, vrij

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

5.1.2 5.1.2e

Verzonden: maandag 2 mei 2016 17:09
Aan: 5.1 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Graag even checken op dinsdag 3/5

5.1.2e ,

Een beetje kortdag: maar wil je even meelezen met onderstaande tekst als trekker van WG splitsen en samenvoegen?
Deze tekst wil ik gaan opnemen in de Collegevoordracht voor de vaststelling van de AB 2016. Dit om te voorkomen dat als de AB 2016 straks vastgesteld zijn, de erfpachter automatisch de AB 2016 krijgt bij de CHET en aanvullende beleidsstukken.
Hoor het graag van je, graag morgen als dat lukt ivm de definitief maken met van de stukken morgen eind van de dag.
Dank en groeten 5.1.2e
Vast te stellen dat gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van

de Overstapregeling voor erfpachtcontracten die in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven:

1.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) worden aangezegd en niet de AB 2016.

1.2. In aanvullend erfpachtbeleid op basis waarvan erfpachters kunnen overstappen naar een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen,geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000).

1.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000) van toepassing verklaart.

Ad 4. Vast te stellen dat gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling voor erfpachtcontracten die in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven:

4.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegden dus niet de AB 2016 als laatst vastgestelde Algemene Bepalingen

In de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht is bepaald dat als de gemeenteraad nieuwe Algemene Bepalingen vaststelt, deze van toepassing worden verklaard op erfpachtrechten, wanneer een nieuw tijdvak aanvangt. Deze van toepassing verklaring vindt gelijktijdig plaats met de procedure voor canonherziening.

Op het moment dat de AB 2016 is vastgesteld, is de Overstapregelingnog niet vastgesteld. Daarom wordt tot het moment dat de Overstapregeling is vastgesteld voor alle erfpachtrechten waarvoor de procedure inzake einde tijdvak (CHET) zal aanvangen, niet de AB 2016, maar de AB 2000 (de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht) aan te zeggen.

Wanneer erfpachters, willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van het (nog vast te stellen) de Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Voor alle lopende procedures voor canonherzieningen, waarvoor de gemeente reeds de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 heeft aangezegd, deze procedure ongewijzigd te doorlopen. Dit geeft aan deze erfpachters de zekerheid dat de Erfpachtvernieuwing geen (onverwachte) gevolgen heeft voor hun erfpachtrechten.

Wanneer deze erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van het (nog vast te stellen) Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Ad 4.2. In aanvullend erfpachtbeleid op basis waarvan erfpachters kunnen overstappen naar een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingengeldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000). Het huidige erfpachtbeleid kent diverse beleidsstukken waarin de erfpachter de mogelijkheid heeft, om een nieuw tijdvak met de meest recente Algemene Bepalingen (voor voortdurende erfpacht) te krijgen. Dit zijn:

a. Het besluit inzake Algehele Herziening van de Erfpacht (raadsbesluit van 28 november 1990, nr. 942, gewijzigd door de raad op 15 november 2000, nr. 689, beslispunt IV).

b. Het besluit inzake Vervroegde Wijziging van de Erfpacht (Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).

c. Het besluit inzake Vervroegde Herziening van de Erfpacht (collegebesluit van 16 september 2008, nr. BD2008-004403).

d. Het collegebesluit van 18 september 2012, inzake Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

Voor de duidelijkheid en voor de eenduidigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel gedurende de periode dat de AB2016 wel zijn vastgesteld, maar de Overstapregeling naar de AB2016 nog niet in werking is getreden, wordt dit besluit voorgelegd. Hiermee wordtvoor de vier bovengenoemde beleidsonderdelen vastgesteld, dat, waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000).

Wanneer deze erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van het (nog vast te stellen) overstapbeleid voor hen mogelijk is.

Ad 4.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomendat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000) van toepassing verklaart Voor overigaanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomendat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, geldt dat hiervoor gelezen moet worden, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000) van toepassing verklaart, behalve voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn.