Gemeente Amsterdam

De uitgiftebepalingen

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen)
Datum	Concept d.d. 30 oktober 2015

Gevraagde beslissing

Kennis te nemen van de nadere toelichting op de wijze waarop de uitgiftebepalingen die voorafgaan aan de totstandkoming van het erfpachtcontract onderdeel worden van het definitieve raadsbesluit over de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016). Deze uitgiftebepalingen maken als zodanig dus geen onderdeel uit van de AB2016.

Korte toelichting/samenvatting

Het definitieve raadsbesluit over de AB2016 bestaat uit twee onderdelen. Onderdeel I: de Algemene Bepalingen als zodanig en onderdeel II: de artikelen die uitsluitend betrekking hebben op de uitgiftefase voorafgaand aan de totstandkoming van het erfpachtcontract, de fase waarin de AB 2016 van toepassing worden verklaard.

Tijdens het BT van 13 oktober 2015 heeft team VES de volgende beslissing voorgelegd.

Met betrekking tot de uitgifte artikelen

a. *in afwijking van het eerdere BT-besluit van 21 mei 2015 de artikelen die zien op de fase voorafgaande aan de vestiging van een erfpachtrecht niet in de AB 2016 zelf op te nemen, maar in een apart beslispunt voor te leggen aan de raad. Punten die daarin zijn opgenomen zijn de regels over de erfpachtaanbieding, de aanvaarding door de erfpachter en het uitgiftebesluit. Deze opzet is gelijk aan de vastlegging bij de AB1994 en daarvoor bij de AB1966;*

Het BT heeft aangegeven eerst meer te willen weten over de bepalingen die niet in de AB 2016 komen, maar in een apart beslispunt voor de raad. Team VES heeft toegezegd in het BT van 11 november 2015 aan te geven om welke bepalingen dit gaat. In deze notitie ligt dit voor.

De reden van een los raadsbesluit

De reden dat Team VES voorstelt om de bepalingen die zien op de fase voorafgaande aan de uitgifte zijn de volgende:

- op het moment dat de aspirant erfpachter en de gemeente met elkaar in onderhandeling zijn, gelden de AB nog niet. Immers, er is op dat moment nog geen erfpachtcontract waarbij de AB van toepassing worden verklaard op het erfpachtrecht. Ook al staan de regels dus in de AB dan nog kunnen de aspirant erfpachter of de gemeente er geen aanspraak op maken.
- Daarnaast zijn de regels omtrent de aanbieding en de aanvaarding slechts voor een zeer kleine groep van de aspirant erfpachters van belang. Slechts de erfpachters bij eerste uitgifte. Alle opvolgende erfpachters hebben hier niets mee te maken. Het is aldus vervuiling van de AB om regels op te nemen die slechts voor een kleine groep erfpachters gelden.

De onderwerpen die niet in de AB 2016 komen maar in het losse beslispunt bij het raadsbesluit tot vaststelling AB 2016
Globaal gezien zijn dit de onderwerpen die de gemeente gelijkluidend wil hebben voor alle erfpachters. Daarom wordt dit opgenomen in een raadsbesluit, zodat deze regels voor alle toekomstige erfpachters bekend zijn en alle toekomstige erfpachters hier een beroep op kunnen doen.

De onderwerpen die in het losse beslispunt bij de raadsvoordracht staan zijn:

- De aanbieding die de gemeente voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht doet en al hetgeen in deze aanbieding wordt opgenomen:
  - Een verwijzing naar de algemene bepalingen
  - De aanvaarding van het persceel
  - Datum waarop de bebouwing van het perceel klaar moet zijn
  - De financiële voorwaarden
  - De verplichting van de aankomende erfpachter om een waarborgsom aan de gemeente te betalen
  - De reserveringsvergoeding
  - Een integriteitsclausule
  - Een tekening waaruit de grenzen van het perceel blijken
  - De acceptatie van de aanbieding.

De onderwerpen rondom de uitgifte die wel in de AB 2016 worden opgenomen

- Dat de gemeente in eeuwigdurend erfpacht uitgeeft
- Dat de vestiging van het erfpachtrecht plaatsvindt bij akte van vestiging
- Wat er allemaal in de akte van vestiging moet staan /staat
- Dat de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht AB 2016 van toepassing worden verklaard
- Het gegeven dat er bijzondere bepalingen van toepassing zijn
- Het toevoegen van een bodemonderzoek.