Notitie voor: OGA Amsterdam
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Inzake: nieuwe concept AB erfpacht 2013 Amsterdam
d.d. 12 juli 2013

Naar mijn mening is de regeling van de problematiek van herziening van de canon bij overdracht nog niet geheel helder geregeld. Ik zou hier willen pleiten voor een aanpak zoals die bij splitsing van erfpacht - zowel verticaal als horizontaal - in Amsterdam reeds geldt. Men zie in dit verband artikel 22 AB 2000 en artikel 30 AB 2013 (concept). Ik bedoel hiermee dat artikel 5:91 lid 1 BW de ruimte geeft om voor iedere overdracht of toedeling van een recht van erfpacht de toestemming te vereisen van de bloot eigenaar. Hierover hebben wij reeds eerder gesproken. Ik zou de artikelen 27 en 29 van de concept AB 2013 dan grofweg als volgt vorm willen geven.

Artikel 27

1. De erfpachter is slechts bevoegd tot overdracht of toedeling van zijn erfpacht dan wel een gedeelte daarvan dan wel het vestigen van een beperkt gebruiksrecht anders dan een recht van erfdienstbaarheid, vruchtgebruik of gebruik en bewoning, na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders.

2. Het bepaalde onder lid 1 is niet van toepassing bij een verkrijging krachtens:
   a. verdeling van een huwelijksgoederen- of geregistreerd partnerschapsgemeenschap dan wel een nalatenschap waarin de verkrijger was gerechtigd als rechtsverkrijgende onder algemene titel;
   b. verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners, voor zover de gemeenschap waarin de ene is gerechtigd voor ten minste 40% en de ander voor ten hoogste 60%, is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging en de toedeling geschiedt aan een van de verkrijgers of iemand die als rechtverkrijgende onder algemene titel van een verkrijger in het toegedeelde goed was gerechtigd. De samenwoning dient te blijken uit een gezamenlijke inschrijving op bedoeld adres in de Gemeentelijke Basis Administratie en een notarieel samenlevingscontract dan wel uit de verklaring van een notaris dat dit document tussen de samenwoners is opgesteld.
3. De canon wordt met de canonformule aan de hand van de tegenprestatie en het ten tijde van de overdracht geldende canonpercentage en drempelwaarde berekend.
4. De aangepaste canon is verschuldigd vanaf de eerstvolgende vervaldatum na overdracht.

Ik stel voor een nieuw artikel 27/29 in de bovenstaande zin omdat bij de huidige aanpak de erfpachter niet rechtstreeks gehouden is de gemeente toestemming te vragen. Uit het huidige concept vloeit slechts voort dat de erfpachter de verplichting heeft op grond van artikel 26 juncto artikel 13 lid 2 a t/m h bepaalde gegevens in de akte op te nemen. Verder is in artikel 27 bepaald dat bij verkrijging van een erfpachtsrecht door een particulier persoon de canon zal worden herzien. In de lucht blijft hangen hoe de verplichting tot deze herziening vorm krijgt. In ieder geval is de koper niet gebonden omdat dit geen erfpachter is. Met name wanneer de verkopende erfpachter met de noorderzon vertrekt, is het recht overgedragen zonder dat de herziening vorm heeft gekregen.

Met het vorenstaande is ook een link aangebracht ten aanzien van de gestelde adviesvraag onder artikel 10 van het concept nieuw canonherzieningsbeleid AB 2013. Immers, bij een canonherziening zullen de gegevens toch door de gemeente moeten worden aangeleverd en is de gemeente partij bij die akte doordat de verkopende erfpachter zijn recht - op straffe van nietigheid - niet zonder toestemming van de gemeente kan overdragen. Aldus is hij gedwongen tijdig de desbetreffende informatie bij de gemeente aan te vragen en deze in de akte te doen verwerken, omdat zonder de toestemming en de gegevens voor de canonherziening geen geldige overdracht tot stand kan komen. Een en ander ontbreekt in het huidige concept.

Uiteraard kan de gemeente bij de desbetreffende akte krachtens volmacht vertegenwoordigd worden. Desnoods zou de gemeente in de AB 2013 reeds de volmacht kunnen geven aan iedere erfpachter om namens de gemeente de akte tot herziening van de canon bij overdracht te kunnen ondertekenen. Ik kan mij echter goed voorstellen dat het te ver gaat om dit in de AB 2013 op te nemen.

Gaarne zal ik maandag 15 juli a.s. tijdens onze bespreking op het bovenstaande nader ingaan en met u daarover van gedachten wisselen.

5.1.2e