Gemeente Amsterdam

Verslag expertsessie notarissen 16 juni 2015

Expertsessie: Vierde expertsessie notariaat VES 16 juni 2015

Aanwezig (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)

Afwezig: (10)(2e)

De agenda voor de vierde expertsessie zag er als volgt uit:

1. Opening
2. Stand van zaken Vernieuwing Erfpachtstelsel
3. Ondererfpacht
   Artikel 5:93 BW biedt de erfpachter de mogelijkheid om de zaak geheel of ten dele in ondererfpacht uit te geven. Deze mogelijkheid kan echter in de akte van vestiging worden uitgesloten. De vraag is of dit kan worden uitgesloten in de Algemene Bepalingen of dat het in de vestigingsakte moet worden uitgesloten.
   Overigens zullen wij aan het Bestuurlijk Team VES voorstellen in bepaalde gevallen ondererfpacht wel toe te staan. Zoals bijvoorbeeld voor het vestigen van zonnepanelen en bij de Koopgarantregeling.
4. Bijzondere bepalingen en financiële voorwaarden
   Vallen de financiële voorwaarden onder de bijzondere bepalingen? In sommige akten staan de financiële voorwaarden niet onder de bijzondere bepalingen. Hoe zit het dan met de zakelijke werking?
5. Eerste conceptversie AB 2015
   Als bijlage het eerste concept van de AB 2015 met daarbij een samenvatting van de genomen beslissingen. De inhoud moet nog herschreven moet worden in begrijpelijk Nederlands. Graag jullie op-en aanmerkingen. De slotbepalingen zijn herschreven in de stijl die wij willen gaan hanteren voor de gehele AB. Is dit begrijpelijk voor het notariaat en haar cliënten?
6. W.v.t.t.k.
7. Afsluiting

Ad 2 Stand van zaken

De stand van zaken is besproken:

Ad 3 en ad 4

10)(2e (10)(2e) verwijst naar artikel 46 Kadasterwet, waar in staat dat algemene voorwaarden kunnen worden ingeschreven in de openbare registers. Onze Algemene Bepalingen zijn algemene voorwaarden. Door inschrijving van de Algemene Bepalingen in het kadaster en het verwijzen naar deze Algemene Bepalingen in de akte van uitgifte maken de Algemene Bepalingen onderdeel uit van de akte van vestiging, dus van toepassing op het erfpachtrecht.

Vervolgens is de volgende vraag gesteld; als in de wet staat dat in de akte van vestiging mag worden afgeweken van een bepaald artikel, is het dan voldoende dat het in de Algemene Bepalingen wordt opgenomen? Volgens (10)(2e) (10)(2e) en 10)(2e (10)(2e) is het voldoende om het op te nemen in de AB. Dit is volgt volgens hen ook uit de literatuur. Dit geldt onder voor de artikelen over ondererfpacht en opzegging door de erfpachter.

Zonnepanelen: 10)(2e en (10)(2e) vragen zich af of het wel onroerend is en of het wel in aanmerking komt voor ondererfpacht.

Instemming en toestemming: 10)(2e (10)(2e) stelt dat er geen verschil zit in toestemming en instemming. Aansluiting zoeken bij de wettekst

Canon: bijzondere bepaling of niet?
Volgens 10)(2e (10)(2e) is canon een kwalitatieve verbintenis en geen bijzondere bepaling. Het betreft een bijzondere verbintenis. (10)(2e) vraag zich af of het wel een kwalitatieve verbintenis is. Maar ze zijn het er beide over eens dat het niet uitmaakt waar de canon in de akte staat vermeld. Canon is geen essentialia. Als de canon ontbreekt is er wel een erfpachtrecht tot stand gekomen

Ad 5. Eerste conceptversie AB 2015
IX Slotbepalingen

(10)(2e) vraagt of de stijl in de slotbepalingen werkbaar is voor de notarissen. Zij gaven aan dat dit het geval is.

10)(2e (10)(2e) : opnemen dat de tekst van de AB prevaleert op de toelichting. Hij pleit voor een strakke juridische tekst met een uitgebreide toelichting voor de leek. Toelichting niet inschrijven en in de akte moet alleen verwezen worden naar de gedeponeerde Ab´s
Artikel Ontruiming:
Advies 10)(2e en (10)(2e) niet toelichten omdat gemeente hier nauwelijk gebruik van maakt.
(10)(2e) vraagt zich af of boekenclausule hier nog moet worden toegevoegd, zoals ook in een hypotheekakte.

Artikel hoofdelijke verbondenheid
Ondeelbaarheid: lid toevoegen,zie Ab´s Den Haag

Nakoming van alle verplichtingen toevoegen.

II Uitgifteartikelen
Voor overstap gelden deze bepalingen dus niet? Maak het verschil duidelijk.
Artikelen aanbieding erin laten of eruit?

(10)(2e) (10)(2e): voor alles valt iets te zeggen.
Verwijzing naar bouwblok eruit: (10)(2e) (10)(2e) vraagt zich af waarom. (10)(2e) (10)(2e) legt uit ivm CHET

Lid 2 sub 10 Integriteitsclausule:
(10)(2e)
Hoe ziet de gemeente dit voor zich. (10)(2e) legt uit, bij uitgifte en bij wijzigingen in het erfpachtrecht, maar niet bij overdracht van een erfpachtrecht.

(10)(2e) heeft zijn bedenkingen. (10)(2e) geeft aan dat het vanuit de politiek een wens is en het Rijk legt het op (wet Bibob)

Mededeling herziening canon eruit. (10)(2e) vraagt zich af waarom. (10)(2e) legt dit uit, omdat alle bepalingen belangrijk zijn niet 1 er expliciet uitlichten.

Lid 4 sub D 'een in Amsterdam gevestigde notaris: is 'grijs' Hou er rekening mee dat men hier moeilijk over kan doen. Het is vernietigbaar.

Lid 4 sub C: Nulmeting bodemrapporten:
Hoe gaat de gemeente om met kleine percelen, tuinuitbreidingen, travohuisjes e.d. Hiervoor ook nulmeting ? Dit zou wel erg veel tijd/werk kosten.

Lid 4 sub D: uitmeting: eruit, volgens notarissen achterhaald en zal in de toekomst zeker niet meer op deze manier gewerkt worden bij het kadaster.

Lid 5 sub B: term: naar de op dat moment gangbare opvattingen: alle notarissen vragen zich af of dit niet specifieker kan en ook behoorlijke ontwatering. Dit is erg ruim.. Wat betekent ontwatering, wat houdt deze verplichting dan in voor de gemeente?:W aarom opgenomen? (10)(2e) geeft als voorbeeld Ijburg, waar alle erfpachters alles zelf moeten doen, zelfs weg aanleggen. Geadviseerd wordt om het eruit te halen.

Lid 6, privaatrechtelijke hoedanigheid: (10)(2e) (10)(2e) eruit. (10)(2e) legt uit dat Grond en Ontwikkeling ook kijken naar het bouwplan en of dit in overeenstemming is met de kavelregels, tenderstukken e.d.

Artikel overdracht en ingebruikneming
Verwijzing artikel klopt niet. Dit moet zijn artikel 5 lid 6 onder A

(10)(2e): Grondslag BTW stond in de oude AB, waarom is dit er nu uitgehaald?

III Financieel:

Volgens (10)(2e) (10)(2e) niet te volgen op dit moment door de vage begrippen
Lid 3: datum waarop erfpacht ingaat: duidelijk genoeg? Overeenkomst? Vestiging?

Artikel Betalingen:
Lid 5 aanpassen: korting of verrekening niet toegestaan ((10)(2e)
Lid 6 onduidelijk.

Artikel voorruitbetaling Canon: (10)(2e) adviseert eeuwigdurend toe te voegen

Denk goed na of je maandelijkse betaling wil. In Den Haag is de gemeente er niet blij mee.

IV Beheer

(10)(2e) en (10)(2e): waarom welstand eruit?

Artikel niet nakoming van verplichtingen door de erfpachter
Lid 4 minimaal toevoegen na voorafgaande kennisgeving of eruit halen ((10)(2e)). In Den Haag er ook uitgehaald, want je kunt dit niet afdwingen als gemeente.

Artikel Boete
Lid 1 :Canon vergelijkbaar op moment van de boete, om te voorkomen dat boete gebaseerd wordt op lage canon die lang geleden is vastgesteld ((10)(2e))

Artikel Deskundigen

Lid 2: 'de andere partij'vervangen in 'de gemeente'
Lid 3: president van de Arrondissementsrechtbank: de gewone rechter ((10)(2e))

Dit is dus niet de geschillencommissie? Dit is ingewikkeld, maak duidelijk welke van de 2 commissies je bedoelt.

V Herziening Canon

Lid 1 wijzigen in Na voorafgaande schriftelijke toestemming ((10)(2e)) toevoegen
Sub b: toevoegen: (na sloop) zodat de bepaling luidt: wijziging van de toegestane bebouwing of wel (na sloop) nieuw te stichten bebouwing.
Lid 5: `indien de canon bij vooruitbetaling eeuwigdurend is voldaan` ((10)(2e))

Lid 6: objectiveren. Moet scherper geformuleerd.
Lid 8: toevoegen : alsmede het verlenen van toestemming en het wijzigingen van.....([10)(2e)])

VII Ondererfpacht

[10)(2e)] Toevoegen, danwel na verkregen toestemming

VIII Beeindiging

[10)(2e)] : met formulering van dit artikel aansluiten bij de wet (artikel 87 lid 2 en lid 3). Dit ook in verband met jurisprudentie. En opzegging algemeen belang is mogelijk, zie uitspraak 31 oktober 2014, dus in de Ab's houden.

Noem geen lichamen in de AB, alleen gemeente

5: 87 lid 2 en 3 is dwingend recht; volg de wet.

Bijlage en toelichtingen:
Toelichting op begrippen moet eruit.

Algemene opmerkingen van [10)(2e)] [(10)(2e)]

- Goed om de AB 2000 als uitgangspunt te nemen
- Goed leesbaar, mooi initiatief om het leesbaar te maken, pas wel op met de uitleg
- Waarom maak je de toelichting nu al? Kun je ook op het einde doen.
- Aangeven dat bij verschil in interpretatie de AB voorgaat.
- Alleen de AB inschrijven niet de toelichting

.