(10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; [(10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) van der
Sent: Mon 10/3/2016 8:15:17 AM
Subject: RE: Aanbieding zelfbouwuitgiften AB2016
Received: Mon 10/3/2016 8:15:19 AM

(10)(2e), dank voor de aanvullende info. Duidelijk, neem ik mee.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) ((10)(2e)) (10)((10)(2e)
Medewerker beleidsrealisatie
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: dinsdag, woensdag en vrijdag

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: maandag 3 oktober 2016 10:01
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
CC: M (10)(2e) [(10)(2e)
Onderwerp: RE: Aanbieding zelfbouwuitgiften AB2016

Hoi (10)(2e),
Vervreemdingsbeperking en zelfbewoningsplicht zijn op de expliciete wens van het bestuur opgenomen naar aanleiding van de evaluatie zelfbouw. De bijzondere bepalingen gelden vanaf de ingangsdatum voor een periode van × 4½ jaar voor individuele zelfbouw en "samen in het groot" (gelabelde zelfbouw tot maximaal 5 woningen op één kavel) en × voor 5 jaar voor zelfbouw door bouwgroepen (CPO - collectief particiulier opdrachtgeverschap). De in de bijzondere bepalingen opgenomen vervreemdingsbeperking en zelfbewoningsplicht geldt elk afzonderlijk erfpachtrecht (dus elke woning).

Bijzondere bepaling individueel (andere inhoudelijk gelijk afgezien van termijn CPO)

3.
3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 4½ jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:
A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen;
B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;
3b. de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;
3c. het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:
A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;
B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;
3d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b;
aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voor-waarden verbinden waaronder herziening van de canon;
deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:
A. overlijden van de erfpachter, dan wel diens partner;
B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;
C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur.
mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
3e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;
betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;

Toelichting in erfpachtaanbieding

3. Verkoopregulering en zelfbewoning

Met zelfbouw wil de gemeente stimuleren, dat particulieren zelf hun woning kunnen (laten) bouwen en dat zij binnen hun wensen, financiële mogelijkheden en de kavelregels zelf bepalen hoe hun woning er uit komt te zien. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat zelfbouwkavels in principe ook alleen door zelfbouwers kunnen worden afgenomen en alleen voor zelfbewoning worden gebruikt.

In de Algemene Bepalingen 2016 staat dat de erfpachter zonder de voorafgaande toestemming van de gemeente het erfpachtrecht niet geheel of gedeeltelijk mag overdra-gen of toedelen voordat hij de woning voltooid en zelf in gebruik heeft genomen. U kunt dat vinden in artikel 5 in samenhang met artikel 4 van de Algemene Bepalingen 2016. Hetzelfde geldt voor het recht op levering van het erfpachtrecht, dat ontstaat door ac-ceptatie van deze erfpachtaanbieding.

Met het oog op het gemeentelijk doel van zelfbouw voor zelfbewoning is deze leveringsbeperking in bijzondere bepaling 3 verzwaard. De verzwaring behelst zowel de leveringsbeperking als de verplichting tot zelfbewoning gedurende de termijn van 4½ jaar na ingangsdatum erfpachtrecht.

Een ontheffing van het in bijzondere bepaling 3 opgenomen beding is onder voorwaarden mogelijk is. Deze ontheffing is geregeld in de leden 3c. en 3d van de bijzondere bepaling. In de onderdelen A, B en C van 3d. zijn de criteria opgenomen waaronder ontheffing mogelijk is zonder dat daaraan een herziening van de canon verbonden zal zijn.

De onder A en B van 3d. opgenomen criteria voor ontheffing zijn absoluut geformuleerd. Bij verhuizing wegens een verandering van werkkring (C van 3d.) zijn 2 absolute criteria opgenomen (reistijd en reisafstand). Als er andere omstandigheden zijn, die naar het oordeel van de erfpachter verhuizing noodzakelijk maken, dan kan hij die onderbouwd uiteenzetten bij zijn aanvraag om ontheffing. De gemeente zal deze in haar beoordeling van de aanvraag meewegen.

Handhaving

Verzoeken om ontheffing zullen in de praktijk bij erfpachtbeheer team particulieren landen. De toets of aan een van de onder 3d. sub A, B en C opgenomen ontheffingsgronden is vrij feitelijk. Dat laat de beoordeling van in de ogen van de erfpachters evenzeer valide redenen en situatie waarin voorwaarden/herziening van de canon geïndiceerd is zonder vooraf bepaald beleidskader (lijkt mij ook moeizaam gegeven sterk casuïstische beoordeling).

De primaire handhaving van de vervreemdingsbeperking ligt bij de notaris, die zich ervan moet vergewissen of het beding nog van toepassing is en -zo ja- of schriftelijk ontheffing verleend is. Controle op achterhand plaats moeten vinden aan de hand van het bericht dat het erfpachtrecht op een derde is overgegaan. Als daarbij blijkt dat geen ontheffing verleend is, zou × aan de oud-erfpachter een boete opgelegd moeten worden van maximaal 10 maal de jaarcanon en × de notaris op zijn handelen moeten worden aangesproken (zo nodig sanctie via Ring).

De handhaving van de zelfbewoningsplicht is helaas minder eenduidig, omdat voor verhuur niet alleen geen notariële akte vereist is, maar op aangeven van het MT ook geen expliciet verhuurverbod is opgenomen. Blijft slechts de afwijking van de voorgeschreven bestemming/gebruik koopwoning.

Samenloop handhaving met wanbetaling

Los van incasso, renten en boetes kunnen we bij wanbetaling op grond van de AB2016 alleen optreden als sprake is van niet-betaling gedurende 2 opvolgende jaren. Omdat wanbetaling in de AB is geregeld, is geen aanvullende regeling in de bijzondere bepalingen opgenomen. Als we op grond van de AB het erfpachtrecht wegens wanbetaling beëindigen, dan moeten we een in alle opzichten identiek erfpachtrecht in verkoop brengen (uitgangspunt veiling). De vervreemdingsbeperking en zelfbewoningsplicht gelden dan ook de opvolgende erfpachter. Dat zou ten koste van de opbrengst kunnen gaan; de erfpachter heeft echter tot het laatste moment de mogelijkheid de beëindiging te stoppen door zijn achterstanden alsnog te voldoen.

Als een hypotheekverstrekker al dan niet onder dreiging van erfpachtbeëindiging overgaat tot executie op grond van hun hypotheekvoorwaarden/-recht, dan gelden de vervreemdingsbeperking en zelfbewoningsplicht niet voor de opvolgende erfpachter.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: maandag 3 oktober 2016 08:51
Aan: (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Aanbieding zelfbouwuitgiften AB2016

Dag (10)(2e) en (10)(2e),

Laatst toen je mij vroeg over de administratieve uitvoering van de AB2016 (incasso van jaarcanon in termijnen) vertelde jij mij dat in de nieuwe aanbiedingen AB2016 de leveringsbeperking verzwaard is van "voltooid en zelf in gebruik" met "voltooid en minimaal zelfbewoning van 1 dag naar 4,5 jaar na ingangsdatum van het recht. Tevens wordt genoemd dat een ontheffing van deze voorwaarde mogelijk is en dat deze beschreven is in de bijzondere bepalingen 3c en 3d.

Ik heb in docwerker - volgens mij een laatste versie van een concept uitwerkversie aanbieding (auteur (10)(2e)) gevonden.

Sinds ik in mijn takenpakket heb het beoordelen is of o.a. de bijzondere bepalingen ook gehandhaafd (kunnen) worden, heb ik mij

afgevraagd hoe nu het proces zou verlopen?
Bij wie komt eventueel de aanvraag ontheffing binnen, en wie gaat dit beoordelen, etc. en is het nodig dat aan het eind van die 4,5 jaar een controle plaats moet vinden op onrechtmatige overdrachten?
De constructie heeft nog mijn speciale belangstelling omdat ik constateer dat in de club van zelfbouwers erfpachters zitten die al snel moeite hebben de erfpacht te betalen (aan de start, bij het voldoen van de BTW, en voor en na de aktepassering.
Om deze dossiers beter te bewaken gaan we onderzoeken of we sneller en beter kunnen inzoomen op deze uitgiften. Voor de huidige maar dus ook voor de toekomstige zelfbouwers.
Ik heb mijn vragen binnen het adviseursoverleg neergelegd en ik ga dit binnenkort bespreken met (10)(2e) en (10)(2e) B. en in eerste instantie gaat het dan om de afstemming zelfbouwuitgiften. Ik wil dan ook meenemen de vragen over de bewaking van de 4,5 jaar. Ik kon verder niet zo gauw de bijzondere bepaling 3 vinden? Zit daar ook iets in vermeld over indien de erfpachter niet meer kan betalen (door welke reden dan ook) en wat dan?
Ik zie dus graag (nog) meer informatie tegemoet.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) ((10)(2e)) (10)((10)(2e)
Medewerker beleidsrealisatie
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: dinsdag, woensdag en vrijdag