Gemeente Amsterdam

4d. Nota van beantwoording Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor Nieuwe Uitgiften

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Deze versie wordt nog juridisch getoetst door NautaDutilh

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Algemene reactie van het college	5
2.1	Keuze betalingsvormen	6
2.2	Aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht naar aanleiding van de inspraakreacties	8
3.	Individuele inspraakreacties	9
3.1.	(A) Positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften	9
3.2.	(B) Inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht	9
3.3.	(C) Inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht	10
3.4.	(D) Vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst	10
3.5.	(E) Inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom	10
3.6.	(F) Inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel	11
3.7.	(G) Onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan	12
3.8.	(H) Principieel bezwaar tegen erfpacht	12
3.9.	(I) Inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken	12
3.10.	(J) Waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe uitgiften	13
3.11.	(K) Inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016	13
3.11.1.	Heeft de gemeente nagedacht over leegstand?	13
3.11.2.	Waarom staat er geen parameters en canonpercentage in de Algemene Bepalingen?	13
3.11.3.	Artikel 7 lid 5, geen bijstelling canon ingeval van deflatie, is nadelig voor erfpachter	14
3.11.4.	Positie erfpachter in het geding, bepalingen eenzijdig opgesteld	14
3.11.5.	Artikel 7 AB2016, waarom inflatiecorrectie?	15
3.11.6.	Het eenzijdig veranderen van voorwaarden niet aanvaardbaar.	15
3.11.7.	Wijze van canonberekening bij wijzigingen erfpachtrecht.	15
3.11.8.	Waar wordt de instructie, waarnaar verwezen wordt in artikel 8 lid 3, algemeen bekend gemaakt?	16
3.11.9.	Erfpachter kan erfpachtrecht niet beëindigen, de gemeente wel	16
3.11.10.	Geen deskundigen meer als 'achtervang' in AB2016 bij wijzigingen	16
3.11.11.	Artikel 17 lid 3, huisvredebreuk in strijd met Grondwet	16
3.11.12.	Hoofdelijke verbondenheid van de vereniging van appartementseigenaren voor de canon	17
3.11.13.	Melding gemeente aan hypotheekhouder bij wijzigingen	17
3.11.14.	Ontbinding van de overeenkomst tot wijziging beperken	17
3.11.15.	Onjuiste formulering artikel 27 lid 6	18
3.11.16.	Aanpassingsfactor geldt in beginsel voor een jaar, artikel 7 lid 6	18
3.11.17.	Boete artikel 18 lid 4, kan alleen door gemeente worden gematigd.	18
4.	Inspraakreacties belangenvertegenwoordigers	19
4.1.	NLVE	19
4.1.1.	Onvoldoende overleg	19
4.1.2.	Wonen in Amsterdam alleen voor rijken	19
4.2.	SEBA en NLVE	19
4.2.1.	Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik	19
4.2.2.	Artikel 9 lid 2 sub c, gevaar, schade, hinder etc.	20

02582

4.2.3. Artikel 13 lid 2, schadeplichtigheid gemeente 20
4.2.4. Artikel 14, risico waardedaling onroerende zaak 21
4.2.5. Artikel 24 lid 2, schade 21
4.2.6. Artikel 27 lid 1, schadeloosstelling 21
4.2.7. Artikel 32, ontruiming 22
4.2.8. Artikel 33 lid 1, derdenwerking 22
4.2.9. Artikel 33 lid 2, kwalitatieve verplichtingen 22
4.2.10. Methode en parameters voor vaststelling erfpachtgrondwaarde 22
4.2.11. Mogelijkheid van een vaste canon 23
4.2.12. Artikel 3 lid 4 sub a, erfpachtrecht niet onderhevig aan inkorting 23
4.2.13. Artikel 7 lid 5, geen verlaging bij deflatie 23
4.2.14. Artikel 9 lid 5, vrijstelling verboden lid 2 23
4.2.15. Artikel 15, schade aan derden 24
4.2.16. Artikel 20, voorwaarden verbonden aan toestemming 24
4.2.17. Artikel 20 lid 6 sub a 25
4.2.18. Artikel 23 juncto 26, eenzijdige opzegging gemeente 25
4.2.19. Artikel 25, schadevergoeding 25
4.2.20. Artikel 28 lid 5, toerekening van betalingen 25
4.2.21. Artikel 29 lid 2, termijn voor keuze geschillenbeslechting 26
4.2.22. Artikel 29 lid 4 en sub b, beleid van de gemeente 26
4.2.23. Artikel 9 lid 2 sub b, handelingen die waarde grond verlagen 27
4.2.24. Artikel 11 lid 1 sub b, verbod op splitsing in appartementsrechten 27
4.2.25. Artikel 12, ondererfpacht 27
4.2.26. Artikel 17 lid 3, recht gemeente om perceel (en woning) te betreden 28
4.2.27. Artikel 21, geschillencommissie 28
4.2.28. Artikel 18, boete 28
4.2.29. Artikel 19, parate executie 28
4.2.30. Artikel 28 lid 3, uitsluiting verrekeningsbevoegdheid 29
4.2.31. Artikel 28 lid 4, vertragingsrente van 6% 29
4.2.32. Artikel 29 lid 6, kosten deskundigen 29
4.2.33. Uitgiftebeleid: Artikel 2 lid 2 sub k, waarborgsom 29
4.3. Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum 30
4.3.1. Vaste canon voor meer zekerheid voor de erfpachter 30
4.3.2. De methodiek voor canonindexatie is asymmetrisch 30
4.3.3. Risico opslag als onderdeel van canonpercentage is te hoog 30
4.3.4. Geen rechtszekerheid bij de canonindexering en de afkoopinstructie 30
4.3.5. Waardeverschil eigendom en erfpacht 5%-15% 31
4.3.6. Verbod het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken 31
4.4. Belangenorganisatie IVBN 31
4.4.1. Verheugd over de stap richting eeuwigdurend afgekochte erfpacht 31
4.4.2. Er moet meer duidelijkheid zijn over de methode en de parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde én het canonpercentage worden vastgesteld 32
4.4.3. Welke categorieën erfpachtbestemmingen worden er in de toekomst gehanteerd? 32
4.4.4. IVBN vindt dat een aantal voorwaarden nogal éénzijdig is vastgesteld 32
4.4.5. Zowel indexcanon, als vaste canon of afkoop 33
4.4.6. Verplichting afkoop of aantrekkelijk maken afkoop 33
4.4.7. Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak. 33
4.4.8. Herziening bij wijziging 34
Bijlage 1: alle inspraakreacties

11143

1. Inleiding

Het college voert eeuwigdurende erfpacht in. Hierdoor krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Het college wil het stelsel eerst invoeren voor nieuwe erfpachtuitgiften (nieuwbouw). Op 22 februari 2016 is het nieuwe stelsel voor inspraak vrijgegeven en is de eerste inspraakronde van start gegaan. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB2016) en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht waren de twee stukken die ter inspraak voorlagen. In deze Nota van Beantwoording geeft het College een reactie op de inspraakreacties per categorie en wordt aangegeven op welke punten de AB2016 en het uitgiftebeleid worden aangepast.

De inspraak is gestart op 22 februari 2016 en liep tot en met 4 april 2016. De inspraak is aangekondigd op de site van de gemeente Amsterdam en in diverse kranten.

Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd op 15, 16 en 17 maart in de Foyer van het Stadhuis Amsterdam. Doel van deze informatiemarkt was om belanghebbenden informatie te geven over het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften. Daarnaast konden bezoekers mondeling inspreken.

De informatiemarkt was zo ingericht dat bezoekers allereerst algemene informatie kregen via een animatiefilm. Daarin werd uitgelegd wat eeuwigdurende erfpacht is en waar de inspraak over gaat. Daarna konden bezoekers langs panelen met informatie lopen en aan medewerkers van de gemeente Amsterdam vragen stellen.

Er zijn 50 bezoekers geweest. De bezoekers namen veelal ruim de tijd om alle informatie in zich op te nemen en vragen te stellen. Veel vragen gingen over berekeningen en/of de Overstapregeling. Beide onderwerpen waren echter geen onderdeel van de inspraak.

Belanghebbenden konden op de volgende manieren inspreken:

- mondeling, tijdens de informatiemarkt
- via het inspraakformulier op de website
- per e-mail en
- per reguliere post.

Bij de inspraak lagen de volgende vragen voor:

1. Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe uitgiften en wat wilt u verder nog kwijt over het nieuwe erfpachtstelsel?
2. Voor welke betalingsvorm zou u kiezen en wat zijn voor u de overwegingen?

Leeswijzer

De gemeente heeft in bijlage 1 alle inspraakreacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van de Nota van Beantwoording vat de gemeente de inspraakreacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet volledig) samen. In deze Nota van Beantwoording reageert het college op deze letterlijke inspraakreacties. Als in deze Nota van Beantwoording verwezen wordt naar artikelen uit de AB2016, wordt verwezen naar de nummering uit de inspraakversie.

2. Algemene reactie van het college

In het totaal zijn er 64 reacties binnengekomen. Vier reacties zijn van belangenvertegenwoordigers, namelijk:

- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum
- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)

Het college heeft in zijn bestuurlijke reactie d.d. 26 januari 2016 op het rapport 'Bezint eer gij begint' van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht d.d. 6 januari 2016 aangegeven dat het college dit rapport zal betrekken bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling. De opmerkingen van de Marktwaardecommissie met betrekking tot het canonpercentage zijn betrokken bij de totstandkoming van het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. De overige opmerkingen worden meegenomen in de inspraak over de Overstapregeling.

Alle inspraakreacties zijn te vinden in bijlage 1. De inspraakreacties op persoonlijke titel zijn geanonimiseerd. Alle insprekers hebben een ontvangstbevestiging ontvangen. Indien insprekers naast hun inspraakreactie een vraag of een klacht hadden over het huidige voortdurende stelsel, dan zijn deze vragen individueel beantwoord en klachten afgehandeld via de klachtenregeling. Insprekers 1, 8, 14, 15, 20, 21, 28, 34, 43, 50, 51, 52, 53, 55 hebben een individuele reactie van de gemeente ontvangen omdat het een vraag, zorg of klacht betrof over het huidige erfpachtrecht of over de Overstapregeling.

Op de inspraakreacties van de belangenvertegenwoordigers is separaat gereageerd in hoofdstuk 4 van deze Nota van Beantwoording.

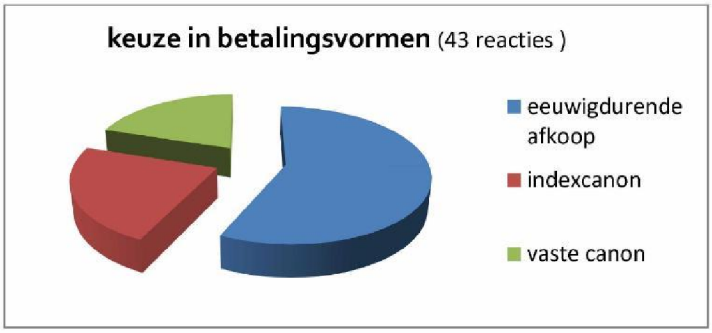
In het totaal zijn er meer dan 110.000 erfpachters in Amsterdam. De binnengekomen 64 reacties zijn in aantal beperkt en daarmee geen representatieve afspiegeling (ook als de 720 leden van SEBA daarbij in ogenschouw worden genomen). Het college kan hieruit niet goed afleiden wat het merendeel van de Amsterdammers of het merendeel van de erfpachters vindt van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften maar stelt wel vast dat er geen grote weerstand is tegen de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Tegelijkertijd beschouwt het college de binnengekomen reacties als waardevol en kiest het college er voor om de reacties op de inhoud te bezien en streeft het college er naar om de inspraakreacties zo te verwerken dat het eeuwigdurend erfpachtstelsel aan kracht wint.

Het college constateert dat twee soorten inspraakreacties overheersen. Dat zijn enerzijds insprekers die positief staan tegenover eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Deze insprekers vinden het een goede ontwikkeling maar uiten daarbij vaak wel de zorg dat de gemeente de waardeontwikkeling onderschat of hebben zorgen over de prijs. De andere grote groep reacties heeft betrekking op vragen die gaan over de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Daar gaat deze inspraakronde niet over. Deze insprekers geven aan moeilijk een oordeel te kunnen geven over de stukken die bij de inspraak voorlagen omdat de kosten die gepaard gaan met de overstap nog niet duidelijk zijn.

Daarnaast hebben veel insprekers zorgen over de (betalingsvorm van de) canon en de hoogte hiervan.
Verder is een aantal insprekers van mening dat het huidige stelsel in stand moet worden gehouden, zij zien de noodzaak van de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet.

2.1 Keuze betalingsvormen

Een van de inspraakvragen was of mensen, naast een indexcanon, ook behoefte hebben aan een vaste canon. Van de mensen die deze vraag hebben beantwoord, blijkt dat 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan af te willen kopen: 57%.



Hieronder wordt een aantal overwegingen van insprekers genoemd.

Eeuwigdurende afkoop:
- de lange termijn is dit het goedkoopste is. Daarbij wordt wel de zorg geuit of dit bedrag geleend kan worden wanneer het een te groot bedrag is.
- Het neemt de onzekerheid weg.
- Zowel de indexcanon als de vaste canon zijn op termijn zeer nadelig voor de consument.
- Het gebruik van indexen die niet te voorspellen zijn, geeft een grote onzekerheid. 'Met name in tijden van crisis (wanneer indexen een grote beweging maken) zullen de gevolgen desastreus zijn. Een vaste canon geeft ook geen zekerheid omdat de afkoopsom geïndexeerd is en de waarde van panden met afgekochte erfpacht en vaste canon daardoor niet meer te vergelijken zijn.'
- 'Hierdoor wordt het huis beter verkoopbaar en hypotheekrente staat erg laag.'
- 'Je wilt als particulier zo min mogelijk geconfronteerd worden met onzekerheden.'
- 'Geen verhogingen en toekomstige verplichtingen meer.'
- 'Afkoop geeft zekerheid en rust.'

Indexcanon:
- Dit lijkt het beste instrument om de actuele inflatie te verwerken.
- Een inspreker kiest voor index gezien de leeftijd.
- De kosten zijn niet ineens zo hoog en te overzien. Verder weet je waar je de komende jaren aan toe bent.

Vaste canon:

- Het is goedkoper en transparanter op langer termijn in vergelijking met index.
- Een vaste canon is gunstiger gezien het inkomen en aftrekt van de erfpacht vs toekomstig inkomen (lager) en inflatie (hoger)."
- Een andere inspreker geeft aan met een vaste canon beter te weten waar ze aan toe is.
- Een bank heeft voorkeur voor een vaste canon. Opgemerkt wordt dat een geïndexeerde canon grotere risico's in zich draagt voor de erfpachter dan een vaste canon. Een geïndexeerde canon loopt immers dóór, waardoor na een groot aantal jaren de betaling van de canon niet meer in relatie kan staan tot de erfpachtgrondwaarde. De geïndexeerde canon ligt in het begin op het laagste niveau waardoor wellicht veel ontwikkelaars hiervoor zullen kiezen bij de afname.
- Een inspreker kiest voor een vaste canon en is tegen eeuwigdurende afkoop. Dit omdat eeuwigdurende afkoop zou leiden tot voordelen voor kapitaalkrachtige personen en/of ondernemingen en dus rechtsongelijkheid. Bovendien is het niet mogelijk om geldwaarde te koppelen aan een eenmalige afkoopsom.

Overige

- Een andere inspreker zou voor een 10 of 25 jaar vaste canon ook belangstelling hebben.

Reactie:

Het college vindt het waardevol dat 43 insprekers een keuze hebben gemaakt. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit een kleine groep mensen betreft en er om die reden geen goede conclusies aan te verbinden zijn. Daarnaast laten de reacties een uiteenlopend beeld zien aan keuzes voor verschillende vormen van canon.

Het college heeft in het Inspraakdocument aangegeven te willen uitgaan van indexcanon omdat de canon in aanvang tot een lager canonbedrag leidt dan vaste canon en daarna gelijke tred houdt met de geldontwaarding. Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (hangt af van de inflatie en rente ontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden. De afgelopen decennia, toen er bij ingang van nieuwe 50-jarige tijdvakken de keuze bestond tussen geïndexeerde en vaste canons, heeft de grote meerderheid van de erfpachters gekozen voor een geïndexeerde canon, mede omdat het aanvangsniveau van deze canon doorgaans aanzienlijk lager was dan van een vaste canon.
Door verschillende insprekers wordt aangedrongen op het aanbieden van vaste canon naast afkoopsom en indexcanon om zo erfpachters keuzevrijheid te bieden.

Het College hecht eraan, dat eeuwigdurende erfpacht zo eenvoudig en transparant mogelijk wordt vormgegeven. In een stelsel met meerdere canonsoorten wordt het stelsel minder transparant voor bijvoorbeeld toekomstige huizenkopers. Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Daarom kiest het College voor één canonsoort.

Het college vindt het belangrijk om een zo helder mogelijk erfpachtstelsel in te richten dat ook voor de markt zo transparant mogelijk is. Het aanbieden van veel verschillende betaalvormen doet daaraan afbreuk. Om die reden heeft het college ook overwogen om in bepaalde gevallen afkoop verplicht te stellen, dat zou de transparantie in de markt zo groot mogelijk maken maar heeft vanzelfsprekend

ook minder keuzevrijheid voor de erfpachter tot gevolg.

Alles overwegende stelt het college dan ook voor om in de AB2016 naast de mogelijkheid voor afkoop te kiezen voor 1 canonvorm en wel indexcanon.

2.2 Aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht naar aanleiding van de inspraakreacties

Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie voorgesteld:

- Artikel 9 lid 2 sub b, waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel, vervalt.
- Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.
- De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.
- De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2).
- Huidig artikel 28 lid 4 sub b (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b), waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente, vervalt.
- Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.
- De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

3. Individuele inspraakreacties

Er zijn 60 individuele inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties op persoonlijke titel zijn geanonimiseerd. De meeste reacties zijn via het online formulier ingediend. 13 reacties via de mail en 1 is schriftelijk binnengekomen. 72% van de insprekers is zelf erfpachter in Amsterdam. 8% is van plan een huis te kopen op erfpachtgrond. Verder heeft een aantal professionals een reactie achtergelaten.
De binnengekomen individuele inspraakreacties zijn waar mogelijk gebundeld in categorieën. Per categorie wordt aangegeven wat de reactie van het college is en of, en op welke wijze, deze wordt verwerkt in de Algemene Bepalingen en/of het Uitgiftebeleid. In bijlage 1 is bij iedere inspreekreactie in de kolom `antwoord' aangegeven welke categorie van toepassing is.

3.1. (A) Positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

14 insprekers zijn positief over de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Zo onderschrijft een inspreker het doel van de operatie en op hoofdlijnen ook de wijze waarop de gemeente dit wil doen. Zoals bijvoorbeeld het voorkomen van 'de opwinding' die optreedt bij het aflopen van de 50-jarige periode. Een andere inspreker schrijft "prima, goede start voor een nieuwe structuur die meer duidelijkheid en zekerheid geeft voor huiseigenaren". Wel vrezen sommige insprekers dat de gemeente in de huidige opzet de toekomstige waardeontwikkeling van de grond onderschat, wat zou resulteren in cadeaus voor erfpachters op kosten van andere Amsterdammers. Daarnaast bestaat bij sommige insprekers juist de onzekerheid dat de prijs te hoog wordt.

***Reactie*:**
het college is blij met de positieve reacties. Een van de redenen waarom het college eeuwigdurende erfpacht wil invoeren is inderdaad om de grote canonschommelingen die na een 50 jarig tijdvak kunnen optreden tegen te gaan. De canon wordt nog maar één keer vastgesteld, zo hebben zowel de erfpachter als de gemeente meer zekerheid. Dit is slechts anders als de erfpachter een wijziging in de erfpachtakte wil doorvoeren, dan kan de canon wel worden aangepast.
Gelijktijdig met het de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het uitgiftebeleid wordt ook het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Eén van de pijlers van het grondprijsbeleid is een marktconforme canon.

3.2. (B) Inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht

25 insprekers maken van de inspraak gebruik om zorgen over de Overstapregeling te uiten. Deze insprekers geven bijvoorbeeld aan dat het niet duidelijk is wat de overstap zal gaan kosten en dat zij daarom nu nog geen mening kunnen hebben over de stukken die ter inspraak voorlagen. Zo vraagt een van de insprekers zich af wat de betekenis is van sommige nieuwe termen, zoals 'buurtquote'. Ook verwijst een aantal insprekers naar het rapport van de Marktwaarde commissie 'Bezint eer gij begint'.

Een inspreker geeft aan dat een overgangsregeling gepast zou zijn voor (nieuwbouw)woningen vanaf 2000 en woningen waarvoor vanaf 2000 een afkoopsom betaald is; "immers deze hebben wel de volle mep aan gemeente betaald voor de grond, echter mogen dat in 2050 nog een keer doen."

Reactie:
Deze inspraak gaat niet over de Overstapregeling. Dat betekent dat het college de reacties betrekt bij de inspraak over de Overstapregeling. Ook het rapport 'Bezint eer ge begint' van de Marktwaardecommissie wordt aangemerkt als inspraakreactie op de Overstapregeling en meegenomen in de inspraakronde voor de Overstapregeling (naar verwachting oktober 2016).

3.3. (C) Inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht

8 insprekers merken op dat ze het huidige voortdurende erfpachtstelsel goed vinden. Ze vragen zich af waarom er een nieuw stelsel komt, een stelsel dat ze eigenlijk ook niet goed begrijpen. En ze vragen zich af wat de kosten zijn waarmee dit alles gepaard gaat. Een inspreker geeft aan dat de gemeente 'de kip met de gouden eieren' wegdoet. En een inspreker meent dat eeuwigdurende erfpacht een verarming van de gemeente betekent. Weer een andere inspreker vindt het eeuwigdurende erfpachtstelsel een halfslachtige oplossing: de inspreker is voor definitief afschaffen of het huidige voortdurende stelsel in stand houden.

Reactie:
Het college heeft reeds in haar coalitieakkoord 2014-2018 besloten dat er eeuwigdurende erfpacht komt. De vraag of eeuwigdurende erfpacht ingevoerd moet worden is dus geen onderdeel van de inspraak.

3.4. (D) Vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst

Doordat er nog geen bedragen bekend zijn voor de eventuele overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, vraagt een aantal insprekers zich af hoe hoog de bedragen zullen zijn en of deze niet te hoog zullen zijn.

Reactie
De Overstapregeling valt buiten deze eerste inspraakronde. Insprekers hebben een persoonlijke reactie ontvangen, waarin wordt uitgelegd dat er nog geen bedragen bekend zijn voor de overstap en dat een overstap naar eeuwigdurende erfpacht een vrijwillige keus is voor de erfpachter. De inspraakronde over de Overstapregeling volgt later (naar verwachting oktober 2016).

3.5. (E) Inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom

Een argument dat een inspreker hiervoor noemt is dat de erfpachter aan de gemeente de totale waarde van de grond betaalt, maar dat de gemeente toch eigenaar blijft. "Dat levert voor mij een onzekerheid op die ik moeilijk vind om te overzien", aldus deze inspreker.

Reactie:
De optie 'koop' of 'vol eigendom' valt buiten de inspraak. Het college heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 aangegeven dat er eeuwigdurende erfpacht komt, zodat de eventuele keuze voor koop van grond derhalve niet aan de orde is.
Bij eeuwigdurende erfpacht betaalt de erfpachter voor het gebruik van de grond. Bij canonbetaling is dat periodiek, bij afkoop is dat eenmalig vooruit. In het geval van eeuwigdurende erfpacht is afkoop ook voor het gebruik conform het erfpachtcontract in de eeuwigheid. Zolang de grond wordt gebruikt volgens de binnen het erfpachtcontract vastgelegde restricties is er geen onzekerheid.
De gemeente behoudt het recht op het aanpassen van de canon als de erfpachter bijvoorbeeld een kantoor wil maken van een woning. In een stad als Amsterdam met grote druk op de ruimte wil de

gemeente op deze manier controle houden op het grondgebruik en eventuele waardevermeerderingen als gevolg van een dergelijke bestemmingswijziging aan de gemeente toe laten komen.

3.6.(F) Inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Meerdere inspraakreacties gingen over het grondprijsbeleid en/of de methode van canonbepaling. Het grondprijsbeleid en de methode van canonbepaling is echter geen onderdeel van de inspraak. Het voorstel van het college voor het grondprijsbeleid 2016 (inclusief de methode van canonbepaling) voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, wordt gelijktijdig met de AB2016 en het uitgiftebeleid aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Voor de volledige onderbouwing van de grondprijzen en het canonpercentage wordt verwezen naar de Collegevoordracht d.d. 24 mei 2016 'vaststellen van de Algemene Bepalingen en het bijbehorende uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht en vaststellen van het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht' met daarbij als bijlage 'Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht'. Hieronder zal toch een aantal van deze reacties worden besproken.

Een inspreker merkt op dat de grondslag van de waardebepaling van de grondprijzen onduidelijk is. Ook is er een inspreker die meent dat in het erfpachtsysteem de waarde van de grond bijna is gelijkgesteld met waarde van grond die in volle eigendom verkregen wordt.

Reactie:
De gemeente zal de grondprijzen baseren op actuele marktprijzen. Deze marktprijzen worden door de markt bepaald en niet door de gemeente.

Een aantal insprekers geeft aan dat indexcanon onzekerheid oplevert door de inflatieontwikkeling

Reactie
De inflatie is geen prijsstijging, maar een aanpassing van het canonbedrag aan de gemiddelde geldontwaarding in Nederland. Geld, het betaalmiddel (de euro), wordt door inflatie minder waard. De afgelopen decennia stegen (gemiddeld genomen) veel lonen en uitkeringen ook ongeveer met de inflatie. Door indexering van de canon blijft de waarde van het canonbedrag in de tijd stabiel.
De jaarlijkse canonaanpassing aan de inflatie gaat ook niet schoksgewijs, maar zeer geleidelijk. Dat in tegenstelling tot het oude erfpachtstelsel, waarin canons sterk konden stijgen bij de 50-jarige canonherziening. De hoogte van deze stijging was vooraf ook nog eens moeilijk in te schatten voor erfpachters.

Een andere inspreker geeft aan dat hij begrijpt dat erfpachtcanon een inkomstenbron is voor de gemeente waar goede dingen mee gedaan worden. Toch hoopt de inspreker dat het leven in Amsterdam voor de middenklasse niet te duur wordt.

Reactie:
Met het beleid om bijvoorbeeld huurwoningen te realiseren en koopwoningen te bouwen wil de gemeente zorgdragen voor voldoende (betaalbare) woningen.
Met erfpacht kan de gemeente de waardeontwikkeling van woningen echter niet beïnvloeden. Dat neemt niet weg dat waardeontwikkelingen zullen plaatsvinden. Zowel naar boven als naar beneden.

Ook is er een inspreker die meent dat zowel indexcanon als vaste canon onzekerheid geeft voor de consument. Indexen zijn niet te voorspellen en een afkoopsom zou ook worden bepaald op basis van geïndexeerde waarde. Inspreker stelt als optie voor "canonbetaling enkel voor een vaste termijn met een vast bedrag, vergelijkbaar met een annuïtaire lening".

Reactie
Hoewel de vergelijking met een hypothecaire lening te begrijpen is, is het niet gelijk aan erfpacht. De erfpachter leent geen geldsom van de gemeente maar verkrijgt het recht de grond te gebruiken. De vergoeding (canon) wordt op dit recht gebaseerd.
Als een erfpachter zou willen kiezen voor een annuïtaire vorm dan past een hypothecaire lening in combinatie met een afkoopsom het beste.

3.7. (G) Onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan

Inspreker meent dat er geen overleg is geweest met erfpachter dan wel een afvaardiging daarvan en/of dat de positie van de erfpachter niet voldoende vertegenwoordigd is.

Reactie:
Het college is van mening dat er voldoende afstemming is geweest. De gemeente heeft in alle fasen van het proces gesproken met erfpachters (in het klantenpanel en individueel) en met belangenorganisaties (SEBA, VEH). Daarnaast is ook in diverse expertsessies (makelaars, notarissen, vastgoedprofessionals, banken) externe deskundigheid gebruikt om het eeuwigdurende erfpachtstelsel uit te werken.

3.8. (H) Principieel bezwaar tegen erfpacht

Inspreker is principieel tegen erfpacht. Een andere inspreker heeft geen vertrouwen in het erfpachtstelsel en gelooft niet in een eerlijke prijs voor erfpacht.

Reactie:
Het afschaffen van het erfpachtstelsel ligt niet voor tijdens de inspraak. Het college heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 vastgelegd dat het erfpachtstelsel niet wordt afgeschaft maar dat eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd. Hierdoor ontstaat zekerheid voor de erfpachter en als een erfpachter besluit om eeuwigdurend af te kopen, dan ligt het eeuwigdurende erfpachtstelsel heel dicht bij koop.
Gelijktijdig met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het uitgiftebeleid wordt ook het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Eén van de pijlers van het grondprijsbeleid is een marktconforme canon.

3.9. (I) Inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken

Zo schrijft een inspreker: " Wie weet welke juridische weg er wordt verzonnen om op een later tijdstip toch weer terug te komen op de gemaakte afspraken."

Reactie:
Als de erfpachter en de gemeente eenmaal een privaatrechtelijk eeuwigdurend erfpachtcontract hebben gesloten is het niet meer mogelijk om hier eenzijdig van af te wijken. Eenmaal gemaakte

afspraken die in de erfpachtakte zijn opgenomen, zijn eeuwigdurend van kracht. Tenzij beide partijen samen overeenkomen om het contract open te breken en andere afspraken te maken.

3.10. (J) Waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe uitgiften

inspreker heeft bezwaar tegen het feit dat er eerst inspraak is voor nieuwe uitgiften en pas later voor de Overstapregeling. Volgens deze inspreker is er na invoering amper argumentatie met betrekking tot bestaande erfpachtrechten waarnaar nog wordt geluisterd,.

Reactie:
Het college heeft in het Startdocument eeuwigdurende erfpacht (februari 2015) besloten om de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel in 2 fasen te doen. Eerst de inspraak en besluitvorming over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daarna de inspraak en besluitvorming over de Overstapregeling.
De Algemene Bepalingen die nu ter inspraak voorliggen zullen ook van toepassing worden voor erfpachters die willen overstappen. De gemeente vindt de inspraak van belang en gaat zorgvuldig met de inspraakreacties om. Zowel nu bij de inspraak over de Algemene Bepalingen als straks ook bij de inspraak over de Overstapregeling.

3.11. (K) Inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016

3.11.1. Heeft de gemeente nagedacht over leegstand?

Een inspreker stelt de volgende vraag: "Is er nagedacht over dat de erfpacht een goed systeem kan zijn om situaties zoals in Londen te voorkomen (met leegstaande woningen, puur als investering)."

Reactie:
Het college heeft inderdaad nagedacht over dit onderwerp. Mede om die reden is artikel 9 lid 2 onderdeel a in de AB2016 opgenomen. Daarin staat beschreven dat het de erfpachter niet is toegestaan om het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken. Overigens kan de gemeente op schriftelijk verzoek van de erfpachter hier vrijstelling voor geven.

3.11.2. Waarom staat er geen parameters en canonpercentage in de Algemene Bepalingen?

Inspreker vindt het wenselijk om de formule van het canonpercentage en meer parameters in de AB2016 op te nemen en/of bijvoorbeeld het canonpercentage.

Reactie:
Het canonpercentage wordt gebruikt bij de vaststelling van:

- *De nieuwe canon bij nieuwe gronduitgifte*
- *De nieuwe canon na overstap*
- *De canonstijging bij eventuele toekomstige bestemmings- en bebouwingswijzigingen*

Wanneer de canon bij nieuwe gronduitgifte of bij overstap eenmaal is vastgesteld, wijzigt deze – behalve door canonindexering – niet meer, tenzij de erfpachter in de toekomst kiest voor een wijziging. Voor woningen is de kans op zo'n wijziging niet groot, omdat in de AB2016 tegelijkertijd wordt vastgelegd, dat de gemeente geen canonstijging zal rekenen voor een erfpachter-bewoner, bij uitbreiding van een woning. Erfpachter-bewoners zullen dus, wanneer er eenmaal (bij uitgifte of overstap) een canon is vastgesteld, vrijwel nooit meer te maken krijgen met het canonpercentage.

Het college heeft er bewust voor gekozen om dit niet in de Algemene Bepalingen op te nemen. Het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) is van belang bij de eerste uitgifte en op het moment dat een erfpachter verzoekt om het erfpachtcontract aan te passen. Bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging. De Algemene Bepalingen zijn eeuwigdurend van kracht op een erfpachtrecht terwijl het niet uit te sluiten is dat in de (verre) toekomst paramaters van het canonpercentage zullen wijzigen. Als de canonformule inclusief de toelichting op de parameters in de Algemene Bepalingen zouden worden opgenomen, bestaat het risico dat deze op enig moment in de tijd niet meer aansluiten bij de realiteit. Voor de inflatie gaat de gemeente nu uit van doelinflatie maar het zou kunnen dat deze op enig moment in de tijd niet meer wordt bepaald. Om die reden legt de gemeente het canonpercentage (formule en parameters) ieder jaar vast in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

3.11.3. Artikel 7 lid 5, geen bijstelling canon ingeval van deflatie, is nadelig voor erfpachter

Een groot aantal insprekers heeft kritiek op artikel 7 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2016 waarin is bepaald dat de canon alleen wordt aangepast bij inflatie en dat deze niet wordt bijgesteld naar beneden ingeval van deflatie. Ook is er een inspreker die voorstelt om de canon zowel aan de bovenkant als de onderkant vast te stellen.

Reactie:
Het college zal de AB2016 op dit punt niet aanpassen. Het is zeer gebruikelijk in de vastgoedmarkt, zoals in huurcontracten, op te nemen dat in het geval van deflatie de huur gelijk blijft. Bovendien is het college van mening dat het risico dat de gemeente loopt in een periode van langdurige deflatie onverantwoord is. Hierbij geldt dat de kans hierop klein is maar het effect groot. De rentelasten van de gemeente hoeven niet in dezelfde mate te dalen waardoor er een verschil ontstaat in de canonopbrengsten en de rentelasten.

3.11.4. Positie erfpachter in het geding, bepalingen eenzijdig opgesteld

Verschillende insprekers zijn van mening dat de gemeente de bepalingen te eenzijdig, in het voordeel van de gemeente en in het nadeel van de erfpachter, heeft opgesteld.

Reactie:
De gemeente heeft de Algemene Bepalingen 2016 opgesteld en ter inspraak voorgelegd. De gemeente heeft daarbij gestreefd naar evenwichtigheid tussen de rechten en verplichtingen tussen erfpachter en gemeente. Om dit te borgen heeft de gemeente gedurende het gehele traject in expertsessies met notarissen, makelaars en banken van gedachten gewisseld. Daarnaast zijn verschillende onderwerpen uit de Algemene Bepalingen met erfpachters besproken in het klantenpanel van erfpachters. Zo heeft de gemeente gepoogd alle belangen boven tafel te krijgen om deze vervolgens mee te kunnen wegen bij het vormgeven van het nieuwe stelsel. Dat neemt niet weg dat de Algemene Bepalingen veel spreken over de rechten en plichten van de erfpachter. Naast de Algemene Bepalingen is de gemeente natuurlijk gehouden aan de beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid, hetgeen ook een belangrijke borging is.

3.11.5. Artikel 7 AB2016, waarom inflatiecorrectie?

Een inspreker vraagt zich af waarom er sprake is van inflatiecorrectie van de canon. Hiermee is toch rekening gehouden bij het vaststellen van het canonpercentage? Een andere erfpachter zegt: "dit is indexeren dubbelop."

Reactie:
Het canonbedrag wordt bepaald op basis van het canonpercentage. Bij indexcanon wordt het canonbedrag vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Het canonpercentage wordt juist op deze manier berekend zodat inflatie niet zowel in het canonpercentage als jaar op jaar berekend wordt. Om de inflatie uit het canonpercentage te halen wordt de inflatiedoelstelling van de ECB gebruikt.
De werkelijke inflatie van de afgelopen 20 jaar hoeft niet gelijk te zijn aan de marktverwachtingen ten aanzien van de toekomstige inflatie. Daarom heeft het bestuur gekozen de doelinflatie van de ECB te gebruiken.

3.11.6. Het eenzijdig veranderen van voorwaarden niet aanvaardbaar.

Een inspreker meent dat het niet redelijk is dat de gemeente alsnog de voorwaarden kan wijzigen bij het verlenen van vrijstelling of toestemming op grond van artikel 20 AB2016.

Reactie
De gemeente kan bij een overeenkomen eeuwigdurend erfpachtcontract de voorwaarden niet eenzijdig wijzigen.
Dit artikel gaat over de situatie dat de erfpachter de gemeente verzoekt om de erfpachtakte te wijzigen. De gemeente heeft voor die situatie de voorwaarden waaronder zij toestemming of vrijstelling verleent in dit artikel bepaald zodat een erfpachter hier rekening mee kan houden. Het college heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie (conform de bestuurlijke reactie van het college op de motie 1262 'geen speculatie' van 6 oktober 2015.[1]

Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen. Daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het gemeentelijk beleid.

3.11.7. Wijze van canonberekening bij wijzigingen erfpachtrecht.

Bij door de erfpachter (Artikel 20 lid 4) verzochte wijzigingen van het erfpachtrecht wordt niet alleen het waardeverschil tussen de oude en nieuwe bestemming maar ook de waardestijging van de grond betrokken. Inspreker is van mening dat de waardestijging van de grond niet zou moeten worden betrokken bij het bepalen van het waardeverschil.

Reactie:
De gemeente vergelijkt bij een bestemmingswijziging het actuele waardeverschil tussen de oude en de nieuwe bestemming. Dit is altijd een feitelijke vergelijking tussen bestemmingen. Er wordt geen vergelijking gemaakt tussen de oorspronkelijke grondwaarde en de actuele grondwaarde. Met andere woorden: bij een tussentijdse wijziging wordt alleen de waardestijging door de verandering berekend

---

[1] http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgibin/showdoc.cgi/action=view/id=279250/type=pdf/1._Brief_aan_commissie_ro_bestuurlijke_reactie_college_op_motie_1262_geen_speculatie.pdf.

(door het verschil te nemen tussen de actuele grondwaarde van de nieuwe en van de oude bestemming), en wordt de grondwaardestijging van de oude bestemming, die sinds de gronduitgifte is opgetreden, niet meegenomen in de berekening.

3.11.8. Waar wordt de instructie, waarnaar verwezen wordt in artikel 8 lid 3, algemeen bekend gemaakt?

De Gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie. Een inspreker wil weten waar deze instructie wordt bekendgemaakt en of er inspraak mogelijk is met betrekking tot de instructie.

Reactie:
Deze instructie wordt gelijktijdig met de AB2016 in het grondprijsbeleid aan de raad ter vaststelling voorgelegd en vervolgens gepubliceerd in het Gemeenteblad en ook op www.amsterdam.nl/erfpacht. *Omdat deze instructie geen 'nieuw beleid' bevat, maar slechts uitvoering geeft aan hetgeen in de AB2016 en het grondprijsbeleid is vastgesteld, vindt hierover geen inspraak plaats.*

3.11.9. Erfpachter kan erfpachtrecht niet beëindigen, de gemeente wel

In de Algemene Bepalingen is opgenomen dat de erfpachter het erfpachtrecht niet kan beëindigingen. Een aantal insprekers heeft aangegeven dit niet redelijk te vinden.

Reactie:
In de laatste vastgestelde Algemene Bepalingen in het huidige erfpachtstelsel (de AB 2000) heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente, de gemeente heeft niet de mogelijkheid om dit te weigeren. Alleen de waarde van de bebouwing (opstal) wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu zeer sporadisch gebruikt en hoofdzakelijk bij commercieel vastgoed. In het nieuwe stelsel wordt deze eenzijdige optie niet opgenomen, omdat de De gemeente en de erfpachter hebben uiteraard altijd nog de mogelijkheid om gezamenlijk een teruggave overeen te komen. Overigens kan de erfpachter wel 25 jaar na vestiging van het erfpachtrecht ontbinding van het erfpachtcontract vragen bij de rechter.

3.11.10. Geen deskundigen meer als 'achtervang' in AB2016 bij wijzigingen

Inspreker merkt op dat er geen deskundigen procedure meer is bij bepaling van voorwaarden voor toestemming tot vrijstelling of wijziging van het erfpachtrecht op grond van artikel 20 AB2016 en dat deze er toch als vangnet zou moeten zijn. Beroep moet mogelijk zijn door een derde onafhankelijke partij en redelijkheid en billijkheid moeten als toetsingscriteria worden toegevoegd.

Reactie:
Ook in het voortdurende erfpachtstelsel bestaat in de situatie van artikel 20 (zoals bijvoorbeeld het wijzigingen van de bestemming) niet de mogelijkheid van het inroepen van deskundigen. Een erfpachter kan overigens altijd een beroep doen op de bevoegde rechter en ieder geschil aan de rechter voorleggen. De rechter toetst daarbij aan de redelijkheid en billijkheid.m.

3.11.11. Artikel 17 lid 3, huisvredebreuk in strijd met Grondwet

Inspreker meent dat de bepaling dat de gemeente het recht heeft om het perceel te betreden in verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, in strijd is met de Grondwet.

Reactie:
Dit artikel is niet in strijd met de grondwet omdat de gemeente voorafgaand aan het betreden van een perceel altijd eerst in overleg treedt met de erfpachter. Dit punt is opgenomen om te kunnen handhaven. Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
De gemeente zal dit artikel dus niet gebruiken om zomaar bij erfpachters binnen te komen, maar alleen als allerlaatste maatregel, wanneer er gegronde redenen bestaan voor nader onderzoek (bijvoorbeeld wanneer de erfpachter, zonder toestemming, het erfpachtrecht gebruikt in strijd met de bestemming), waarbij de erfpachter niet wilde meewerken aan eerdere informatieverzoeken van de gemeente.

3.11.12. Hoofdelijke verbondenheid van de vereniging van appartementseigenaren voor de canon

Een inspreker wijst op artikel 11 lid 4, waarin staat dat 'de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden is voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd'. De inspreker vindt dit een vergaande bepaling, die voor veel VvE's grote risico's met zich draagt, omdat het effect daarvan (te) groot kan zijn.

Reactie:
De inspreker doelt hier op een erfpachtrecht dat gesplitst is in appartementsrechten. Dat de vereniging van appartementseigenaren in dat geval hoofdelijk verbonden is voor de canon die door een of meer appartementseigenaren is verschuldigd, volgt uit de wet, namelijk artikel 5: 115 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW).

3.11.13. Melding gemeente aan hypotheekhouder bij wijzigingen

In artikel 20 mist de inspreker de verplichting voor de gemeente om een mededeling te doen aan de hypotheekhouder inzake een (voorgenomen) splitsing, samenvoeging of andere wijzigingen van erfpachtrecht of van overdracht bloot eigendom aan erfpachter.

Reactie:
De gemeente heeft geen relatie met de hypotheekhouder (bank) en dus geen rol in de nakoming van voorwaarden die tussen bank en hypotheeknemer zijn overeengekomen. De gemeente zal op dit punt geen rol op zich nemen en er vindt geen aanpassing van de AB2016 plaats. Dit is dezelfde werkwijze als nu in het voortdurende erfpachtstelsel.

3.11.14. Ontbinding van de overeenkomst tot wijziging beperken

Een inspreker geeft aan dat in artikel 22 als aanvulling opgenomen zou moeten worden dat ontbinding van de overeenkomst tot wijziging niet meer mogelijk is nadat de wijziging bij notariële akte is vastgelegd.
Reactie:
Aanpassing op dit punt is niet nodig, aangezien dit in juridisch opzicht reeds het gevolg is van het passeren van de akte. Zodra de overeenkomst is vastgelegd in een notariële akte en deze is gepasseerd is sprake van een (gewijzigd) zakelijk recht. Ontbinding is alsdan niet meer aan de orde.

3.11.15. Onjuiste formulering artikel 27 lid 6

De inspreker vraagt aandacht voor de formulering in artikel 27 lid 5 en 6. Vermoedelijk moet artikel 27 lid 6, waar nu staat 'de opbrengst van de verkoop' worden gewijzigd in 'vergoeding aan de erfpachter, zoals bedoeld in lid 5'. Immers: bij beëindiging van de erfpacht in algemeen belang zal niet – zoals bij beëindiging wegens tekortkoming door de erfpachter – een verkoop van erfpacht plaatsvinden.

Reactie: *De inspreker (heeft gelijk. Abusievelijk staat de tekst "de opbrengst van de verkoop" in artikel 27 lid 6. Dit moet inderdaad zijn de tekst "vergoeding aan de erfpachter". Met dank aan de scherpe blik van de inspreker wordt de bepaling op dit punt aangepast.*

3.11.16. Aanpassingsfactor geldt in beginsel voor een jaar, artikel 7 lid 6

In artikel 7 lid 6 staat dat ' in beginsel' de aanpassingsfactor geldt voor een jaar. Inspreker meent dat dit de gemeente de mogelijkheid geeft om het canonbedrag meerdere keren binnen een jaar aan te passen.

Reactie
Als de erfpachter en de gemeente een indexcanon overeenkomen dan wordt deze canon ieder jaar geïndexeerd. Op welk moment staat in de financiële voorwaarden in de erfpachtakte. Deze afspraak ligt vaste gemeente kan daarna niet zomaar op een of meerdere moment de overeengekomen indexcanon aanpassen. Er is dus geen sprake van rechtsonzekerheid, want zowel de erfpachter als de gemeente moet zich houden aan de overeengekomen rechten en verplichtingen.

3.11.17. Boete artikel 18 lid 4, kan alleen door gemeente worden gematigd.

Inspreker heeft bezwaar tegen artikel 18 lid 4 omdat naar zijn mening alleen naar oordeel van de gemeente de boete bijvoorbeeld geheel of gedeeltelijk kan worden kwijtgescholden, zonder beroep op een derde instantie.

Reactie
In voorkomende gevallen kan het (theoretisch) zo zijn dat de boete oplegging disproportioneel is. In dat geval kan de boeteoplegging altijd worden voorgelegd aan een rechter.

4. Inspraakreacties belangenvertegenwoordigers

De gemeente heeft van vier belangenvertegenwoordigers een inspraakreactie ontvangen, namelijk:

- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum
- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)

In onderstaande paragraaf geeft de gemeente aan op welke wijze met die inspraakreacties per onderdeel wordt omgegaan. De gemeentelijke reactie gaat in op de door de belangenvertegenwoordigers ingediende inspraakreacties en niet op de (voor de leesbaarheid opgenomen) samenvatting zoals die door de gemeente onderstaand is opgenomen.

Het college behandelt de inspraakreacties van SEBA en NLVE tezamen aangezien de NLVE in haar inspraakreactie verwijst naar de inspraakreactie van de SEBA. Daarnaast heeft de NLVE nog op twee onderwerpen een reactie gegeven waar de SEBA niet op in is gegaan. Daar wordt allereerst in paragraaf 4.1. een reactie opgegeven.

4.1. NLVE

4.1.1. Onvoldoende overleg

De NLVE merkt op dat er onvoldoende overleg is geweest met de NLVE en de SEBA

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf 3.7(G).

4.1.2. Wonen in Amsterdam alleen voor rijken

De NLVE zegt dat door de almaar stijgende grondprijzen die door de gemeente Amsterdam zelf bepaald worden het wonen in een koopwoning in Amsterdam op enig moment alleen voor de rijken en superrijken zal zijn weggelegd.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf 3.6.

4.2. SEBA en NLVE

4.2.1. Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik

Onvoldoende duidelijk is wat het onderscheid is tussen de bestemming en het toegestane gebruik.
a. Doorkruist de gemeente met deze bepaling een publiekrechtelijke regeling?

b. Heeft de wetgever wel oog gehad voor het zakenrechtelijk beperken van het toegestane gebruik, anders dan middels vaststelling van de bestemming.
c. Is het toegestane gebruik, in combinatie met verbod het erfpachtrecht langer dan een jaar niet te gebruiken, een onontkoombare verplichting die in strijd is met de basisbeginselen van onze samenleving.
d. Door het ontbreken van definities kan er al zeer snel sprake zijn van een mogelijkheid tot aanpassing van de canon. Dit is zeer ongewenst en een limitatieve lijst van verschillende mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik dienen in de definities opgenomen te worden.

Reactie:
De bestemmingen zoals opgenomen in de erfpachtakte zijn altijd de privaatrechtelijke bestemmingen. Er is dus geen sprake van een doorkruising van de publiekrechtelijke regeling. Het gebruik kan samenvallen met een bestemming of een nadere invulling daarvan zijn dan wel een inperking daarop, om een bepaald doel te dienen.

Wat de bestemming en het toegestane gebruik zijn, volgt uit de bijzondere bepalingen die zijn opgenomen in de erfpachtakte. Daardoor is het voor de erfpachter, maar ook de opvolgende erfpachter, duidelijk welke bestemming en toegestane gebruik op het erfpachtrecht rust. Deze afspraken liggen daarna eeuwigdurend vast.

In de Algemene Bepalingen staan algemene regels die voor alle erfpachtrechten gelden. Het is niet mogelijk en wenselijk om hier alle mogelijke bestemmingen en toegestaan gebruik in op te nemen, te meer omdat deze algemene bepalingen eeuwigdurend meegaan. Het is niet op voorhand te zeggen welke bestemmingen en toegestaan gebruik wenselijk en mogelijk zijn in de toekomst.
In het grondprijsbeleid worden jaarlijks de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen vastgelegd.

4.2.2. Artikel 9 lid 2 sub c, gevaar, schade, hinder etc.

Dit artikel brengt mee dat handelen, dat jegens derden mogelijk onrechtmatig is, wordt gezien als tekortschieten, en tot beëindiging van erfpacht kan leiden.
a. Het komt SEBA voor dat dat niet evenwichtig is en dat het verbod beperkt moet worden tot handelingen jegens de gemeente en dus niet jegens derden.
b. De bepaling kan als een derdenbeding opgevat worden waaraan anderen dan de gemeente rechten kunnen ontlenen. Dat is niet redelijk.

Reactie:
De gemeente heeft een aantal kapstokken in de Algemene Bepalingen opgenomen om op te kunnen treden als de erfpachter zich niet houdt aan de afspraken. Vanzelfsprekend moet de gemeente hierbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb) in acht nemen , zo ook het proportionaliteitsbeginsel.

Dit is een bepaling die ook in andere steden in de algemene bepalingen is opgenomen. Ook in eerdere algemene bepalingen van de gemeente Amsterdam is deze bepaling opgenomen.

4.2.3. Artikel 13 lid 2, schadeplichtigheid gemeente

Het is onvoldoende duidelijk wat onder schade wordt verstaan.
Deze schade dient ook de waardedaling van het erfpachtrecht als gevolg van de handelingen conform lid 1 te omvatten.

Reactie
Net zoals andere artikelen in de AB2016 is dit artikel globaal omschreven. Het is niet op voorhand te zeggen om welke gevallen het precies gaat. De erfpachter heeft volgens dit artikel overigens ook de mogelijkheid om deskundigen in te roepen indien men het niet eens wordt over de hoogte van de schade.

4.2.4. Artikel 14, risico waardedaling onroerende zaak

Het artikel is onduidelijk geformuleerd en onredelijk.
a. Het is niet redelijk dat waardedalingen die zijn opgetreden door omstandigheden die bestonden bij aanvang van het erfpachtrecht voor rekening van de erfpachter komen.
b. Deze bepaling is strijdig met punt b van de blauwe lijst (bij richtlijn 93/13/EU) indien de verslechtering tot non conformiteit leidt.

Reactie:
SEBA geeft aan dat het niet redelijk is dat waardedalingen die zijn opgetreden door omstandigheden die bij aanvang van het erfpachtrecht al bestonden voor rekening van de erfpachter komen. Het college is het met SEBA eens. Jjuist daarom is in de AB2016 een artikel opgenomen waarin is bepaald dat aan de akte van vestiging van het erfpachtrecht de uitkomst van een bodemonderzoek wordt gehecht, zodat duidelijk is voor zowel de erfpachter als de gemeente wat het uitgangspunt bij vestiging van het erfpachtrecht is.

4.2.5. Artikel 24 lid 2, schade

Het is niet duidelijk of hier ook gedoeld wordt op toekomstige schade. Die schade kan hier niet onder vallen omdat het de keuze van de gemeente is gebruik te maken van de bevoegdheid het erfpachtrecht te beëindigen, terwijl zij ook kan kiezen voor het vorderen van nakoming, mogelijk af te dwingen middels executie. Toekomstige schade en schade als gevolg van vermindering van de grondwaarde dient dan ook uitgesloten te worden.

Reactie:
Dit artikel moet gelezen worden in samenhang met artikel 25 AB2016. In artikel 24 AB2016 is bepaald dat de gemeente het erfpachtrecht kan opzeggen als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen of als er sprak is van wanbetaling van de canon. Vervolgens wordt in artikel 25 AB2016 uitgelegd wat de gevolgen hiervan zijn en hoe de gemeente handelt in zo een situatie.

4.2.6. Artikel 27 lid 1, schadeloosstelling

Onduidelijk is of onder schadeloosstelling ook de kosten voor juridische bijstand wordt verstaan. SEBA geeft er de voorkeur aan dat dit expliciet wordt vermeld.

Reactie:
Zoals in artikel 27 lid 1 AB2016 staat vermeld, vindt de schadeloosstelling in geval van beëindiging wegens algemeen belang plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. In een onteigeningsprocedure worden de redelijk gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoed. Hierbij geldt wel een dubbele redelijkheidstoets: zijn de kosten in redelijkheid gemaakt en zijn ze naar aard en omvang redelijk?

4.2.7. Artikel 32, ontruiming

Naar de mening van SEBA is dit artikel nietig als dit het retentierecht van de erfpachter in de weg staat.

Reactie:
Het college is het met SEBA eens dat het retentierecht van de erfpacht een plaatst moet hebben in de AB2016. Het retentierecht van de erfpachter is daarom ook opgenomen in de AB2016. Namelijk in de volgende artikelen:

- *artikel 24 lid 7 AB2016*
- *artikel 25 lid 8 AB2016*
- *artikel 26 lid 6 AB2016*
- *artikel 27 lid 7 AB2016*

4.2.8. Artikel 33 lid 1, derdenwerking

SEBA is van mening dat dit artikel een onredelijke bepaling voor de erfpachter.
Het uitdrukkelijk nastreven van derdenwerking brengt mee dat een derde zich jegens de erfpachter op dit verbod kan beroepen. Indien de gemeente beoogt dat de rechten en verplichtingen van de erfpachter op de opvolgende erfpachter overgaan, dan zal dat als zodanig geformuleerd moeten worden.

Reactie:
SEBA gebruikt de term derdenwerking maar beschrijft de situatie van derdenbeding. Het college heeft met deze bepaling nadrukkelijk derdenwerking beoogd en geen derdenbeding.

4.2.9. Artikel 33 lid 2, kwalitatieve verplichtingen

Het artikel voldoet niet aan het bepaalbaarheidsvereiste.
De gemeente tracht middels een algemene vestiging van de algemeen voorwaarden als kwalitatieve verplichtingen toch zakenrechtelijke werking te geven. Voor het vestigen van een kwalitatieve verplichting is het noodzakelijk dat glashelder is welke verplichting het betreft.

Reactie:
Zoals aangegeven in artikel 33 lid 2 AB2016 gaat het om de overeengekomen voorwaarden, waarin staat om iets te dulden of iets te doen en die geen zakelijke werking hebben. In dit artikel kan niet worden opgenomen welke bijzondere bepalingen onder de werking van dit artikel vallen omdat de bijzondere bepalingen contract specifiek zijn.

4.2.10. Methode en parameters voor vaststelling erfpachtgrondwaarde

De grondslag die gehanteerd wordt om de canon vast te stellen is onduidelijk

a. Opmerkelijk is dat in de AB2016 gesproken wordt van 'erfpachtgrondwaarde', terwijl in de AB2000 en AB1994 gesproken wordt van 'grondwaarde'. Onduidelijk is wat het verschil is tussen deze begrippen.
b. Doordat de methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld niet in de AB2016 zijn opgenomen, is deze door de erfpachter of een derde niet te controleren.

Reactie:
Het college heeft er bewust voor gekozen om de definitie 'erfpachtgrondwaarde' in plaats van 'grondwaarde' te noemen om aan te duiden dat het gaat om de grondwaarde die voor het

erfpachtrecht geldt. De term erfpachtgrondwaarde is daarmee een verduidelijking van de feitelijke situatie en betreft dus geen inhoudelijke wijziging.

Voor de reactie op vraag b wordt verwezen naar paragraaf 3.11.2.

4.2.11. Mogelijkheid van een vaste canon

a. SEBA is met de Marktwaardecommissie van mening dat de keuzemogelijkheid voor een vaste canon in de AB2016 zeer wenselijk is.
b. De disconteringsvoet waarmee toekomstige canonbetalingen contant worden gemaakt dient gelijk te zijn aan het nominale- dan wel reële canonpercentage bij uitgifte, zodat de contante waarde berekening altijd de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als uitkomst heeft.
c. Onduidelijk is of de afkoopsom is gemaximeerd is aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Deze maximum limiet voor de afkoopsom zal moeten worden toegevoegd aan artikel 8.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. keuze betalingsvormen.
In aanvulling daarop wordt toegelicht dat in het grondprijsbeleid de methode van canonbepaling en methode van bepaling van de afkoopsom wordt vastgelegd. De disconteringsvoet is zo gekozen dat op het moment van uitgifte de afkoopsom gelijk is aan erfpachtgrondwaarde.

4.2.12. Artikel 3 lid 4 sub a, erfpachtrecht niet onderhevig aan inkorting

Deze bepaling is in strijd met de opzegbevoegdheden van hoofdstuk VI. Het recht kan immers wel onderhevig zijn aan inkorting ingevolge de aldaar opgenomen regelingen.

Reactie:
Dit is niet juist. Het erfpachtrecht wordt bepaald door de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tezamen. Dat (totale) recht is niet aan inkorting onderhevig, tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders wordt vermeld.

4.2.13. Artikel 7 lid 5, geen verlaging bij deflatie

Geen deflatie werkt in nadeel erfpachter
In dit artikellid wordt bepaald dat de canon niet wordt aangepast indien er sprake is van deflatie. Dit is een onevenwichtige bepaling die in strijd is met punt l van de blauwe lijst.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 3.11.3.

4.2.14. Artikel 9 lid 5, vrijstelling verboden lid 2

Herzien canon onredelijk als voorwaarde vrijstelling.
In artikel 9 lid 5 is geregeld dat het bepaalde in artikel 20 (de mogelijkheid om aan vrijstelling de voorwaarde tot canonherziening te verbinden) ook ten aanzien van vrijstelling van de onder lid 2 opgenomen verboden geldt. Ten aanzien van de daar vermelde handelingen valt niet in te zien hoe het herzien van de canon als voorwaarde voor die vrijstelling redelijk is. Het geeft de gemeente de mogelijkheid een hogere canon in rekening te brengen terwijl de grondwaarde niet

stijgt en er dus (zeker in die zin) geen economische meerwaarde voor de erfpachter uit de handeling voortvloeit.

Reactie:
Het college heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie (conform de bestuurlijke reactie van het college op de motie 1262 [2] 'geen speculatie' van 6 oktober 2015). Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.2.15. Artikel 15, schade aan derden

Aansprakelijk voor oorzaken van voor datum vestiging
De erfpachter is op grond van deze bepaling vanaf het moment van vestiging van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade aan derden als gevolg van bodemverontreiniging of een andere oorzaak. Dat geldt volgens de SEBA dus ook voor oorzaken die voor de vestiging reeds aanwezig waren.

Reactie:
Dit geldt niet voor oorzaken die voor de vestiging reeds aanwezig zijn. Daarom is in de AB2016 het artikel opgenomen dat aan de akte van vestiging van het erfpachtrecht de uitkomst van een bodemonderzoek wordt gehecht, zodat het uitgangspunt bij vestiging van het erfpachtrecht voor zowel de erfpachter als de gemeente duidelijk is.

4.2.16. Artikel 20, voorwaarden verbonden aan toestemming

De gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor om aan het verlenen van vrijstelling of toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat de canon wordt herzien. Deze voorwaarden zijn onevenwichtig en onredelijk.

a. Als een zelfbouwer geen omgevingsvergunning krijgt en dus gedwongen is dat bouwplan aan te passen, kan hij worden geconfronteerd met een hogere canon.
b. Indien een erfpachter gedurende de bouwfase in financiële problemen komt, dan kan hij bij overdracht van zijn recht geconfronteerd worden met een hogere canon op basis van XxY.
c. Indien de erfpachter zijn recht in ondererfpacht uit wil geven, kan hij geconfronteerd worden met een geactualiseerde canon middels XxY.
d. Bij een woning die, om welke reden ook langer dan een jaar leeg staat kan de gemeente aan vrijstelling van de in artikel 9 genoemde verplichting een canonherziening verbinden.
e. De ABCD formule geeft aanleiding tot uitkomsten die door de erfpachter als zeer onredelijk wordt ervaren. De gemeente kan middels deze herzieningsbevoegdheid een canon incasseren die zij noch bij voortduring van het bestaande recht nog bij uitgifte van een nieuw recht kan realiseren.
f. Het is niet redelijke te werken met de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage, omdat de gemeente bij vestiging met de gewijzigde bebouwing en bestemming die opbrengst evenmin had kunnen genereren. Deze onredelijkheid is door de rechter vastgesteld in een vonnis van 17 augustus 2011 (ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8289, Renaultgarage, r.o. 6.16).

,http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgibin/showdoc.cgi/action=view/id=279250/type=pdf/1._Brief_aan_commissie_ro_bestuurlijke_reactie_college_op_motie_1262_geen_speculatie.pdf.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 3.11.7.
Het college heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie (conform de bestuurlijke reactie van het college op de motie 1262 'geen speculatie' van 6 oktober 2015)[3]. Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moeten vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.2.17. Artikel 20 lid 6 sub a

De herziene canon vanaf het moment dat met de wijziging (van bebouwing, bestemming of gebruik) wordt gestart is onredelijk bij wijziging bebouwing en bestemming omdat deze dan nog niet gereed is.
Reactie:
De gemeente sluit aan bij het moment waarop van de wijziging gebruik kan worden gemaakt. Dit sluit ook aan bij de systematiek van een eerste uitgifte, waarbij op het moment van uitgifte van de grond de canon is verschuldigd.

4.2.18. Artikel 23 juncto 26, eenzijdige opzegging gemeente

Indien de gemeente de bevoegdheid tot opzegging heeft, dan dient de erfpachter die ook te hebben.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen paragraaf naar 3.11.9.

4.2.19. Artikel 25, schadevergoeding

In lid 1 van artikel 25 is bepaald dat de erfpachter slechts een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht kan vorderen op grond van hetgeen in artikel 25 is bepaald. Dat is in strijd met de wet. In artikel 5:87 lid 2 BW is immers vastgesteld welke waarde aan de erfpachter vergoed dient te worden, terwijl elke afwijking daarvan op grond van lid 3 van datzelfde artikel nietig is.

Reactie:
Het artikel is in lijn met de wet. De Algemene Bepalingen zijn juridisch getoetst, de gemeente is van mening dat ook dit artikel juridisch houdbaar is.

4.2.20. Artikel 28 lid 5, toerekening van betalingen

Het erfpachtrecht kan worden opgezegd indien de erfpachter de canon over twee achtereenvolgende jaren niet betaalt. Door bedragen die de erfpachter betaalt als canon toe te rekenen aan bijvoorbeeld boetes, renten of andere schulden, wordt de opzeg mogelijk op onredelijke wijze vervroegd. De gemeente heeft er ook geen redelijk belang bij omdat haar voor het innen van vorderingen alle verdere middelen van het recht ter beschikking staan.

Reactie:

---

3 http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgibin/showdoc.cgi/action=view/id=279250/type=pdf/1._Brief_aan_commissie_ro_bestuurlijke_reactie_college_op_motie_1262_geen_speculatie.pdf.

Bij de toepassing van dit artikel zal de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten nemen. Het is aan de erfpachter om de overeengekomen verplichtingen te voldoen. Zowel waar het gaat om eventuele achterstallige canon, boetes, renten als om andere schulden. De erfpachter heeft het derhalve te allen tijde zelf in de hand de beëindiging wegens wanbetaling of wanprestatie te voorkomen. Hierbij kan ook gedacht worden aan het overeenkomen van een betalingsregeling.

4.2.21. Artikel 29 lid 2, termijn voor keuze geschillenbeslechting

Ontvangst brief moet als termijn worden aangehouden.
Na het inroepen van een deskundigencommissie staat de weg naar de rechter open. De termijn is gesteld op één maand na de dagtekening van de brief waarbij het inschakelen van de deskundigen wordt aangekondigd. Naar de mening van SEBA dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Reactie:

Het college komt SEBA op dit punt gedeeltelijk tegemoet. In de AB2016 is voor een viertal situaties aangegeven dat indien er een geschil is de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. *de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),*
2. *de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),*
3. *de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (artikel 25 lid 5) en*
4. *de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken(artikel 27 lid 4)*

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de versie van de AB2016 die de inspraak in is gegaan, is aangegeven dat de erfpachter binnen 1 maand na dagtekening van de brief (waarbij de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) kan kiezen voor geschilbeslechting door de rechter. Naar de mening van SEBA dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Dit is voor de gemeente niet wenselijk aangezien het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen – zeker wanneer een erfpachter in een geschilsituatie bewust zou proberen om termijnen te rekken. Om toch deels tegemoet te komen aan het door SEBA aangedragen punt, is besloten de termijn te verlengen van 1 maand naar 6 weken. Deze termijn gaat in vanaf het moment van dagtekening van de brief.

4.2.22. Artikel 29 lid 4 en sub b, beleid van de gemeente

Deskundigen moeten beleid van de gemeente volgen, dat kan niet.
Hier wordt geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente in acht moeten nemen. Hiermee wordt de gemeente de vrije hand gegeven om het bindend advies eenzijdig te beïnvloeden met richtlijnen die bij het vestigen van het erfpachtrecht niet overeen zijn gekomen. Dit is in strijd met punt j van de blauwe lijst. Dat leidt tot nietigheid van de bepaling.

Reactie:
De SEBA maakt hier een terecht punt. Het College heeft dit artikel aangepast. Uit de AB 2016 wordt bepaling geschrapt dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente in acht moeten nemen.

4.2.23. Artikel 9 lid 2 sub b, handelingen die waarde grond verlagen

Dient geen gemeentelijk belang
Het is een onnodige en onredelijke belemmering van de erfpachter om handelingen te verrichten die (voor hem persoonlijk) het genot van de zaak verhogen doch die mogelijk de waarde van de grond op de markt verlagen.

Reactie:
Het college heeft besloten artikel 9 lid 2 sub b te laten vervallen.

4.2.24. Artikel 11 lid 1 sub b, verbod op splitsing in appartementsrechten

Verbod op splitsing is strijdig met de wet
De erfpachter is, na verkregen toestemming van de grondeigenaar, bevoegd tot splitsing in appartementsrechten. De erfpachter kan, indien de grondeigenaar die toestemming niet op redelijke gronden onthoudt, vervangende machtiging aan de rechter vragen. Door de gekozen formulering (verboden tenzij...) wordt die systematiek doorkruist.

Reactie:
In de wet staat dat de erfpachter het recht heeft om te splitsen. Tevens staat in de wet dat de erfpachter pas bevoegd is tot splitsing na toestemming van de grondeigenaar. Artikel 11 lid 1 sub b geeft een op een 1 invulling aan deze wettelijke bepalingen en met de gekozen formulering wordt de wettelijke systematiek niet doorkruist.

4.2.25. Artikel 12, ondererfpacht

Verbod op ondererfpacht onnodige beperking.
Ondererfpacht is een nuttige en wenselijke methode voor het tijdelijk in gebruik geven van de zaak aan een ander. Het is niet redelijk dat aan toestemming (en dus mogelijk canonherziening) onderhevig te maken.

Reactie:
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd. Een probleem op de Amsterdamse woningmarkt is dat particuliere grondbezitters zich ook van erfpacht bedienden de afgelopen jaren. Banken hebben aangegeven woningen op particuliere erfpacht niet meer te willen financieren.
Om dit probleem op te lossen heeft de gemeente de afgelopen jaren grond van particuliere erfverpachters aangekocht en vervolgens de Algemene Bepalingen van de gemeente van toepassing verklaard. Het nieuwe stelsel biedt om die reden dan ook geen mogelijkheid om eeuwigdurende erfpachtrechten in ondererfpacht uit te geven. Hierdoor wordt voorkomen dat er, op eeuwigdurende erfpacht, een nieuwe categorie particuliere voortdurende ondererfpacht ontstaat. Uitzonderingen hierop zijn s de Haven Amsterdam en de Koopgarantregeling, waarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze was.

Wel kan de gemeente op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming tot uitgifte in ondererfpacht geven.

4.2.26. Artikel 17 lid 3, recht gemeente om perceel (en woning) te betreden

Een ernstige inbreuk op de privacy van de erfpachter.
Deze bepaling biedt de gemeente te allen tijde het recht het perceel en de daarop gebouwde woning te betreden. De bepaling is in strijd met artikelen 10 en 12 van de Grondwet en met artikel 8 EVRM.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf op 3.11.11

4.2.27. Artikel 21, geschillencommissie

Deze bepaling is geheel overbodig en geeft een schijnzekerheid.
Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen. Bij geschillen dient door de commissie, en indien een partij dat wenst, de rechter te kunnen worden beoordeeld.

Reactie:
Het college kan zich vinden in deze inspraakreactie van SEBA en heeft besloten om dit artikel en daarmee de geschillencommissie te schrappen. Een erfpachter die het niet eens is met een aanbieding van de gemeente kan zich altijd wenden tot de klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling / Erfpacht & Uitgifte, de gemeentelijke ombudsman en/of de rechter. Het college is het met SEBA eens dat het inrichten van een geschillencommissie hieraan inderdaad te weinig toevoegt.

4.2.28. Artikel 18, boete

De bepaling is nietig omdat deze in strijd is met punt e van de blauwe lijst.

Reactie:
De gemeente acht de bepaling niet nietig. In voorkomende gevallen kan het (theoretisch) zo zijn dat de boete oplegging disproportioneel is. In dat geval zou de boete oplegging vernietigbaar kunnen zijn via de rechter. De gemeente zal echter gehouden zijn redelijkheid en billijkheid bij het toepassen van dit artikel.

4.2.29. Artikel 19, parate executie

Te vergaande bevoegdheid.
Hiermee kan de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze niet voldoet, zelf uitvoeren. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen.

Reactie:
De bepaling wordt aangevuld. De gemeente zal het door haar aangekondigde herstel opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.

4.2.30. Artikel 28 lid 3, uitsluiting verrekeningsbevoegdheid

Dit artikel is in strijd met punt b van de blauwe lijst omdat het een geclausuleerde algemene uitsluiting van elke verrekeningsbevoegdheid met andere vordering betreft, terwijl dat in principe zelfs wettelijke verrekeningsbevoegdheid zou kunnen beslaan.

Reactie:
De bepaling wordt gehandhaafd omdat het artikel in de meeste gevallen niet vernietigbaar zal zijn. In beperkte voorkomende gevallen kan het zo zijn dat de uitgesloten korting of verrekening van betaling vernietigd kan worden door de rechter. Deze uitzonderlijke situatie weegt op tegen de gevallen waarin dit artikel meerwaarde heeft.

4.2.31. Artikel 28 lid 4, vertragingsrente van 6%

Vertragingsrente 6% te hoog.
Gezien de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen dan een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding en derhalve in strijd met punt e van de blauwe lijst.

Reactie:
De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de Algemene Bepalingen zal worden opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij een erfpachter-bewoner gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:199 BW en voor de erfpachter niet bewoner wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:199a BW.

4.2.32. Artikel 29 lid 6, kosten deskundigen

Onredelijke kostendeling bij schadeloosstelling.
Het is onredelijk dat de erfpachter de helft van de kosten zou moeten dragen voor het vaststellen van de schadeloosstelling ingevolge artikel 13 (gedoogplicht). De gemeente wenst ten behoeve van het algemeen belang inbreuk te maken op het aan de erfpachter uitgegeven erfpachtrecht. Daar dient de gemeenschap de kosten van te dragen, ook die ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding.

Reactie:
De gemeente past het artikel niet aan. Er is sprake van wederkerigheid die ook tot uitdrukking moet komen in de mogelijkheid om de schadeloosstelling door deskundigen te laten toetsen en de kosten die daar mee samenhangen.

4.2.33. Uitgiftebeleid: Artikel 2 lid 2 sub k, waarborgsom

Toevallen waarborgsom aan de gemeente onevenwichtig.
Als wordt bedoeld dat de waarborgsom altijd aan de gemeente toevalt bij het niet tot stand komen van vestiging erfpachtrecht , is deze bepaling in strijd met punt d van de blauwe lijst. Er is immers niets geregeld voor de situatie dat de gemeente aan de uitgifte haar medewerking onthoudt. De bepaling is slechts evenwichtig indien daarin tevens is bepaald dat de gemeente een zelfde bedrag aan de (toekomstige) erfpachter verschuldigd is voor de omgekeerde situatie.

Reactie:

De waarborgsom is bedoeld ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter, zoals dit gebruikelijk is bij een vastgoedtransactie.

4.3. Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum

De inspraakreactie van Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum is opgenomen onder nummer 58 met de lijst van inspraakreacties. In onderstaande paragraaf geeft de gemeente aan op welke wijze met die inspraakreactie per onderdeel wordt omgegaan.

4.3.1. Vaste canon voor meer zekerheid voor de erfpachter

De bewonersvereniging Huntum merkt op dat de gemeente suggereert te beogen de erfpachter zekerheid te geven over de hoogte van de canon. De canonvorm die dat het beste doet is een vaste canon, stelt de bewonersvereniging. Deze mogelijkheid wordt de erfpachter echter niet geboden, zodat hij wordt overgeleverd aan de onzekerheid van de inflatie als hij niet in staat of bereid is tot afkoop.

Reactie
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. keuze betalingsvormen.

4.3.2. De methodiek voor canonindexatie is asymmetrisch

De bewonersvereniging Huntum geeft aan dat de canon bij inflatie omhoog gaat, maar bij deflatie niet daalt. Deze voorkeursbehandeling voor de gemeente lijkt op machtsmisbruik.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie op 3.11.3

4.3.3. Risico opslag als onderdeel van canonpercentage is te hoog

De gemeente maakt niet duidelijk welk risico zij, als bloot eigenaar van de grond, loopt. Wat voor financieel risico veroorzaakt een erfpachter voor de gemeente, waarvoor de erfpachter een opslag moet betalen?

Reactie:
De toelichting op het canonpercentage, waaronder de onderbouwing van het risicopercentage, maakt onderdeel uit van het grondprijsbeleid. Het risicopercentage is vooral van belang om het risico dat de gemeente loopt bij toekomstige rentestijgingen te compenseren. De Grondwaardecommissie heeft de gemeente geadviseerd dit risicopercentage vast te stellen tussen de 1,5% en de 2%. Het college stelt voor om uit te gaan van een risicopercentage van 1,5%.

4.3.4. Geen rechtszekerheid bij de canonindexering en de afkoopinstructie

Het canonpercentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt (artikel 7, tweede lid). Dit biedt de erfpachter geen (rechts)zekerheid. Vergelijkbaar is de bepaling over de berekening van de afkoopsom, namelijk 'volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.'(artikel 8, derde lid). Als het over een financieel product als een hypotheek zou gaan en bank gelezen wordt, waar gemeente staat, zou de Autoriteit Financiële Markten dit niet acceptabel vinden.

Reactie:

Voor de reactie wordt ook verwezen naar de reactie op 3.11.2.

De erfpachter heeft (ook vanaf het moment dat de erfpachter vrijwillig in de AB2016 stapt) nooit meer met het canonpercentage te maken, tenzij de erfpachter de bestemming wil wijzigen e.d. (dit is geregeld in artikel 20 AB2016). Het canonpercentage is daarom nauwelijks meer van belang, op moment dat erfpachter eenmaal de AB2016 heeft. Nieuwe uitgifte en Overstap zijn namelijk altijd vrijwillig.

Een erfpachter kan er voor kiezen om de canonverplichting af te kopen. Ten tijde van de erfpachtuitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Op het moment dat de erfpachter voor de keuze van canonbetaling of afkoopsom staat is volstrekt duidelijk op welke wijze de canon en de afkoopsom wordt bepaald. De erfpachter kan op basis daarvan een eigen afweging maken.

4.3.5. Waardeverschil eigendom en erfpacht 5%-15%

Inspreker stelt dat veel deskundigen uitgaan van een waarde van 80 tot 95% in plaats van de gemeentelijke aanname van 1%.

Reactie
De gemeente heeft de Grondwaardecommissie (GWC) gevraagd inzicht te geven in het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom. De GWC heeft aangegeven dat dit waardeverschil tussen de 0% en 5% ligt. De gemeente herkent niet het beeld dat er veel deskundigen zijn die van mening zijn dat dit verschil tussen de 5% en 20% ligt.

4.3.6. Verbod het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken

Inspreker is het niet eens met artikel 9 lid 2 onder a. Hierin wordt bepaald dat het de erfpachter verboden is het perceel langer dan een jaar (bijna) niet te gebruiken. "Als ik 2 jaar op wereldreis wil, of voor onbepaalde tijd naar Amerika om voor mijn dementerende moeder te gaan zorgen (om maar een paar willekeurige voorbeelden te geven) moet ik eerst toestemming vragen aan de gemeente (artikel 9 lid 5). Dit vind ik veel meer dan 1% verschil met de rechten van een eigenaar."

Reactie
Het college heeft dit artikel opgenomen om leegstand tegen te gaan. Het is echter mogelijk om als erfpachter aan de gemeente toestemming te vragen om vrijstelling te geven voor dit verbod. Als de toestemming verleend wordt, kan de erfpachter wel het perceel langer dan een jaar niet gebruiken.

4.4. Belangenorganisatie IVBN

4.4.1. Verheugd over de stap richting eeuwigdurend afgekochte erfpacht

De IVBN geeft aan dat dit is echt een mijlpaal en voor de waarde van het vastgoed en de investeringen en toekomstige beslissingen positief, zeker als het nieuwe systeem de situatie van 'eigen grond' zo dicht mogelijk benadert, wat de voorkeur van IVBN heeft. Voor de gemeente is dat interessant omdat zo'n situatie de investeringsbereidheid bevordert; voor de investeerder is dat interessant omdat erfpacht een belemmerende factor is bij wijzigingen of doorverkoop. Het is dan essentieel dat bij de vaststelling van de erfpacht-grondwaarde ermee rekening wordt gehouden dat een groot deel van de waardeontwikkeling toekomt aan degenen die eerder in de opstallen heeft geïnvesteerd.

Reactie:
Het college is blij met de positieve reactie.

4.4.2. Er moet meer duidelijkheid zijn over de methode en de parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde én het canonpercentage worden vastgesteld

Volgens IVBN is dat de kern van de discussie en de verschillen tussen de uitgebrachte adviezen van de (in opdracht van de gemeente ingestelde) Grondwaardecommissie en de (in opdracht van SEBA ingestelde) Marktwaardecommissie. Over het canonpercentage is alleen bekend dat daarin de factoren reële rente, inflatie en een risico-opslag meespelen; hoe de onderlinge verhoudingen tussen deze drie, maar ook de hoogte van deze drie factoren jaarlijks wordt bepaald, is niet bekend. Het is voor investeerders van belang dat er heldere en vooral voorspelbare rekenregels komen.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie in paragraaf 3.11.2.

4.4.3. Welke categorieën erfpachtbestemmingen worden er in de toekomst gehanteerd?

Worden de categorieën bestemmingen gedetailleerd of algemeen vastgelegd? IVBN is voor een algemenere beschrijving van bestemmingen waardoor niet voor iedere wijziging van bestemming/gebruik een erfpachtwijziging noodzakelijk is.
Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie op 3.1.

4.4.4. IVBN vindt dat een aantal voorwaarden nogal éénzijdig is vastgesteld

IVBN bepleit het aanbrengen van meer evenwicht in de belangen tussen gemeente en erfpachters. Enkele voorbeelden:

- Het boetebeding dient wederkerig gemaakt te worden;
- Gedurende de gehele (her-)ontwikkelfase heeft de gemeente de mogelijkheid om de canon aan te passen.
- De 'vertragingsrente' (artikel 28 lid 4) is op minimaal 6% gesteld. In de huidige voorwaarden geldt de wettelijke rente.
- Deskundigen (artikel 29) worden door de rechtbank aangesteld, maar zij moeten wel het gemeentelijk beleid (dat tussentijds gewijzigd kan zijn) in acht nemen.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie op 3.11.4.
Ten aanzien van het 2e punt is van belang dat de gemeente slechts mogelijkheden heeft om aanpassingen te doen als de ontwikkelaar afwijkt van hetgeen in de (ontwikkel-)overeenkomst is vastgelegd. Daarmee heeft de ontwikkelaar dergelijke wijzigingen in eigen hand.

4.4.5. Zowel indexcanon, als vaste canon of afkoop

Hoewel de meeste leden van IVBN in het verleden veelal kozen voor afkoop (en de verwachting is dat zij dat zullen blijven doen) zou de mogelijkheid om een (index- of vast) canon te betalen open moeten blijven.

Reactie:
Voor de reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. keuze betalingsvormen.

4.4.6. Verplichting afkoop of aantrekkelijk maken afkoop

IVBN pleit ervoor ook deze keuzemogelijkheid open te houden en afkoop hoogstens extra aantrekkelijk te maken.

Reactie :
Het college kiest er voor om bij nieuwe gronduitgiften onder da AB2016 de canon verplicht af te kopen bij de volgende bestemmingen:

- *Kantoren*
- *Datacenters*
- *Detailhandel*
- *Bedrijfsruimte*
- *Co-locatie (o.a. switch-houses, datacenters en hostingactiviteiten)*
- *Horeca (inclusief hotels)*
- *Laboratoria*
- *Parkeervoorzieningen*
- *Recreatie (waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen vallen)*
- *Reclamemasten*
- *Warmte koudeopslag.*

In geval van andere bestemmingen kan de erfpachter ook kiezen voor canonbetaling.

Het college maakt deze keuze omdat daarmee:

- *De schuldpositie van de gemeente verbeterd omdat met de afkoopsom de lening van de gemeente kan worden afgelost*
- *Bij een afkoopsom lijkt eeuwigdurende erfpacht het meeste op koop*
- *Het erfpachtbeheer wordt eenvoudiger in het geval van afkoop. Er hoeven geen canonfacturen te worden verzonden, er hoeft geen indexatieberekening plaats te vinden.*
- *Canon wordt door partijen gezien als financieringsconstructie waarbij de gemeente wordt vergeleken met andere financieringsvormen (zoals eigen vermogen en hypotheek). Het college is van mening dat de gemeente daarin in geen rol zou moeten spelen.*
- *Voor woningkopers de mogelijkheid tot canonbetaling blijft bestaan zodat de bereikbaarheid voor woningen aan de onderkant van de woningmarkt niet wordt verkleind.*

4.4.7. Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak.

In artikel 14 van de concept AB-2016 staat dat als de staat van de onroerende zaak is verslechterd na de ingangsdatum van het erfpachtrecht door bodemverontreiniging of een andere oorzaak, die niet aan de gemeente is toe te rekenen, dit voor risico van de erfpachter komt

Wij vragen ons af of de gemeente, die zowel als private maar ook als publieke partij optreedt, dit wel zo kan stellen.

Reactie:
Hierbij wordt verwezen naar de reactie bij 4.2.4

4.4.8. Herziening bij wijziging

In artikel 20 van de concept AB-2016 staat dat de gemeente de canon of de betaalde afkoopsom (als de canon eeuwigdurend is afgekocht) kan herzien wanneer de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van wijzigingen. Investeerders willen de zekerheid hebben dat bij toekomstige wijziging in het gebruik of herontwikkeling met dezelfde rekenmethoden en parameters wordt gewerkt als bij uitgifte. Ten tweede gaan de insprekers ervan uit dat een splitsing van het erfpachtrecht of ondererfpacht tot de toegestane mogelijkheden van de investeerder behoren, wat niet zou moeten leiden tot een herziening. Tot slot merken de insprekers op dat bij transformatie naar een 'laagwaardiger' functie de canon echter neerwaarts moeten kunnen worden bijgesteld.

Reactie:
Hierbij wordt verwezen naar de reactie bij 3.11.7.
De gemeente maakt canondaling niet mogelijk, behalve in uitzonderlijke situaties waarin de gemeente een dringend gemeentelijk belang ziet om de lagere functie te realiseren.
Reden hiervoor is, dat de mogelijkheid van canonverlaging speculatie in de hand werkt. Wantwanneer canons verlaagd kunnen worden, kunnen speculanten besluiten om te 'gokken' op een lucratieve bestemming met een hoog risicoprofiel, omdat het risico op waardedaling toch via een canonverlaging op de gemeenschap kan worden afgewenteld, wanneer die lucratieve bestemming niet blijkt te lukken. Het past daarom in het anti-speculatiebeleid om canonverlaging in principe niet toe te staan.

Daarnaast heeft de gemeente in artikel 20 lid 5 aangegeven dat in uitzonderlijke situaties waarin de gemeente de 'laagwaardigere' functie ondersteunt, zij de mogelijkheid heeft om de canon naar beneden toe bij te stellen. De gemeente kan dit doen als zij vindt dat dit in het gemeentelijk belang is.
De gemeente wil ten principale het waarderisico van de erfpachter niet overnemen.