Gemeente Amsterdam

Gespreksverslag

Aan Team Vernieuwing Erfpachtstelsel

Van Werkgroep Implementatie overstap

Datum 19 september 2016

Pagina 1 van 2

Aanwezig 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Onderwerp Gespreksverslag prototype II controleren op haalbaarheid **met in groen de reactie van de Werkgroep Juridisch Overstapbeleid**

1. Opening
   5.1.2e 5.1.2e geeft korte toelichting over de Overstapregeling en de drie prototypes.
   Dank voor de uitgebreide reactie!
2. Het artikel de Overstapregeling naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 prototype II is artikelsgewijs doorgenomen.
   a) Artikel 2.k staat er in de WOZ-beschikking BVO of GO?
   In Overstapregeling is gekozen voor GO voor woningen en BVO voor andere bestemmingen, aangezien dit aansluit bij de AB 2016 en de overige beleidsstukken. Hoe het in de WOZ beschikking staat weten we niet, maar dat maakt volgens ons niet uit voor de berekeningen. Het gaat erom hoe we het vastleggen in de akte.

   b) Als je bezwaar tegen de vierkante meters hebt gemaakt en dit bezwaar wordt afgewezen kun je nog naar de rechter. Dit kost geld dus weinig huiseigenaren zullen dit doen. Er moet voor de erfpachters een mogelijkheid komen om te zeggen dat de WOZ-beschikking die gebruikt wordt voor de overstap niet klopt en daar moet de gemeente wel iets mee doen.
   Bezwaar maken op WOZ-beschikking gaat via de reguliere rechtsgang, waar wij verder buiten staan. Als we hier iets mee zouden doen dan ondermijnt dit het uitgangspunt dat wij uitgaan van de WOZ van een beschikking waartegen geen bezwaar meer bestaat. Wij kunnen ons daarnaast slecht voorstellen dat iemand een meetrapport aanlevert tijdens het bezwaar op de WOZ beschikking en hier vervolgens niets mee gedaan wordt door diegene die het WOZ-bezwaar behandelt.

Ook is het zo dat bij overstap van een woning de vloeroppervlakte beperkt relevant is (slechts bij een evt toekomstige bestemmingswijziging). Een erfpachter zou daarop anticiperend een belang kunnen hebben bij een hoger bvo dan waarop de WOZ-waarde is gebaseerd.

c) In het samenvoegingsbeleid staat dat een recht met vicarie en een recht met eeuwigdurende erfpacht die samengevoegd worden, allebei eeuwigdurend moeten worden. Is hier rekening mee gehouden?
Hier is zeker rekening mee gehouden. Als een eeuwigdurend erfpachtrecht wil samenvoegen met een niet eeuwigdurend erfpachtrecht dan geldt het volgenden:
Als een eeuwigdurend erfpachtrecht samenvoegt met:
- **een voortdurend erfpachtrecht -> dan moet het voortdurende erfpachtrecht eerst overstappen obv de Overstapregeling**
- **een tijdelijk recht -> dan moet het tijdelijke recht eerst worden omgezet in een eeuwigdurend recht obv het conversiebeleid**
- **een vicarierecht -> dan moet het vicarierecht eerst opgezet worden naar eeuwigdurend recht obv het tijdelijke vicarierecht .**

d) Artikel 5, lid 3 onder b: hier staat geaccepteerd (ipv geaccepteerd).
Dank! Is aangepast in PIII.

e) Mogen de 1 en 2 met een rondje eromheen in artikel 5 eruit? Dit heeft geen toegevoegde waarde en er staat geen opsomming in.
Is aangepast in PIII.

f) Waarom heeft artikel 6 een lid 1? Er komt geen lid 2.
Terechte opmerking, is weggehaald in PIII.

g) Artikel 6.b. waar ligt dit vast? Dit haal je niet letterlijk uit het artikel. Hiervoor hebben we een signaleringsmogelijkheid in Hermes nodig.
Zo een signaleringssysteem zou heel goed zijn! Dit is iets voor de werkgroep implementatie om verder over na te denken. Vanuit de gemeente is het ons inziens belangrijk dat dit gebeurt. Deze werkwijze wordt in de bijzondere bepalingen bij overstap opgenomen. Vanuit een systeem zou inderdaad een signaleringssysteem moeten komen, de erfpachters moeten vervolgens worden aangeschreven. De kosten zouden wij als gemeente kunnen betalen, want vooral in ons belang dat de juridische situatie wordt aangepast.

h) Volgens mij gaat het om op welke wijze kunnen wij handhaven, als wij voor alle rechten al niet weten welke dochterrechten bij elkaar horen? Artikel 6 Wie draait er op voor de kosten van notarissen om alle erfpachters en hypotheeknemers aan te schrijven?
Zie opmerking hierboven.

i) In het stuk missen we de nieuwbouwwoningen die niet in aanmerking komen.
Wij begrijpen deze opmerking niet goed. Wordt er bedoeld dat er nog geen WOZ waarde bekend is? Dan zal het maatwerk zijn en dat komt in het grondprijsbeleid.

j) Artikel 7 lid 1 onder a: het is bijna onmogelijk om te controleren of de erfpachter inderdaad aan alle algemene en bijzondere bepalingen voldoet. Hierin schuilt een zeker risico: als je de erfpachter toestaat om over te stappen, dan zeg je dus impliciet dat hij aan alle algemene en bijzondere bepalingen voldoet. Als je op een later moment constateert dat dit niet zo is (bijv. bij een erfpachtcontrole), dan kan de erfpachter aangeven dat de gemeente bij de overstap blijkbaar niet vond dat hij de algemene of bijzondere bepalingen overtrad. Met andere woorden: hij heeft een soort vrijbrief na de overstap als hij kan aantonen dat de overtreding er toen al was.
Als schoon over uitgangspunt is, dan moeten we inderdaad controleren of ons baseren op de papieren situatie met de daarop door de erfpachter gegeven verklaring (die we natuurlijk altijd kunnen gebruiken; m.a.w. geen vrijbrief voor wat wij niet konden weten, maar wel tenminste papieren controle obv akten.
Dit risico lopen we overigens ook bij reguliere wijzigingen, bijv een bestemmingswijziging.
Er kan in de standaarddocumenten voor gekozen worden om hiervoor iets op te nemen. Bijvoorbeeld een zin als: '*de erfpachter verklaart hierbij te voldoen aan alle voorwaarden en het formulier naar waarheid te hebben ingevuld.*'

k) De bijzondere bepalingen zijn lastig om op te nemen. Hiervoor moet echt in de akte gekeken worden. Ook voor de bestemming anders hebben we een nieuw huur-koop verhaal.
Correcte conclusie; de basis van erfpachtbeheer zijn de akten. Overstap met schoon over kan een basis vormen voor een grote opschoning (mits we dat goed uitvoeren). Juist om te voorkomen dat er weer een nieuw huur-koop verhaal komt moeten de akten gecontroleerd worden. We hebben nog eenmaal de kans de akten –eeuwigdurend- goed te krijgen. Er is geen correctiemogelijkheid meer bij een CHET. Het is dus zeer van belang dat de akten en bijzondere bepalingen goed worden gecontroleerd/aangepast.

Dit is de minimale variant. Daarnaast zou gekozen kunnen worden (heeft de voorkeur voor de werkgroep JOB) voor een geconsolideerde akte. Zie ook uitleg bij P.

l) Artikel 8 lid 1: het opnemen van het feitelijk aantal gerealiseerde vierkante meters kan zorgen voor een inperking van de rechten van de erfpachter, bijv. als er bij de uitgifte op kavel is uitgegeven en er dus op de kavel in principe onbeperkt zou mogen worden bijgebouwd zonder bijbetaling. We moeten daarom ook kijken of het als kavel is uitgegeven of op vierkante meters bvo/go. Vooral bedrijfsruimtes

zijn veel op kavel uitgegeven, maar ook bij woningen kan dit spelen (denk aan dakopbouwen Slotervaart). --> dit geldt ook voor artikel 9 lid 2 onder c en artikel 10 lid 2 onder a, **maar ook voor de oplegnotitie punt 14 p. 7**

Het voorbeeld over de dakopbouwen klopt volgens ons niet. Want daarbij zou bij CHET de wijziging worden meegenomen en dus tot een hogere canon leiden.

De drie handelsmogelijkheden zijn voor de gemeente als volgt:

1. De gemeente laat op basis van een (al bestaand, danwel op dat moment op te maken) meetrapport de bebouwing in de erfpachtakte wijzigen zodat dit overeenkomt met het oppervlak waarop de canon gebaseerd is (bij WOZ-gebruik).
2. De gemeente wijzigt het oppervlak in de erfpachtakte niet en baseert de canon op het oppervlak zoals dit in de akte is opgenomen (bij maatwerk).
3. De gemeente wijzigt het oppervlak niet en baseert de canon op het feitelijke oppervlak en heeft de erfpachter bij uitbreiding mazzel (bij WOZ-gebruik en maatwerk).

Het voorstel is om een verschillende handelwijze aan te houden tussen commerciële bestemmingen en woningen. Dit is in lijn met de verschillende benadering bij een bebouwingswijziging. Voor woningen wordt optie 3 voorgesteld. Voor commerciële bestemmingen wordt voorgesteld om de keuze tussen optie 1 en optie 2 aan de erfpachter te laten, met de kanttekening dat bij een gestandaardiseerde methode voor commerciële bestemmingen opnieuw gekeken moet worden naar deze opties.

Ingevoegd uit notitie hierover. Voor hele notitie zie:

(10)(2g)

Daarnaast AB gaan uit van hetgeen gecontracteerd is; dat geldt ook als dat niet is vastgelegd. Alleen ligt de bewijslast bij de gemeente om aan te tonen wat het oorspronkelijke bouwplan waarop de erfpacht is gesloten inhield. Zie ook verkenning Nauta.

Door vast te leggen wat er feitelijk is naar wat binnen het publiekrecht is toegestaan (incl. overgangsrecht) ontneem je geen rechten.

m) Wie gaat de meetrapporten betalen?
In PIII opgenomen dat die kosten voor de gemeente komen.

n) Artikel 8.2 en .3 zijn lastig opgeschreven. Zouden jullie hier nogmaals naar willen kijken? Wordt hier niet hetzelfde bedoeld als in artikel 7 lid 2 en lid 3? Lijkt dubbel te zijn.
Inderdaad onduidelijk is wat valt onder "compliance" en wat valt onder vastlegging ontbrekende gegevens. In PIII hebben we deze artikelen flink aangepast en aantal punten (die er dubbel in stonden) eruit gehaald.

o) Artikel 9.2.e is lastig uit te voeren. Dit hebben we nog nooit vastgelegd. Volgens 5.1.2e 5.1.2e gaat het slechts om 7 rechten.

Hoe weet 5.1.2e dit? Vanuit de politiek was de wens om ondererfpacht onder de AB 2016 niet mogelijk te maken. Daarom kan ondererfpacht niet onder de AB 2016, dus we moeten echt controleren of dit wel of niet het geval is. Dit moet door de behandelaar van het dossier gecontroleerd worden door in het Kadaster onderzoek te doen (staat op het kadastrale bericht) en in de akte te kijken.

p) Artikel 10.2.c. Is een onleesbare zin
Behoeft inderdaad uitwerken (en uitvoering). Bedoeld is dat we in de overstapakte alle bijzondere bepalingen opnemen, die nog werking hebben. Dit betreft in beginsel een uittreksel van alle bijzondere bepalingen die ooit op het recht betrekking hebben gehad en nog van toepassing behoren te zijn. Alleen bijzondere bepalingen die al tot uitvoering zijn gekomen of door de tijd / AB achterhaald èn voor een begrip van de bijzondere bepalingen niet nodig zijn kunnen geschrapt worden. Daardoor ontstaat één akte, die alle rechten en verplichtingen weergeeft; de geconsolideerde akte (vgl. geconsolideerde wetgeving op wetten.nl).

q) Moet de schaduwgrondwaarde er wel in? Alleen nodig bij 25 jaar vaste canon.
Juist omdat dit volgens de AB 2000 bij 25 jaar vaste canon van belang is, hebben we dit opgenomen. Fine-tuning in PIII.

r) Er moet nog even naar de verwijzingen gekeken worden, deze kloppen soms niet.
Klopt. Fine-tuning in PIII.

s) Artikel 10.b staat de bestemmingswijziging volgens de AB2000, maar bij overstap is er toch AB2016 en geen AB2000 meer, ook al gaat je canonbetaling pas bij einde tijdvak in.
Is aangepast.

t) Als het einde tijdvak in 2030 is. De erfpachter in 2017 overstapt en in 2021 zijn bestemming wijzigt. Wanneer wordt er dan afgerekend?
Als we uit kunnen gaan van huidige, lagere canonpercentage AB2016, dan worden zowel de lopende als de toekomstige AB2016 canon met hetzelfde bedrag verhoogd.
Bij canonbetaling is de canonverhoging van het lopende recht direct verschuldigd, de canonverhoging van de AB2016-canon met ingang van het nieuwe tijdvak. Bij afkoop lopend tijdvak dient canonverhoging direct afgekocht te worden tot einde tijdvak.

Bij afkoop eeuwigdurend dient de canonverhoging eeuwigdurend afgekocht te worden.

u) Artikel 13: Is er nog een mogelijkheid dat erfpachters huidig tijdvak afkopen en na einde tijdvak canon straks gaan betalen of is het afkopen alleen mogelijk voor lopende en eeuwigdurende tijdvak?
Voor overstap kun je het huidige tijdvak afkopen, daarna niet meer alleen voortdurend + eeuwigdurend, want er is na overstap sprake van 1 tijdvak.

v) Artikel 13 lid 3 onder b: wordt de reeds vooruitbetaalde canon verrekend met de afkoopsom eeuwigdurend? Of is het niet gewoon een optelsom
Is geen optelsom omdat de afkoopsom eeuwigdurend pas verschuldigd is bij het einde tijdvak.

w) Het "respecteren van de huidige canon" komt niet duidelijk uit deze regeling naar voren; in artikel 13 lid 2 wordt wel gemeld dat de erfpachter vanaf het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon verschuldigd is, maar ik betwijfel of dit begrepen wordt.
Het respecteren staat in 13.1.: "[..] behoudt de erfpachter de financiële rechten en plichten die tot ET aan zijn voortdurende erfpachtrecht verbonden zijn.{..}"

x) Artikel 15: Bestuurlijk besluit. -->momenteel wordt onderzocht of we het bestuurlijk besluit al in de aanbieding op kunnen nemen. JZ heeft hier positief op geadviseerd maar wil uiteraard wel formulering zien. Ligt momenteel bij beleid, evenals de doorlopende volmacht overigens.
Voor kennisgeving aangenomen. Lijkt ons overigens gegeven de aard van dit besluit van een andere orde (en belang) dan voor meer gestandaardiseerde beheersprocessen. Kan na enige ervaring altijd alsnog worden aangepast.

y) Artikel 18 lid 2: naar welk artikel wordt hier verwezen? Art. 6 lid 3 bestaat niet (meer). **Terechte opmerking, hebben we aangepast in PIII.**

z) In een aantal artikelen wordt over "gemeentelijk beleid" gesproken; kan dit niet beter "gemeentelijk erfpachtbeleid" zijn? Is duidelijker, vooral waar in hetzelfde artikel ook het "geldende publiekrecht" wordt genoemd.
We hebben juist gekozen voor gemeentelijke beleid, aangezien de vraag is of bijvoorbeeld het grondprijsbeleid ook onder erfpachtbeleid hoort.

aa) Artikel 18: verwijst onder 2 naar artikel 6 lid3 sub a-->uit de overstapregeling? Deze bestaat niet (kent maar 1 lid)
Terechte opmerking, hebben we aangepast in PIII.