De kernbegrippen

Vind jij de AB

- Uitvoerbaar?
- Juridisch houdbaar?
- Begrijpelijk?

Zo niet, wat zouden we anders moeten doen?

Algemeen

AB 2000:

De gemeente kan eenzijdig de Algemene Bepalingen wijzigen.

AB 2015:

Deze eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente komt niet terug in de AB 2015.

Uitgifte

Veranderingen t.o.v. de AB 2000

- het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing (staat beschreven in artikel 3.2.d AB 2000). De reden hiervoor is dat het opnemen van alleen deze verplichting afbreuk doet aan de overige bepalingen in de AB.
- aanvulling: verplichting tot opname in aanbieding van termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Dit wordt voorgesteld aangezien de gemeente hiermee op maat kan inspelen op de omstandigheden die tot het uitstel van de bouw hebben geleid.
- aanvulling: verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule. Dit vloeit voort uit de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).
- aanvulling: verplichting om aan de erfpachtakte een bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

Uitgifte

Wat heeft jouw voorkeur?

In de AB 2015 alleen opnemen hoe de uitgifte geregeld wordt (zoals in de AB2000) of in de AB 2015 naast de uitgifte ook de aanbieding- en aanvaardingfase opnemen (zoals in de AB 1994)?

Financieel

- De inhoud van de artikelen zijn afhankelijk van het advies van de GWC
- wel al de principekeuze gemaakt om niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde."
- wel al de principekeuze gemaakt het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.

Wat heeft jouw voorkeur?

Naast de jaarlijks geïndexeerde canon wel of geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) op te nemen in de AB2015

Beheer- en slotbepalingen

De artikelen blijven grotendeels gelijk aan de artikelen in de AB 2000.

Er is nog een aantal onderzoeken nodig om te bepalen hoe de gemeente erfpacht als instrument kan inzetten als het gaat om het stimuleren van transformatie en herontwikkeling en om te bepalen hoe de gemeente via erfpacht de leegstandsproblematiek kan aanpakken. Waarschijnlijk wordt dit vastgelegd in beleidsstukken.

Ideeën?

Bestemmings- en bebouwingswijziging

Tijdens het BT van 21 mei zijn de volgende principe keuzes voorgelegd, waarbij de uitwerking in samenhang met het advies van de Grondwaardecommissie zal worden geredigeerd.

a.) Voorstel om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015

De vraag die voorlag was of het principe, de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, moet worden vastgelegd in de AB 2015 (net zoals in de AB 1994 en de AB 2000) of in het aanvullend beleid (zoals dit het geval was bij de AB's van vóór 1994).

Het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2015 biedt erfpachters de meeste rechtszekerheid. Ontwikkelingen in de tijd kunnen er echter toe leiden dat de berekeningsmethodiek aangepast moet worden. Om dit te kunnen doen zonder nieuwe Algemene Bepalingen te moeten vaststellen wordt geadviseerd om:

- nu vooralsnog in te stemmen met het principe om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015 en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
- en na het advies van de Grondwaardecommissie hier een definitief besluit over te nemen.

Het BT heeft hiermee ingestemd.

b.) Voorstel om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten

Het BT heeft echter niet met dit voorstel ingestemd. Het BT wil dat de vrijstelling voor woninguitbreiding wordt opgenomen in de AB 2015.
Team VES gaat nog onderzoeken welke risico's dat met zich meebrengt en of we gaan adviseren het besluit in heroverweging te nemen. Dit is nog niet in de concept versie AB 2015 opgenomen.

Wat zie jij als risico?

Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

In het BT van 19 maart 2015 is besloten om bij een verzoek van de erfpachter tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde te stellen dat de juridische situatie wordt omgekeerd (beëindiging van de erfpacht, splitsing in appartementsrechten door de gemeente en vestiging van erfpachtrechten op alle appartementsrechten afzonderlijk), waardoor alle appartementsrechten tevens zelfstandige erfpachtrechten worden. Dit is ook onderwerp van gesprek geweest tijdens de vorige expertsessie met het notariaat. Deze voorwaarde wordt opgenomen in het aanvullende beleid en is niet opgenomen in de AB 2015. Dit omdat deze voorwaarde slechts een uitwerking is van hetgeen in de AB 2015 wordt vastgelegd.

Ondererfpacht

In het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht is opgenomen dat bepalingen worden opgenomen om te voorkomen/uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd.

Het is van belang te voorkomen dat op eeuwigdurende erfpacht van de gemeente door middel van ondererfpacht voortdurende particuliere erfpacht wordt gevestigd.

Voor de Haven Amsterdam was in het Startdocument al bepaald dat ondererfpacht hoe dan ook mogelijk moet blijven, omdat daarvoor de mogelijkheid om in ondererfpacht uit te geven een expliciete keuze is geweest. Er kunnen zich echter nog meer situaties voordoen waarin het vestigen van ondererfpacht wel wenselijk is. Daarnaast is het wenselijk om voor het plaatsen van zonnepanelen de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden. In verband met de Koopgarantregeling is het zelfs noodzakelijk de mogelijkheid van ondererfpacht open te houden.

Daarom wordt bij het BT op 23 juni voorgesteld om de mogelijkheid van ondererfpacht niet in alle gevallen uit te sluiten. In het aanvullende beleid zal worden opgenomen in welke gevallen ondererfpacht is toegestaan.

Beëindiging

Het BT heeft ingestemd met het laten vervallen van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2015:

- **beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang**
  Voorlopig akkoord, mits ook de vragen 'Kan het verstandig zijn om voor grond buiten
  de gemeente Amsterdam, in verband met het ontbreken van de publiekrechtelijke route, deze mogelijkheid wel op te nemen in de Algemene Bepalingen?' en 'Worden met het weglaten van deze bepalingen de mogelijkheden tot het tegengaan van speculatie niet beperkt?' verder uitgewerkt worden. Het antwoord hierop zal meegewogen
  worden in de uitwerkingen. Bovengenoemde vragen worden nog uitgewerkt voor de definitieve vaststelling in september;
- **beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter bij de canonherziening einde tijdvak**
- **vrijwillig overeengekomen afstand/beëindiging;**

Het BT heeft ingestemd met het in stand houden van de volgende vormen van beëindiging in de AB 2015;

- **beëindiging van het erfpachtrecht wegens tekortkoming van de erfpachter;**
- **beëindiging van het erfpachtrecht wegens wanbetaling canon;**

Daarnaast heeft het BT ingestemd met het opnemen van een algemeen artikel met de strekking dat **de erfpachter zijn erfpachtrecht niet op basis van de wet kan opzeggen**.

Geschillencommissie

Het BT heeft in principe ingestemd met het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten:

- Toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaatsgevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost.
- Toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies).
- De uitkomst van de geschillencommissie is bindend voor de gemeente, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.

Tevens is besloten dat de geschillencommissie door de gemeente zal worden ingesteld.
Omdat de beslissing omtrent de geschillencommissie samenhangt met het advies van de Grondwaardecommissie is sprake van een principebeslissing. Besloten is om dit nogmaals te bekijken als het advies van de Grondwaardecommissie bekend is.