Brokjes informatie over de AB 2016, de inspraak het stelsel e.d.

1. *Kernboodschap (* (10)(2e) *aangevuld* (10)(2e)*)*
2. VES globaal *(grotendeels van site)*
3. Hoe ziet de inspraak eruit en wat wordt er met uw reactie gedaan? *(moet nog aangevuld worden)*
    a. belangrijke data
    b. de inspraakavonden
    c. hoe kunt u inspreken
    d. wat wordt er met uw reactie gedaan?
4. Verschillen en gelijkenissen tussen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel
   Ben niet helemaal volledig geweest. Bespreken of dit genoeg is
    a. Verschillen in AB 2000 en AB 2016
    b. Gelijkenissen AB 2000 en AB 2016
    c. Verschillen in uitgiftebeleid voortdurend en eeuwigdurend
    d. Gelijkenissen in uitgiftebeleid voortdurend en eeuwigdurend
5. Meest gestelde vragen
   Had (10)(2e) *volgens mij ook al gezegd, maar goed om een meest gestelde lijstje te maken*
    a. Wat wordt er met mijn inspraakreactie gedaan?
    b. Hoe weet ik wat er met mijn reactie gedaan is?
6. Samenvatting van de teksten uit de AB en uitgiftebeleid voor inspraakdoc
   Zijn (10)(2e) *en* (10)(2e) *mee bezig, hieronder ruwe versie*
7. Verhouding Algemene (erfpacht)Bepalingen, Bijzondere (erfpacht)Bepalingen en erfpachtbeleid
8. Inspraakdocument
   Opzet (10)(2e) *met aanvullingen* (10)(2e) *in rood*

1. Kernboodschap

Geef uw reactie op de plannen voor eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel dat Amsterdam wil invoeren ligt ter inspraak voor. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen 2016 (de spelregels van het nieuwe stelsel). In de inspraak ligt een aantal gerichte vragen voor, maar vraagt de gemeente vooral uw mening over de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vormt krijgt.

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel en de Algemene Bepalingen 2016 zijn in eerste instantie interessant voor nieuwe uitgiften van erfpachtgrond. Voor de 110.000 huidige erfpachters worden de Algemene Bepalingen 2016 relevant wanneer zij gaan overstappen naar het nieuwe stelsel. Hiervoor wordt een overstapregeling vormgegeven die later dit jaar ter inspraak zal worden voorgelegd. Dan zal ook duidelijk worden wat het erfpachters zal kosten om over te stappen.

Voor Amsterdammers die geen erfpachter zijn is deze grote verandering ook belangrijk, want erfpacht is een belangrijke manier waarop de stad voorzieningen financiert. Met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht lopen de inkomsten voor de stad op termijn terug.

Waarover is nu inspraak?

De keuze voor eeuwigdurende erfpacht, met als uitgangspunten:

- Geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer

- Eeuwigdurende erfpacht voor alle individuele erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)
- Volumewijzigingen voor particuliere koopwoningen geen prijsaanpassing
- Overige volumewijzigingen en bestemmingswijziging: wel prijsaanpassing
- Geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft.
- Gebruiksverplichting
- Geen optie tot teruggave erfpachtrecht
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
- Tussentijdse overstap is vrijwillig voor de erfpachter
- Geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn

- De Algemene Bepalingen 2016; hierin staan de juridische regels beschreven hoe de erfpachter en de gemeente zich tot elkaar gedragen
- Het uitgiftebeleid hier in staan de regels beschreven hoe de erfpachter en de gemeente met elkaar omgaan in de fase voor uitgifte van het erfpachtrecht.
- Het voorstel van het college om vanwege de transparantie te kiezen voor één canontype, namelijk indexcanon (en niet vaste canon). Met indexcanon blijven de erfpachtkosten voor altijd een gelijk deel van uw inkomsten. Dat is voorspelbaar en sluit aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij een vaste canon heeft het canonbedrag op termijn geen enkele relatie meer met de woningmarkt of de economie. Dat levert ondoorzichtige situaties op, vooral voor toekomstige kopers die dan worden opgescheept met een canonbedrag dat niet in verhouding staat tot wat logisch voelt.
- De vraag of het logisch is om bij nieuwe uitgiften (nieuwbouw en zelfbouw) afkoop als enige betalingsmogelijkheid aan te bieden.

Waarover is nu (nog) niet inspraak?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het collegeakkoord van dit college. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor. De manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen des te meer.
- Het is ook niet waarschijnlijk dat eeuwigdurende erfpacht gratis kan zijn voor mensen die al erfpachter zijn. Een product voor de eeuwigheid zal meer waard zijn dan een product voor de duur van vijftig jaar (wat voor de meeste erfpachtcontracten geldt). Bovendien zou dat niet eerlijk zijn ten opzichte van mensen op eigen grond of huurders. Zij krijgen ook geen kostenverlichting.
- De kosten voor overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd. Hierbij zal ook de in de media aangekondigde korting een rol spelen.
- De manieren waarop erfpachters wijzigingen kunnen aanvragen op hun contract. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Hiervoor wordt aanvullend beleid geschreven.. Overigens kan de gemeente nooit meer wijzigingen doorvoeren als er eenmaal een contract is afgesloten!
- Het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie. Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m2-prijzen van grond en de manier waarop mensen hun erfpacht kunnen afkopen.

2. <u>VES globaal</u>

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Een grote verandering die erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten geeft, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer een berekening gemaakt: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen of bij overstap naar het nieuwe stelsel. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen en bedrijven op gemeentegrond. De eigenaren betalen de gemeente een canonvergoeding voor het gebruik van die grond. De gemeente gebruikt dit geld om de ontwikkeling van de stad en voorzieningen voor haar inwoners van te betalen.

Duidelijk
Nu maken de gemeente en de erfpachter (de eigenaar van een bedrijf, organisatie of woning) ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) nieuwe afspraken over de erfpacht. Dit wordt een voortdurend erfpachtstelsel genoemd. Veel erfpachters, maar ook banken en makelaars, vinden dit erfpachtstelsel ingewikkeld en onduidelijk. Als de waarde van de grond is gestegen, is de nieuwe erfpachtvergoeding voor het volgende tijdvak vaak een stuk hoger dan de vorige. Met eeuwigdurende erfpacht kiest de gemeente Amsterdam voor een systeem dat duidelijker is voor de erfpachter. Deze krijgt dan niet langer te maken met de lastig voorspelbare canonstijging in de toekomst.

Voorspelbaar
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de erfpachtvergoeding maar één keer bepaald. Dit gebeurt als iemand als eerste een stuk grond van de gemeente in gebruik neemt (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als een erfpachter overstapt. Erfpachters kunnen het bedrag in één keer voor altijd afkopen of jaarlijks de erfpachtcanon betalen. Deze erfpachtcanon stijgt daarna alleen nog mee volgens de index. Verder verandert de gemeente, bij onveranderd gebruik, nooit meer iets aan de hoogte van het bedrag en de overige afspraken. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers.

Voor wie gelden de nieuwe Algemene Bepalingen 2016?
Het nieuwe stelsel geldt voor alle erfpachters en alle bestemmingen, behalve voor woningbouwverenigingen en Havenbedrijf Amsterdam. Als het tijdvak van het huidige erfpachtcontract afloopt, dan doet de gemeente vanaf de invoering van het nieuwe stelsel altijd een aanbieding voor een nieuw, eeuwigdurend contract. Wie wil, kan al eerder vrijwillig overstappen naar het nieuwe stelsel, ook al is het tijdvak nog niet afgelopen.

Onafhankelijke deskundigen
Een onafhankelijke commissie van externe deskundigen heeft de gemeente geadviseerd over manier waarop de waarde van de eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. Deze grondwaardecommissie gaat ook adviseren hoe de huidige erfpachters kunnen overstappen. Tijdens de inspraak over de Overstapregeling in x krijgen erfpachters met een rekenmodule individueel op een eenvoudige manier inzicht in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Veel meedenkers
De gemeente wil een uitvoerbaar en duidelijk erfpachtstelsel voor nu en in de toekomst. Zij heeft daarom notarissen, banken en makelaars gevraagd om mee te denken over onderdelen, de uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel en de overstapregeling. Ook andere belanghebbenden zijn tijdens de voorbereidingen gevraagd mee te denken. Onder andere via het klantenpanel van Erfpacht en Uitgifte, door overleg met belangenverenigingen zoals de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam en de Vereniging Eigen Huis. Nu tijdens de inspraak worden alle Amsterdammers gevraagd om mee te denken.

3. Hoe ziet de inspraak eruit en wat wordt er met uw reactie gedaan?

a. Belangrijke data

- Op 23 februari 2016 heeft het College de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid vrijgegeven voor inspraak.
- De inspraakperiode duurt 6 weken van 25 februari tot en met 7 april.

b. De inspraakavonden

- De inspraakavonden zijn op:
  - Oost en Centrum xxx
  - Nieuw West, West xx
  - Noord xx
  - Zuid en Zuid Oost

Op deze avonden staat de gemeente voor uw klaar om uw informatie te geven en uw vragen te beantwoorden. Wij willen u graag persoonlijk te woord staan, daarom vragen wij u zich van te voren aan te melden via xxxx. U kunt daarna binnenlopen wanneer u wilt, want er zal geen plenaire vergadering zijn. Tijdens deze avonden kunt u zowel mondeling als schriftelijk inspreken.

c. Hoe kunt u inspreken?

Bent u niet bij de inspraakavonden en wilt u toch inspreken dan kan dat via:

- www.amsterdam.nl/erfpacht
- Ook nog via post?

d. Wat wordt er met uw reactie gedaan?

Als de inspraakperiode voorbij is, zal de gemeente alle opmerkingen verwerken en dit aanbieden aan het College met daarbij een voorstel op welke punten de Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid moeten worden aangepast. Vervolgens zal de gemeenteraad in juni 2016 de definitieve Algemene Bepalingen 2016 en het uitgiftebeleid vaststellen. Dit zou betekenen dat in de zomer van 2016 de eerste contracten volgens het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden afgesloten.

4. Verschillen en gelijkenissen tussen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel

a. De grootste verschillen tussen het huidige voortdurende stelsel en het nieuwe eeuwigdurende stelsel opgenomen in de Algemene Bepalingen

Onderwerp	Huidige voortdurende stelsel	Nieuwe eeuwigdurende stelsel
Eenzijdig de Algemene Bepalingen wijzigingen door gemeente	De gemeente heeft de bevoegdheid de voorwaarden eenzijdig aan te passen bij het einde van het tijdvak	De gemeente en de erfpachter komen 1 keer de voorwaarden overeen. Daarna kan de gemeente niet eenzijdig deze voorwaarden aanpassen.
Wijziging canonbedrag	Iedere 50 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld.	De canon wordt bij onveranderd gebruik niet meer aangepast
betaalvarianten	In de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de AB 2000, heeft de erfpachter de keuze uit vier betaalvarianten	De erfpachter heeft keuze uit: - jaarlijks geïndexeerde canon met inflatie - eeuwigdurende afkoop

	voor het gehele 50-jarige tijdvak: - jaarlijks geïndexeerde canon met inflatie -/- 1% - 10 jaar vaste canon - 25 jaar vaste canon - vooruitbetaling (afkoop) voor 50 jaar	
Beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter	De erfpachter kan zijn erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak beëindigen, op het moment dat de gemeente nieuwe voorwaarden aanbiedt.	De erfpachter kan zijn erfpachtrecht niet beëindigen.
Vergroten van woningen	In de algemene bepalingen is hierover niets opgenomen. In het aanvullende beleid is opgenomen dat particulieren hun koopwoning tot 100% gratis mogen vergroten gedurende het lopende tijdvak (als aan bepaalde voorwaarden is voldaan). Aan het einde van het tijdvak wordt de canon alsnog verhoogd door de uitbreiding.	In de Algemene Bepalingen is opgenomen dat particulieren hun koopwoningen gratis mogen uitbreiden (als aan een aantal voorwaarden is voldaan). De canon verandert alleen nog als u het gebruik van het pand wijzigt. Bijvoorbeeld als een woning een bedrijfspand wordt.
ondererfpacht	Hier is niets over opgenomen.	Ondererfpacht is niet toegestaan, met uitzondering van de gevallen waarin de gemeente schriftelijke toestemming geeft.
Geschillencommissie	Geen geschillencommissie als de erfpachter het niet eens is met de canonberekening bij een wijziging van het erfpachtrecht.	In de AB 2016 is een geschillencommissie' toepassing methode canonbepaling' opgenomen.

b. de grootste gelijkenissen tussen het huidige voortdurende stelsel en het nieuwe eeuwigdurende stelsel opgenomen in de Algemene Bepalingen

Onderwerp	In het huidige voortdurende stelsel en in het nieuwe eeuwigdurende stelsel
Voor wie gelden de Algemene Bepalingen	voor alle individuele erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)
Gebruiksverplichting	De erfpachter is verplicht zijn erfpachtrecht te gebruiken volgens de bestemming
Volumewijzigingen bij andere bestemmingen dan particuliere koopwoningen en bestemmingswijziging wel prijsaanpassing	De canon wordt aangepast op basis van de formule die is opgenomen in de Algemene Bepalingen.

De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen bij	- algemeen belang, - bij tekortkoming door de erfpachter - bij wanbetaling canon door de erfpachter.

c. De grootste verschillen tussen het huidige voortdurende stelsel en het nieuwe eeuwigdurende stelsel opgenomen in het uitgiftebeleid

Onderwerp	Huidige voortdurende stelsel	Nieuwe eeuwigdurende stelsel
Uitgifte in appartementsrechten	Vaak worden grotere complexen in erfpacht uitgegeven, waarna deze gesplitst worden	In het uitgiftebeleid is opgenomen dat de gemeente appartementsrechten in erfpachtrecht uitgeeft. Splitsing achteraf is dan niet meer nodig.
integriteitsclausule	Niet opgenomen in beleid en AB	Opgenomen in het beleid en in de AB 2016 voor uitgifte en voor wijzigingen.
Bodemonderzoek bij uitgifte	Er vind een bodemonderzoek plaatst maar deze wordt niet vastgelegd	Het bodemonderzoek wordt aan de erfpachtakte gehecht. Dit geeft een representatief beeld van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.

d. De grootste gelijkenissen tussen het huidige voortdurende stelsel en het nieuwe eeuwigdurende stelsel opgenomen in het uitgiftebeleid

Onderwerp	In het huidige voortdurende stelsel en in het nieuwe eeuwigdurende stelsel
De totstandkoming van het erfpachtrecht	In zowel het uitgiftebeleid voor voortdurende erfpacht als voor eeuwigdurende erfpacht staat hoe de fase voorafgaand aan de vestiging van het erfpachtrecht eruit ziet. Voorbeelden zijn wat er in de uitgifte aanbieding komt, de aanvaarding door de erfpachter en het uitgiftebesluit van de gemeente.

5. <u>Samenvattingen voor inspraakdoc</u>

Samenvatting

I. Uitgifte van terreinen in eeuwigdurende erfpacht

1. *Aanbieding van de gemeente*

De gemeente stuurt een schriftelijke aanbieding aan een aankomende erfpachter voordat zij nieuwe bouwgrond in erfpacht uitgeeft. Daarbij zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing worden verklaard. In de aanbieding zijn verder bijvoorbeeld de volgende voorwaarden opgenomen:

- de bijzondere bepalingen die van toepassing zullen zijn op het nieuwe erfpachtrecht. In de bijzondere bepalingen staat bijvoorbeeld wat de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de onroerende zaak zullen zijn;
- het bedrag dat de aankomende erfpachter moet betalen voor het gebruik van de erfpachtgrond (de canon) en het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon vooruit te betalen op het moment dat de erfpachtovereenkomst wordt gesloten;
- dat binnen een bepaalde tijd volledige overeenstemming over de bouwplannen en het gebruik van de grond moeten zijn bereikt;
- de verplichting dat de aankomende erfpachter een waarborgsom aan de gemeente moet betalen nadat hij de aanbieding heeft geaccepteerd;
- de mogelijkheid om het perceel tegen betaling te reserveren voor een gestelde periode;
- een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de erfpachtovereenkomst kan opschorten, (gedeeltelijk) ontbinden of opzeggen.

2. *Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte*

De gemeente neemt pas een besluit tot uitgifte nadat de aankomende erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd. Dit aparte besluit is niet vereist als de aanbieding onderdeel is van:

- een meeromvattende gebiedsovereenkomst. De erfpachtovereenkomst is dan namelijk al bij de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst gesloten;
- een optieovereenkomst. De erfpachtovereenkomst komt dan tot stand als de aankomende erfpachter doordat hij de erfpachtaanbieding van de gemeente onvoorwaardelijk accepteert.

II. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht

I. Uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

Het recht om de grond te gebruiken, het zogenaamde erfpachtrecht, is gebaseerd op een overeenkomst tussen de aankomende erfpachter en de gemeente. Op die overeenkomst worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard. Daarnaast maken onder andere de canon en de bijzondere bepalingen deel uit van de overeenkomst. In de bijzondere bepalingen leggen de gemeente en erfpachter vast wat de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de onroerende zaak is. Ook andere bijzonderheden worden in deze bepalingen geregeld, zoals de aanvaarding van het perceel en de termijnen waarbinnen de bouw moet zijn gestart en voltooid.

Van de kant van de gemeente wordt deze overeenkomst tot stand gebracht door een bestuursbesluit. Als dat eenmaal is genomen, moet er een erfpachtakte – een contract - worden gemaakt, die in de openbare registers wordt ingeschreven (het Kadaster). Pas dan is het erfpachtrecht tot stand gekomen (gevestigd). De erfpachter heeft dan het "volle genot" van de onroerende zaak en kan daarover naar eigen inzicht beschikken, binnen de

grenzen van de overeengekomen rechten en verplichtingen.

Het is de erfpachter pas toegestaan om zijn erfpachtrecht over te dragen als hij aan zijn verplichting heeft voldaan om het perceel te bebouwen, in te richten en in gebruik te nemen volgens de voorwaarden en termijnen die staan in de erfpachtakte die hij is overeengekomen met de gemeente. De gemeente kan op zijn schriftelijk verzoek vrijstelling geven voor een of meer van deze verplichtingen. Aan deze eventuele vrijstelling heeft de gemeente een aantal voorwaarden verbonden (zie h.IV Wijziging erfpachtrecht).

II. Financieel

Canon

Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat is de erfpachter een canon verschuldigd. Dit is de vergoeding die hij moet betalen voor het gebruik van de grond van de gemeente. De canon moet gedurende de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht ieder jaar worden betaald.

Berekening van de canon

Bij uitgifte bepaalt de gemeente de hoogte van de canon door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. De erfpachtgrondwaarde is de waarde van de grond zoals die is vastgelegd in de erfpachtakte. Bij het vaststellen van deze waarde wordt rekening gehouden met het feit dat het erfpacht is, maar ook met de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing. De waarde van de eventuele opstallen (de bebouwing) die op het perceel aanwezig zijn, vallen niet onder de erfpachtgrondwaarde.

Betaalwijze: jaarlijkse canonbetaling of afkopen

Er zijn twee betaalmogelijkheden voor de eeuwigdurende canon:

- de jaarlijkse canonbetaling: de canon wordt jaarlijks geïndexeerd, oftewel aangepast aan de inflatie. De gemeente gebruikt hiervoor de inflatie die het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) met behulp van de CPI (Consumenten prijsindexcijfer) jaarlijks vaststelt. Het CBS is een onafhankelijk en betrouwbaar instituut voor het vaststellen van de inflatie;
- eeuwigdurende afkoop van de canon: de erfpachter betaalt in één keer alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht.

De afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht is aan het begin van het erfpachtrecht (bij nieuwe gronduitgifte, of bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht) gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. De erfpachter kan ook later, na een aantal jaar canonbetaling, alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. De hoogte van de afkoopsom hangt dan af van de canon en de rentestand op dat moment. De afkoopsom moet genoeg zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons. Ook staat er dat de gemeente de rekenwijze zal vastleggen in een aparte instructie. Dit afkoopbeleid wordt op de gemeentelijke website bekendgemaakt.

De eeuwigdurende afkoopsom wordt vastgelegd in een notariële akte.

Als de erfpachter heeft gekozen voor canonbetaling, kan hij (of een opvolgende woningkoper) altijd alsnog kiezen voor eeuwigdurende afkoop. Als de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor eeuwigdurende afkoop, is terugkeer naar canonbetaling niet meer mogelijk. Eens afgekocht, blijft afgekocht.

De gemeente geeft de wijze aan hoe de erfpachter de canon of afkoopsom (en eventuele andere bedragen) moet betalen (artikel 28). Als de erfpachter niet tijdig (of zelfs helemaal niet) betaalt is hij rente verschuldigd. De gemeente brengt hierbij de wettelijke rente in rekening, met een minimum van 6%. Deze rentevoet is niet bedoeld om winst te maken op wanbetaling, maar om te voorkómen dat erfpachters te laat betalen. Want te late betaling leidt tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente.

Ook regelt artikel 28 de volgorde van betaling, indien een erfpachter verschillende achterstanden aan de gemeente heeft (bijvoorbeeld canonachterstand, rente en een boete).

Wijzigingen van de canon of afkoopsom

Nadat de gemeente de canon of de afkoopsom heeft vastgesteld, kunnen deze alleen nog worden herzien als de gemeente op verzoek van de erfpachter toestemming geeft voor een van de volgende wijzigingen:

- wijziging van de bestemming (de erfpachter wil bijvoorbeeld de bestemming wijzigen van “kantoor” in “woning”);
- wijziging van de maximaal toegestane bebouwingsomvang (de canon wijzigt niet bij uitbreiding van een particuliere koopwoning, maar wel bij uitbreiding van een niet-woonbestemming);

- uitbreiding van het perceel (door uitbreiding van het erfpachtrecht met een stuk gemeentegrond);
- splitsing van het erfpachtrecht (het erfpachtrecht wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandig verhandelbare appartementsrechten of erfpachtrechten);
- samenvoeging van het erfpachtrecht (twee of meer erfpachtrechten worden samengevoegd tot één);
- uitgifte in ondererfpacht (in het kader van antispeculatie vindt de gemeente ondererfpacht minder wenselijk; daarom kan de gemeente hieraan een canonverhoging verbinden).

<Verandering t.o.v. AB 2000>

De gemeenteraad stelt onder eerdere algemene bepalingen ieder kwartaal het canonpercentage vast. De hoogte van de canon blijkt hierdoor echter lastig voorspelbaar. Twee dezelfde percelen, waarvan de één in juni en de ander in juli is uitgegeven, kunnen daardoor bovendien een verschillende canon hebben. Daarom zal de gemeenteraad het canonpercentage voor de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht in principe één keer per jaar vaststellen in de jaarlijkse grondprijzenbrief. Mochten de omstandigheden daar aanleiding toe geven, dan kan de gemeenteraad in bijzondere omstandigheden besluiten om bijvoorbeeld halverwege het jaar alsnog het canonpercentage aan te passen.

III. Wat de erfpachter moet doen en laten

Verplichtingen en verboden

De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen te gebruiken volgens de bestemming en het toegestane gebruik zoals is vastgelegd in de erfpachtakte. Ook moet hij de grond en de zich daarop bevindende gebouwen behoorlijk onderhouden. Het is hem bijvoorbeeld niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen. Ook mag de erfpachter bijvoorbeeld niet zonder toestemming van de gemeente het erfpachtrecht splitsen, het erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten of erfpachtrechten samen te voegen, of het erfpachtrecht in onder erfpacht uitgeven.

Vrijstellingen

De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van deze verplichtingen of verboden. Aan deze eventuele vrijstelling heeft de gemeente een aantal voorwaarden verbonden (zie h.IV Wijziging erfpachtrecht).

Voor een verzoek tot vergroting van een vloeroppervlakte geldt bovendien dat de gemeente alleen vrijstelling hiervoor geeft als het gaat om een erfpachtrecht met de bestemming 'wonen'. De voorwaarde daarbij is dat de woning niet commercieel is geëxploiteerd en tenminste vier jaar bewoond is. Ook mag er geen sprake zijn van een wijziging van het aantal woningen. Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

Gedoogplichten

De erfpachter moet gedogen dat de gemeente kabels, elektrische leidingen, rioleringen en andere zaken voor de openbare voorzieningen aanbrengt. Hij mag het gebruik van de onroerende zaak niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Hij mag geen essentiële verandering aan het gebouw aanbrengen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. Hij mag geen schade of hinder veroorzaken en ook mag hij zijn erfpachtrecht niet splitsen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.

Boete

(…. Nog invullen)

IV. Wijziging erfpachtrecht

In een aantal gevallen kan de erfpachter schriftelijk vrijstelling of toestemming van de gemeente vragen om af te wijken van de verplichtingen, verboden en termijnen die in de Algemene Bepalingen staan. De gemeente kan vervolgens voorwaarden aan deze vrijstelling of toestemming verbinden (art. 20). Onder deze voorwaarden valt ook een eventuele herziening van de canon.

Het gaat om eerder genoemde verplichtingen:

1.Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

2.Overdracht voor ingebruikname

3,Gebruik volgens de bestemming

4. Instand houden van de opstallen

5. Splitsing en samenvoeging erfpachtrecht

6. Ondererfpacht

V. Beëindiging

Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen. De gemeente kan het erfpachtrecht alleen beëindigen:

- als de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen die volgen uit de Algemene Bepalingen en/of bijzondere bepalingen (artikel 24), of
- als hij heeft verzuimt om de canon twee jaar achter elkaar te betalen (artikel 24), en/of
- om redenen van algemeen belang (artikel 26)

Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon (artikel 24)

De gemeente neemt eerst het besluit om het erfpachtrecht te beëindigen voordat zij dit opzegt. De gemeente stelt de erfpachter tenminste twee maanden van te voren schriftelijk in kennis van dit voornemen. Vervolgens zegt de gemeente het erfpachtrecht op bij exploot. Daarbij neemt de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

In principe wordt het erfpachtrecht hierna, met dezelfde algemene bepalingen, opnieuw in erfpacht uitgegeven en verkocht via een openbare veiling of via een onderhandse verkoop met toestemming van de rechter. Aan de erfpachter wordt dan als vergoeding uitgekeerd de opbrengst van de verkoop, uiteraard na aftrek van hetgeen de erfpachter nog aan de gemeente is verschuldigd en alle kosten die de gemeente heeft moeten maken. Als er een openbare verkoop plaatsvindt en er geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. Op de uitkering van deze vergoeding wordt eveneens afgetrokken hetgeen de erfpachter nog aan de gemeente is verschuldigd en alle kosten die de gemeente heeft moeten maken.

Beëindiging om redenen van algemeen belang (artikel 25)

Burgemeester en wethouders doen een schriftelijk voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt niet eerder dan ten minste zes maanden daarna een besluit over het voorstel tot beëindiging. De erfpachter en andere (derde-)belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaar inbrengen bij burgemeester en wethouders tegen dit voorstel. De gemeenteraad zegt het erfpachtrecht op bij exploot nadat deze termijn is verstreken. De gemeente zal in dit geval de erfpachter schadeloosstellen op grond van de Onteigeningswet.

VI. Slotbepalingen

Slotbepalingen zijn bepalingen die niet de kern van de overeenkomst raken, maar bepaalde algemene zaken regelen.

In de slotbepalingen wordt onder meer geregeld dat sprake is van hoofdelijke verbondenheid wanneer een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort en tevens na overdracht en toedeling van een erfpachtrecht. Met hoofdelijke verbondenheid wordt bedoeld dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn.

Daarnaast regelen de slotbepalingen dat voor de gemeente duidelijk moet zijn wie zij moet benaderen in het geval er meerdere erfpachters zijn, dat moet worden medegedeeld dat een erfpachtrecht is overgegaan op een ander en dat altijd een adres van de erfpachter bekend moet zijn bij de gemeente.

In de slotbepalingen is ook een artikel opgenomen met betrekking tot ontruiming. Hierin wordt bepaald dat indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, de gemeente de ontruiming zal bewerkstelligen door middel van de grosse van de akte van uitgifte. Tevens is een artikel opgenomen over derdenwerking. Het uitgangspunt is dat bepalingen omtrent de erfpacht derdenwerking hebben, dat wil zeggen dat deze bepalingen automatisch over gaan op de opvolgende erfpachter . In jurisprudentie is echter bepaald dat bepalingen die 'het wezen van de erfpacht' niet raken geen derdenwerking hebben. Voor die gevallen is bepaald dat deze bepalingen over gaan op de opvolgende erfpachter door middel van een kettingbeding of een kwalitatieve verplichting.

Een voorbeeld van een bepaling die het wezen van de erfpacht niet raakt is dat de erfpachter elk jaar zijn huis in een andere kleur moet schilderen.

De slotbepalingen regelen voorts dat Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate de notariële kosten voor rekening van de gemeente komen. Ook regelen de slotbepalingen dat de Algemene Termijnenwet van toepassing is wanneer een termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Door de zakelijke werking van het erfpachtrecht gelden die bepalingen, zowel de bijzondere bepalingen als de Algemene Bepaliingen, niet alleen voor de eerste erfpachter maar ook voor zijn rechtsopvolgers: zijn erfgenamen of degenen aan wie hij zijn erfpachtrecht heeft verkocht of geschonken (zie hoofdstuk Slotbepalingen, artikel 30 en 32).

Ad. 7 Verhouding Algemene (erfpacht)Bepalingen, Bijzondere (erfpacht)Bepalingen en erfpachtbeleid

Zakelijk versus persoonlijk recht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het is het recht om de grond van een ander te gebruiken "als ware hij eigenaar". Juridisch gezien is de erfpachter geen eigenaar maar slechts gebruiker. Aangezien een erfpachter van een perceel grond met woning aan het einde van het erfpachtrecht altijd recht heeft op vergoeding van de waarde van de opstallen (de woning) kan je hem beschouwen als economisch eigenaar van de woning. Erfpachtrechten in Amsterdam eindigen vrijwel nooit omdat het bijna allemaal voortdurende rechten zijn, zonder einddatum.

Erfpacht is een zakelijk recht. Zakelijke rechten zijn sterkere rechten dan persoonlijke rechten. Een voorbeeld van een persoonlijk recht is het huurrecht. In tegenstelling tot huurrechten kan de erfpachter zijn erfpachtrecht in beginsel vrijelijk overdragen en kan hij er hypotheek op vestigen. Enkele andere belangrijke kenmerken van een zakelijk recht zijn dat een zakelijk recht een absoluut karakter heeft, dat wil zeggen jegens een ieder - bijvoorbeeld de buurpercelen - kan worden uitgeoefend en dat het recht zaaksgevolg heeft. Dit laatste betekent dat de zakelijk gerechtigde, in casu elke opvolgende erfpachter, z'n rechten kan doen gelden jegens iedere, eventueel opvolgende, bloot eigenaar. Alle bepalingen van het zakelijk recht zullen, om hun werking te verkrijgen, in een notariële akte moeten zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in de openbare registers. Het is daarbij mogelijk om bepalingen die steeds opnieuw deel moeten uitmaken

Inhoud erfpachtbepalingen

Erfpachter en grondeigenaar zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. De wet geeft een ruim kader voor de inhoud van het erfpachtrecht in ongeveer 15 wetsartikelen. Partijen hebben binnen dit kader veel vrijheid om het erfpachtrecht (de rechten en verplichtingen) naar behoeven in te richten.

Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen. Dat vergemakkelijkt het contractbeheer en geeft zekerheid aan de erfpachters. Zo ook de gemeente Amsterdam. In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen worden specifieke afspraken gemaakt over het betreffende, unieke erfpachtrecht. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Bij overgang van een erfpachtrecht op een andere erfpachter gaat het gehele erfpachtcontract over op de opvolgende erfpachter. Er vinden dus niet opnieuw onderhandelingen met de grondeigenaar plaats over de voorwaarden. Alle rechten en verplichtingen, zoals die bij de uitgifte met de eerste erfpachter zijn overeengekomen gaan automatisch over op de opvolgende erfpachter.

Wijziging erfpachtbepalingen

De erfpachtvoorwaarden kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. Amsterdam heeft in haar Algemene erfpachtbepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene bepalingen aan het einde van het tijdvak eenzijdig door de gemeente kunnen worden gewijzigd. Deze bepaling heeft recentelijk de rechterlijke toets doorstaan en is dus rechtsgeldig. De bijzondere bepalingen kunnen echter niet eenzijdig worden gewijzigd, daar is altijd overeenstemming tussen partijen voor nodig.

Alle bepalingen die onderdeel moeten gaan uitmaken van het recht van erfpacht moeten minimaal in de akte van erfpacht, dan wel in de Algemene Bepalingen die de erfverpachter (gemeente) hanteert worden opgenomen en deze akten zullen moeten worden ingeschreven in de openbare registers.

Erfpachtbeleid

Welke ruimte blijft er dan nog over voor beleid dat de gemeente ter zake wellicht voert? Deze

ruimte is beperkt. Overheidsbeleid, veelal vormgegeven in diverse overheidsbesluiten, zal geen onderdeel zijn van het zakelijk recht van erfpacht. Overheidsbeleid is met name relevant op het gebied van uitwerking van eventuele leemten in de algemene erfpachtvoorwaarden of de bijzondere erfpachtvoorwaarden. Het is van belang om te beseffen dat met beleidsregels de overheid met name zichzelf bindt en niet zozeer de erfpachters zoals die wel gebonden worden door een overeenkomst casu quo de Algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht.

Voor aanvullende regels ter zake van uitgiften in erfpacht in de vorm van beleidsbesluiten is slechts plaats in gevallen waar zij bestaande algemene erfpachtvoorwaarden

in detail kunnen uitwerken dan wel door latere omstandigheden noodzakelijk zijn geworden (bijvoorbeeld omdat de rechter heeft bepaald dat een onderdeel van de algemene erfpachtvoorwaarden ongeldig zijn) dan wel een onzorgvuldige regeling bevatten. Dergelijke leemten kunnen dan - al dan niet tijdelijk - door aanvullend overheidsbeleid worden "ingevuld".

Een voordeel van uitwerking van bepaalde bevoegdheden van de erfverpachter in beleidsregels ten opzichte van algemene erfpachtvoorwaarden is gelegen in het feit dat beleidsregels in beginsel eenvoudiger zullen zijn te wijzigen dan algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden (flexibiliteit). Beleid wordt immers in beginsel eenzijdig door de gemeente vormgegeven, terwijl de erfpachtvoorwaarden onderdeel zijn van een tweezijdige civielrechtelijke rechtshandeling tussen gemeente en erfpachter (contract respectievelijk zakelijk recht). Hierbij past wel de kanttekening dat ook eenmaal geformuleerde beleidsregels niet willekeurig zomaar zijn te wijzigen maar dat dit steeds zorgvuldig zal moeten gebeuren en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zo zal een beleidswijziging bijvoorbeeld niet in strijd mogen komen met het vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel en het verbod van détournement de pouvoir.

Inspraakdocument

Opzet

Het inspraakdocument dat wordt vrijgegeven voor de inspraak bestaat uit:

- Cover/titel (beeld huisjes campagne?)
- Inhoudsopgave
- 1. Kennisgeving (concepttekst aanpassen aan onderwerpen die ter inspraak liggen in 1e ronde + locaties/data)
  Kan (10)(2e) aanvullen
- 2. Aanleiding en uitleg over VES + onderwerpen die ter inspraak liggen in 2 rondes, planning inspraak, besluitvorming
  Kernboodschap (10)(2e) hierboven onder 1.
- 3. Uitwerking van het stelsel:
  a. Gwcie??
  b. De regels van eeuwigdurend erfpachtstelsel: AB, aanvullend beleid, overstapregeling

  Kernboodschap onder 1. is genoeg

- 4. Wat ligt er ter inspraak? → uitwerken van punten: het hele stelsel??, AB, 1 canontype werkbaar?
- Kernboodschap onder 1. En stukje onder 3.
- 5. Uitgangspunten voor VES uitgewerkt in AB: (10)(2e) en (10)(2e)
- Kernboodschap onder 1.
- 6. Samenvatting: uitgiftebeleid en AB
- Is bovenstaand stuk waar (10)(2e) en (10)(2e) mee bezig zijn
- 7. Toelichting: opsomming van hoofdpunten die zijn veranderd is t.o.v. AB2000 (10)(2e) en (10)(2e)
  Ik heb een voorzet gemaakt, zie hierboven de schema's onder 4., (10)(2e) kijk jij nog mee?
- 8. Integrale tekst Uitgifte
  Hebben we al
- 9. Integrale tekst AB
  Hebben we al
- X. Uitleg begrippen van A t/m Z

Nog even kijken hoe dit echt 'helpt'