Eindredactie AB2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de uitgangspunten voor eindredactie van de AB2015, de overstapregeling en aanvullend beleid op basis van de kernwaarden die in het Startdocument zijn benoemd.
2. Kennis te nemen van de Slotbepalingen die op basis van de huidige 70% versie zijn herschreven volgens de onder 1. geformuleerde uitgangspunten.

Korte toelichting/samenvatting

In het Startdocument Eeuwigdurend erfpacht staat "dat een publieksversie wordt opgesteld om de - in het algemeen zeer juridisch geformuleerde - Algemene Bepalingen 2015 goed leesbaar te maken. Het streven is om de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid zo helder, eenvoudig en toegankelijk mogelijk te schrijven." Het uitgangspunt daarbij is dat de AB2015 voldoet aan de kernwaarde 'begrijpelijkheid', waarbij - uiteraard - voorop staat dat de andere twee kernwaarden 'juridische houdbaarheid' en 'uitvoerbaarheid' van de AB2015 blijven geborgd.

In deze notitie zijn de uitgangspunten voor de eindredactie geformuleerd op basis van deze drie kernwaarden. Ter illustratie is vervolgens een geredigeerde versie van de Slotbepalingen van de huidige 70% versie AB2015 in deze notitie opgenomen.

Ad1. Uitgangspunten voor eindredactie van de AB2015 op basis van de kernwaarden in het Startdocument

1a. De kernwaarden: Uitvoerbaar, juridisch houdbaar, begrijpelijk

In het Startdocument zijn de volgende voorwaarden genoemd waaraan de AB 2015 moet voldoen:

- Uitvoerbaar
- Juridisch houdbaar
- Begrijpelijk

De werkgroep VES heeft beschreven wat daaronder wordt verstaan:

- Uitvoerbaar: werkbaar, kort en simpel
- Juridisch houdbaar: eeuwigdurend toekomstbestendig, juridisch correct
- Begrijpelijk: voor alle erfpachters te begrijpen helder, eenduidig en eenvoudig taalgebruik in de Stijl van Amsterdam (vmbo+-niveau), jargon vermijden of uitleggen (juridisch, financieel), toegankelijk ontsluiten via website, geen artikelen die we niet toepassen

1b. Uitgangspunten voor eindredactie

Het voorstel is om 1 AB te maken die zo begrijpelijk mogelijk wordt geschreven binnen de grenzen van wat uitvoerbaar en juridisch houdbaar is. Uitgangspunten daarbij zijn:

- geen onleesbare lange zinnen met meerdere bijzinnen
- geen 'ouderwets' taalgebruik (wegens, indien, inzake , geschiedt etc.)

- juridische of financiële begrippen die veel voorkomen (canon, perceel etc.) worden in een begrippenlijst uitgelegd die als apart artikel in de AB wordt opgenomen. In de online versie kan de lezer bovendien via het betreffend woord doorklikken voor de uitleg. Minder veelvuldig gebruikte begrippen (zoals bijvoorbeeld retentierecht) worden in het betreffend artikel uitgelegd. Als dat niet wenselijk is omdat de tekst daardoor veel langer wordt (en dus minder toegankelijk) of de juridische houdbaarheid in het gedrang komt, volgt de uitleg op een aparte pagina. Deze wordt zichtbaar als bijvoorbeeld de cursor over het woord beweegt. Het uitgangspunt daarbij is dat niet-juristen de uitleg begrijpen. Zonodig wordt erbij vermeld dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend.
- formeel taalgebruik handhaven als dit i.v.m. de juridische houdbaarheid *noodzakelijk* is en er echt geen alternatieve omschrijvingen zijn te vinden (bijvoorbeeld: een daartoe strekkend besluit, redelijke termijn etc.)

Resultaat
Op basis van bovenstaande uitgangspunten voldoet de uiteindelijke AB2015, de overstapregeling en het aanvullend beleid aan eenduidig en helder taalgebruik dat zo eenvoudig mogelijk is geschreven. Deze online versies zijn bestemd voor zowel de gemeente, notarissen en andere juristen als de erfpachters. De verwachting is niet dat daarmee alles begrijpelijk is voor een lezer op vmbo+-niveau. Als dat wenselijk is worden daarom voorafgaand aan de inspraak nog aanvullende publiekssamenvattingen en toelichtende teksten geschreven. Ook wordt het totale beleid op toegankelijke wijze ontsloten op amsterdam.nl/erfpacht. Binnenkort wordt daartoe een plan ontwikkeld.

Naast een online versie komt er ook een gedrukte uitgave van de AB2015. Daarin worden alleen de veelvuldig gebruikte begrippen uitgelegd in een apart artikel van de AB. Die uitgave is bedoeld voor gemeenteambtenaren, notarissen (en andere juristen) die de AB veelvuldig raadplegen. Dat betekent dat deze minder begrijpelijk is voor een gemiddelde erfpachter. Mocht daarnaast een geprinte publieksversie wenselijk zijn, dan zouden daarin de minder voorkomende juridische begrippen in de betreffende tekstgedeeltes uitgelegd moeten worden.

Ad2. Eindredactie van de Slotbepalingen (op basis van de huidige 70% versie)
Slotbepalingen

Toelichting
Door te klikken op de onderstreepte woorden in onderstaande artikelen komt de lezer op een aparte pagina terecht, waar hij de uitleg van het betreffende begrip kan lezen.

<huidige tekst>
Art. @@ Hoofdelijke verbondenheid
1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, dan zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, tenzij de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten als gevolg waarvan de canon overeenkomstig over de appartementsrechten is verdeeld.

2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

<eindredactie >
Art. @@ Hoofdelijke verbondenheid
1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, is eenieder voor de gehele canon aansprakelijk. Deze canon kan de gemeente tijdens hun erfpachtrecht opeisen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is geen sprake als het erfpacht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.
2. Na overdracht van de hele erfpacht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als alleen een gedeelte van het erfpachtrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat naar een volgende persoon.

Toelichting na doorklikken
- canon: de vergoeding, welke de erfpachter per jaar voor het gebruik van de erfpacht moet betalen
- gedeelte of aandeel in de erfpacht:

<huidige tekst>
Art. @@ Vertegenwoordiging
1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, door middel van de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier@ behorende bij deze bepalingen.
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
3. De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

<eindredactie>
Art. @@ Vertegenwoordiging
1. Als de erfpacht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Dit officiële document stelt de notaris op en in aanwezigheid van de erfpachter wordt de akte door de notaris verleden op zijn kantoor. Als de erfpachters het erfpachtrecht niet op deze manier krijgen, leggen zij de vertegenwoordiging vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier@ dat hoort bij deze bepalingen.

2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.
3. De gemeente kan rechtsgeldig alle officiële bekendmakingen, zoals kennisgevingen en aanzeggingen, en opzeggingen over de erfpacht doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij die persoon alle vorderingen over de erfpacht instellen.

Toelichting na doorklikken
- kennisgevingen en aanzeggingen: ....
- vorderingen: opeisen van canon, gemaakte kosten, schade en rente

<huidige tekst>
Art. @@ Ontruiming
Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

<eindredactie>
Art. @@ Ontruiming
Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen vrijwillig zijn leeggeruimd en verlaten. Als dat niet is gebeurd, zet de gemeente de ontruiming in gang op grond van *de grosse* van de akte. Dit is een afschrift of uittreksel van de notariële akte van vestiging. Een grosse heeft executoriale kracht. Dat wil zeggen dat zonder tussenkomst van een rechter ontruiming kan plaatsvinden.

Toelichting na doorklikken
- Perceel: de onroerende zaak die in erfpacht wordt uitgegeven of is uitgegeven. De onroerende zaak is de grond c.q. de grond met de daarop/daarin aanwezige gebouwen, werken en beplantingen) c.q. het appartementsrecht.
- Opstallen: gebouwen, werken en beplantingen op het perceel

<huidige tekst>
Art. @@ Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voor zover het verplichtingen betreffen die geen derdenwerking blijken te hebben –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3 De erfpachter zal bij:
a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft die geen derdenwerking blijken te hebben en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

<eindredactie 1>

Art. @@ Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en plichten die staan in de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Dat wil zeggen dat dezelfde voorwaarden gelden voor opvolgende erfpachters. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in de leden 2 en 3 van dit artikel.
2. Alle plichten van een partij die staan in de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om te dulden of niet te doen ~~d ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht~~ worden als kwalitatieve verplichting gevestigd als blijkt dat ze geen derdenwerking hebben. Daarmee wordt bedongen dat deze plichten overgaan op opvolgende erfpachters. Dat geldt ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de erfpachter.
3. Als de plichten van de erfpachter op basis van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen geen derdenwerking blijken te hebben en er ook geen sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zal de erfpachter een kettingbeding opleggen namens de gemeente. Daarmee dwingt hij voor de gemeente af dat zijn plichten worden overgedragen aan de rechtsopvolger en de beperkt gerechtigde en dat deze de bedoelde verplichting ook weer moet doorleggen aan zijn rechtsopvolger- opvolgende beperkt gerechtigden.

Dit kettingbeding geldt bij:

a. overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan, of
b. belasting van de erfpacht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Toelichting na doorklikken

- Beperkt recht:
- Onroerende zaak: de grond c.q. de grond met de daarop/daarin aanwezige gebouwen, werken en beplantingen) c.q. het appartementsrecht.

<huidige tekst>

Art. @@ Mededelingen

1. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit
hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

<eindredactie 1>
Art. @@ Mededelingen
1. Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van de erfpacht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

Toelichting na doorklikken
- kennisgevingen:
- vorderingen: opeisen van canon, gemaakte kosten, schade en rente

<huidige tekst>
Art. @@ Woonplaatskeuze
1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats
te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.
4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

<eindredactie >
Art. @@ Woonplaatskeuze
1. De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals omschreven in art. @@ Vertegenwoordiging@@ moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
2. Als de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals omschreven in art. @@ Vertegenwoordiging@@ geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen op een kantoor van een notaris die in Amsterdam is gevestigd.
3. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals omschreven in art. @@ Vertegenwoordiging@@ de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.
4. De gemeente kans volgens het geldend recht alle ambtelijke bekendmakingen (kennisgevingen en aanzeggingen) en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

<huidige tekst>
Art. @@ Notariële kosten
Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de

inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

<eindredactie >
Art. @@ Notariële kosten
Als op grond van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepalen burgemeester en wethouders of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Het gaat daarbij om het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Toelichting na doorklikken
- notariële akte: schriftelijk bewijsstuk dat door een notaris wordt opgemaakt

<huidige tekst>
Art. @@ Algemene Termijnenwet
De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

<eindredactie 1>
Art. @@ Algemene Termijnenwet
De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Toelichting na doorklikken
- Van overeenkomstige toepassing. Deze uitdrukking wordt gebruikt, als de bepaling waarnaar wordt verwezen, niet geheel letterlijk kan worden toegepast, maar misverstand over de toe te passen tekst uitgesloten is.

<huidige tekst = eindredactie >
Art. @@ Citeertitel
Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2015 Amsterdam.