Gemeente Amsterdam

Proces en voorwaarden voor overstap

input voor Prototype 2 van de overstapregeling

kabinet

Aan 5.1.2e

Van 5.1.2e 5.1.2e

Datum 9 augustus 2016

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie is een voorstel opgenomen voor Prototype 2 van de Overstapregeling met betrekking tot de aanbieding, het besluit en de notariële akte, inclusief voorwaarden.
Input voor deze notitie:

- De artikelen over de aanbieding, besluit en akte dienen in opbouw zo veel mogelijk aan te sluiten bij de overige aanvullende beleidsstukken. De artikelen uit deze beleidsstukken hebben als sjabloon gediend.
- De notitie 'verschillen tussen de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en de AB 2016 in verband met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.' Onderwerpen die hierin benoemd zijn, zijn ondererfpacht, opzegging door erfpachter en nulonderzoek bij nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht (notitie 5.1.2e).
- Notitie 'Schoon-over': Akte op orde bij overstap (notitie 5.1.2e).
- Analoge toepassing van artikel 3 AB 2016. Relevante onderdelen van artikel 3 AB 2016 worden opgenomen (analoog aan uitgiftebeleid) in de Overstapregeling en op grond daarvan (als bijzondere bepalingen) in de aanbieding en daarop volgende overstap-akte opgenomen.
- De bepalingen die in Den Haag zijn opgenomen heb ik bekeken. http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Heruitgifte-erfpacht-op-verzoek.htm
  Er zijn geen bepalingen overgenomen van de gemeente Den Haag. In de gemeente Den Haag is het vooral toegespitst op de heruitgifte na het eindigen van een tijdelijke erfpachtrecht.

Een aantal artikelen/leden uit prototype I komen hiermee te vervallen, of worden verplaatst. Het gaat hierbij om de volgende artikelen:

- Artikel 3 lid 2
- Hoofdstuk 5 artikel 15 en artikel 16

Proces en voorwaarden voor overstap

Input Prototype 2 van de overstapregeling

In deze notitie worden tekstvoorstellen gedaan voor de artikelen in PII. In de kaders is steeds een toelichting opgenomen. Indien de notitie akkoord is komt de tekst in PII.

De volgende artikelen uit PII die hiermee komen te vervallen/worden verplaatst:

Artikel 3 lid 2 Toepassingsbereik overstapregeling

2 Aan de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden:

a. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is alleen mogelijk indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan.

b. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is alleen mogelijk indien aan alle verplichtingen uit de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen voor het voortdurende erfpachtrecht is voldaan dan wel dat overeenstemming is bereikt over de afwijking daarvan.

Artikel 15 Notariële akte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 wordt vastgelegd in een notariële akte welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de notariële akte wordt in ieder geval opgenomen:
   - De kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding.
   - De bestemming en het toegestane gebruik.
   - De maximaal toegestane bebouwing.
   - Dat de voortdurende erfpacht wordt gewijzigd in eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 van toepassing worden.
   - Dat de canon wordt herzien conform artikel 5 tot en met 7 van dit besluit.
   - Per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en op welke wijze verrekening plaatsvindt.

Artikel 16 Notariële kosten

a. De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de gemeente. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

b. De gemeente bepaalt bij welke notaris de akte wordt gepasseerd *(PM: selectie notarissen voor deze opdracht)*

De conceptartikelen voor PII

A. Voorwaarden

Artikel @ Voorwaarden voor de Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht

1. De gemeente geeft alleen toestemming voor de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht als:

a. er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de overstap zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot overstap.
c. Met de voorwaarden zoals bedoeld in lid 1 sub b wordt in ieder geval bedoeld:
    - Dat de erfpachter niet in strijd handelt met de de Algemene en bijzondere bepalingen die thans op het erfpachtrecht van toepassing zijn
    - Dat de erfpachter aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.
    - Dat de erfpachter aan alle verplichtingen uit de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen voor het voortdurende erfpachtrecht voldoet dan wel dat overeenstemming is bereikt over de afwijking daarvan.
    - De verplichting van de erfpachter om mee te werken aan de vastlegging van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte indien deze onvolledig in de erfpachtakte van het lopende erfpachtrecht zijn vastgelegd dan wel de feitelijke situatie niet overeenkomt met hetgeen in de erfpachtakte is vastgelegd. Leidend voor deze vastlegging zijn de feitelijk aanwezige bebouwing en het gebruik, voor zover deze binnen het geldende publiekrechtelijk kader zijn of worden toegestaan
    - Een erfpachter kan alleen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht indien de onroerende zaak waarop de erfpacht is gevestigd niet in ondererfpacht is uitgegeven, tenzij toestemming van de gemeente is verkregen en mits de ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast.

Indien de erfpachter niet voldoet aan één of meer van deze voorwaarden, zal de aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet in behandeling worden genomen.

Toelichting

- Dit artikel is analoog aan de artikelen uit het aanvullende beleid. Lid 1 sub a,b en c eerste bullet is letterlijk overgenomen.
- *"de erfpachter niet in strijd handelt met de Algemene en bijzondere bepalingen diethans op het erfpachtrecht van toepassing zijn"*, hieronder valt dus ook dat er geen betalingsachterstand mag zijn, de erfpachter aan zijn bouwplicht voldaan heeft, het pand niet leegstaat etc.
- In erfpachtakten is de maximaal toegestane vloeroppervlakte regelmatig niet vastgelegd. Dit levert in het beheer vragen op bij een wijziging van de bebouwing omdat er geen deugdelijke referentie vastligt. De verandering, die de gemeente kan aantonen is dan leidend voor de bepaling van toestemming en daaraan te verbinden canonherziening. In Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vóór 1955 is wijziging van de bebouwing veelal verbonden aan in de akte van uitgifte bindende verklaarde tekeningen of bepalingen. Bij gebreke waaraan geen formele grondslag voor vastlegging zou bestaan. Dit verhoudt zich niet met het beginsel van schoon over en de uitvoeringspraktijk van berekening en vastlegging bij CHET.

- In de AB 2016 is ondererfpacht uitgesloten. Een erfpachter die onder het voortdurende erfpachtrecht een ondererfpacht heeft gevestigd kan niet zonder meer overstappen. Hiervoor moet eerst toestemming worden verkregen van de gemeente. Om toestemming te kunnen verlenen kan als voorwaarde gesteld worden dat de voorwaarden voor de ondererfpacht moeten worden aangepast voor zover de ondererfpachtvoorwaarden niet verenigbaar zijn met de AB en ongewijzigde voortzetting een gefiatteerde "inbreuk" op het nemo-plus beginsel zou inhouden. Voor een uitvoerige beschrijving zie notitie 'verschillen tussen de AB's voor voortdurende erfpacht en de AB 2016 ivm de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.'
- Voor zeer recent uitgegeven rechten, die nog niet aan de bouwplicht hebben voldaan geldt het volgende: Nakomen bouwplicht kan bijzonder element zijn als nog geen sprake is van verzuim. Dat wil zeggen dat voorgenomen overstap plaats vindt binnen in uitgifteakte bepaalde termijn. In dat geval moet bouwplicht met vaste einddatum (in plaats van termijn) in aanbieding tot overstap worden opgenomen en daarmee bijzondere bepaling van eeuwigdurende erfpacht worden.

Artikel @ Algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot de overstap

1. Bij de Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht verklaart de gemeente van toepassing:
   a. De AB 2016 vanaf het moment van overstap.
   b. In de bijzondere bepalingen wordt daarnaast opgenomen dat:
      - De AB 2016 met het bijbehorende erfpacht- en grondprijsbeleid van toepassing zijn vanaf het moment van overstap.
      - Onverminderd het vorenstaande tot de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak blijven gelden:
        De op het moment van overstap geldende (schaduw)grondwaarde en canon van het voortdurende erfpachtrecht in samenhang met de bijbehorende financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht.
        Hierbij worden de betreffende artikelen expliciet genoemd.
      - Voor een erfpachtrecht waarop de AB 2000 van toepassing zijn met een jaarlijkse indexering, geldt dat een toekomstige bestemmingswijziging gedurende het lopende voortdurende tijdvak zal plaatsvinden op grond van artikel 20 AB 2016
      - Voor een erfpachtrecht waarop de AB 2000 van toepassing zijn met een 10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon , geldt dat een toekomstige bestemmingswijziging gedurende het lopende voortdurende tijdvak zal plaatsvinden op grond van artikel 20 AB 2016, waarbij voor 'D' het canonpercentage zoals opgenomen in respectievelijk artikel 8 AB 2000 en artikel 9 AB 2000 zal worden gebruikt.
      -

Toelichting

- Dit is artikel is analoog aan het artikel 'algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot (...)' dat in de aanvullende beleidsstukken is

opgenomen.

- De punten die in de bijzondere bepalingen moeten worden opgenomen komen uit de notitie 'verschillen tussen de AB's voor voortdurende erfpacht en de AB 2016 ivm de overstap naar eeuwigdurende erfpacht'
  - dat de AB 2016 met het bijbehorende erfpacht- en grondprijsbeleid van toepassing zijn vanaf het moment van overstap, en
  - de bij overstap geldende (schaduw)grondwaarde en canon financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende recht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden. Hierbij worden de betreffende artikelen expliciet genoemd. Voor al het overige geldt vanaf het moment van overstap de bepalingen uit de AB 2016, dit geldt ook voor de financiële bepalingen over boete, rente, afkoop etc.
    Als voorbeeld de AB 2000. Artikel 7 lid 2 tm lid 5 óf artikel 8 lid 2 t/m lid 4 (daarbij moet daartoe in artikel 2 worden uitgeschreven) óf artikel 9 lid 2 en lid 3 worden integraal opgenomen.
  - De schaduwgrondwaarde is nodig voor de 25 jaar vaste canon en de basisgrondwaarde is nodig voor de 10 jaar vaste canon onder de AB 2000.① actuele canon is noodzakelijk voor indexering canon, ② grondwaarde bij uitgifte is noodzakelijk voor aanpassing 10 jaar vaste canon, en ③ actuele schaduwgrondwaarde is noodzakelijk voor aanpassing 25 jaar vaste canon.④ bij afkoop is alleen de actuele (schaduw)canon vereist voor het geval een canonherziening aan de orde is (art. 20).

B. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel @ Aanbieding

1. Aan de overstap gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   c. de financiële voorwaarden voor de overstap, waaronder
      - de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van omzetting alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 3 en volgende AB 2016;
      - het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
   d. de nieuwe algemene bepalingen die van toepassing worden na overstap;
   e. de eventuele aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarden verbindt aan haar toestemming tot overstap:

- de constatering dat sprake is van voortgezet gebruik
- de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van omzetting in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkoming of om redenen van algemeen belang;

f. alsmede

g. de bijzondere bepalingen die na overstap op het eeuwigdurende erfpachtrecht van toepassing zullen zijn (geconsolideerd), waaronder in ieder geval:
   -
   - dat gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel de geschiktheid voor de bestemming (conformiteit) alsmede, dat voor de toepassing van de artikelen 14 en 15 van de AB2016 de staat geldt waarin het perceel zich ten tijde van de eerste uitgifte bevond;

h. de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden; de gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is omgezet; als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken;

i. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot overstap van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;

j. de termijn dat de aanbieding geldt;

k. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel @); de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn);

3. Daarnaast staat in ieder geval in de aanbieding als er sprake is van een tussentijdse overstap:
   a. de financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende recht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden;
   b. de einddatum van het lopende tijdvak en de begindatum van het eeuwigdurende tijdvak;
   c. Per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en op welke wijze verrekening plaatsvindt.

Toelichting

- Dit artikel is analoog aan het artikel 'aanbieding met betrekking tot (...)' dat in de aanvullende beleidsstukken is opgenomen.
- Door lid 2 sub j kan de integriteitsclausule ook in de aanbieding tot overstap worden opgenomen.
- lid 3:er zijn een aantal extra voorwaarden opgenomen indien er sprake is van een tussentijdse overstap.
- De bestemmings bebouwingswijziging bij schoon over heb ik hier niet genoemd, dat volgt uit het beleid
- Vanuit contractbeheer is het wenselijk dat zo veel mogelijk wordt gewerkt met geconsolideerde akten, waarin zowel de wijziging van een recht wordt geconstateerd als

een integrale opname van de met inachtneming van die wijzigingen op het gewijzigde erfpachtrecht van toepassing zijnde bijzondere bepalingen. Deze bijzondere bepalingen zijn een opsomming van alle in voorgaande akten opgenomen bijzondere bepalingen voor zover deze nog van (praktische) toepassing zijn. Met geconsolideerde akte is het bij opvolgende wijziging geen noodzakelijkheid de wordingsgeschiedenis volledig te reconstrueren, maar volstaat lezing van de laatste akte.

- Meest wezenlijke mutatie na vestiging waarop van toepassing; tevens goede mogelijkheid voor witwassen, daarom wordt een integriteitsclausule opgenomen.
- Er is geen geplande ingangsdatum opgenomen: anders dan bij een verlate uitgifte is er geen sprake van inkomstenderving van de gemeente. Termijn gestanddoening aanbieding en prijs volstaan om vertragingen te voorkomen.

Artikel @ Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot overstap nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Toelichting

Dit is artikel is analoog aan het artikel 'besluit' dat in de aanvullende beleidsstukken is opgenomen.

Artikel @ Erfpachtakte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 wordt vastgelegd in een notariële akte welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
   b. dat de voortdurende erfpacht wordt gewijzigd in eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 van toepassing worden;
   c. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31 van de AB 2016, ontruiming op grond van de grosse van de erfpachtakte.
   d. de financiële voorwaarden, waaronder het canonbedrag, het bijbehorende canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;
      het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8 AB 2016;
   e. dat het bij de AB 2016 behorende erfpacht- en grondprijsbeleid van toepassing is vanaf het moment van overstap;
   f. de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd;

g. de constatering dat artikel 3 AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
h. de ingangsdatum van de overstap;
i. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in de gemeente Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

3. Daarnaast staat bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht in ieder geval in de akte :
a. de financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende recht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden;
b. de einddatum van het lopende tijdvak en de begindatum van de eeuwigdurende erfpacht;
c. per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en op welke wijze de overgang naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvindt.

Toelichting

- Dit is artikel is analoog aan het artikel 'algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot (...)' dat in de aanvullende beleidsstukken is opgenomen.
- De bestemmings bebouwingswijziging bij schoon over heb ik hier niet genoemd, dat volgt uit het beleid
- Artikel 3 AB 2016 heb ik doorgelopen.

Daarnaast is uit de notitie van 5.1.2e opgenomen:

- Geconstateerd wordt dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd.
- Opgenomen wordt dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.

Artikel @ Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot overstap ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Toelichting

Dit is artikel is analoog aan het artikel 'algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden met betrekking tot (...)' dat in de aanvullende beleidsstukken is opgenomen.

Artikel @ : Notariële kosten

d. De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de gemeente. Tot die kosten

behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

e. De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel @ komen voor rekening van @
f. De kosten voor het op laten maken van een meetrapport zoals bedoeld in artikel @ komen voor rekening van @
g. De gemeente bepaalt bij welke in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris de akte wordt gepasseerd *(PM: selectie notarissen voor deze opdracht)*