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, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Gespreksverslag prototype II controleren op haalbaarheid

1. Opening
   5.1.2e 5.1.2e geeft korte toelichting over de Overstapregeling en de drie prototypes.

2. Het artikel de Overstapregeling naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 prototype II is artikelsgewijs doorgenomen.
   - Artikel 2.k staat er in de WOZ-beschikking BVO of GO?
     In Overstapregeling is gekozen voor BVO, aangezien dit aansluit bij de AB 2016 en de overige beleidsstukken.
   - 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.
     Bespreken in WG
   - 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?
     In het losse beleidsstuk vicarie is geregeld dat vicarie rechten die willen converteren over moeten op de AB 2016
   - Artikel 5, lid 3 onder b: hier staat geaccepteerd (ipv geaccepteerd).
     Aangepast in PIII
   - Mogen de 1 en 2 met een rondje eromheen in artikel 5 eruit? Dit heeft geen toegevoegde waarde en er staat geen opsomming in.
     Bespreken WG: uit meerdere hoeken kreeg ik deze opmerking
   - Waarom heeft artikel 6 een lid 1? Er komt geen lid 2.
     Terechte opmerking, weggehaald

- Artikel 6.b. waar ligt dit vast? Dit haal je niet letterlijk uit het artikel. Hiervoor hebben we een signaleringsmogelijkheid in Hermes nodig.
  Bespreken WG
- 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?
  Bespreken WG
- In het stuk missen we de nieuwbouwwoningen die niet in aanmerking komen.
- Bespreken WG
- 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. Bespreken WG
- 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. Bespreken WG
- 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**
  Bespreken WG
- Wie gaat de meetrapporten betalen?
  In PIII opgenomen dat die kosten voor de gemeente komen
- 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.
- 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? Ondererfpacht kan niet onder de AB 2016, dus we moeten echt controleren of dit wel of niet het geval is.
- Artikel 10.2.c. Is een onleesbare zin.
- Moet de schaduwgrondwaarde er wel in? Alleen nodig bij 25 jaar vaste canon.
- Er moet nog even naar de verwijzingen gekeken worden, deze kloppen soms niet.

- 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.
- Als het einde tijdvak in 2030 is. De erfpachter in 2017 overstapt en in 2021 zijn bestemming wijzigt. Wanneer wordt er dan afgerekend?
- 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?
- Artikel 13 lid 3 onder b: wordt de reeds vooruitbetaalde canon verrekend met de afkoopsom eeuwigdurend? Of is het niet gewoon een optelsom
- 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.
- 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.
- Artikel 18 lid 2: naar welk artikel wordt hier verwezen? Art. 6 lid 3 bestaat niet (meer).
- 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.
- Artikel 18: verwijst onder 2 naar artikel 6 lid3 sub a-->uit de overstapregeling? Deze bestaat niet (kent maar 1 lid)