

Toezicht op de naleving van erfpachtbepalingen

Inleiding

De gemeente Amsterdam is eigenaar van circa 80% van de grond binnen (en in beperkte mate buiten) de gemeente Amsterdam. Sinds 1896 zijn er circa 250.000 erfpachtrechten uitgegeven. De gemeente heeft hierbij het belang van de grondexploitant die inkomsten uit zijn eigendom geniet en het belang van een gebruik volgens bestuurlijk gestelde maatschappelijke doelstellingen. Om deze reden worden bij de uitgifte van percelen algemene- en bijzondere bepalingen overeengekomen. In alle gevallen dient erfpachter het perceel te gebruiken volgens de afgesproken bestemming en wordt het hem toegestaan om een maximale bebouwing te realiseren.

Het erfpachtstelsel heeft onder meer tot gevolg dat omvang en bestemming kunnen worden bepaald binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het publiekrechtelijke kader, het bestemmingsplan.

Ook andere bestuurlijk gestelde doelstellingen kunnen op deze wijze worden gerealiseerd. Zo kan in verband met het algemeen huisvestingsbelang onderscheid worden gemaakt tussen huur- en koopwoningen en kunnen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot maximale huren.

Het erfpachtstelsel in het algemeen en de inhoud van enkele van de gestelde (algemene of bijzondere) bepalingen in het bijzonder maken het speculeren met gemeentegrond vrijwel onmogelijk.

Een aantal handelingen is niet toegestaan en omdat iedere wijziging moet worden vastgelegd in een notariële akte, heeft de notaris op een aantal gebieden een controlerende rol. Zo zal de notaris geen medewerking verlenen zoals het overdragen van een – in afwijking van de afspraken bij uitgifte – braakliggend terrein of aan de verkoop van afzonderlijke woningen in een niet met toestemming van B&W gesplitst wooncomplex.

Het erfpachtstelsel ondergaat momenteel ingrijpende wijzigingen, waarbij in plaats van voortdurend erfpacht in eeuwigdurend erfpacht zal worden uitgegeven. Dit proces is in gang gezet door vaststelling van de Algemene Bepalingen 2016 die van toepassing zijn op nieuw uit te geven percelen.

Dit is een natuurlijk moment om het toezicht op de naleving van bij de erfpachtakte overeengekomen voorwaarden en verplichtingen te inventariseren en evalueren om zo nodig op korte- of middellange termijn aanpassingen door te voeren.

Dit toezicht is niet ondergebracht binnen één organisatorische eenheid binnen Grond en Ontwikkeling, maar wordt vooral georganiseerd binnen het onderdeel van de organisatie waarvan de missie het meest aansluit bij het toezicht. In de ontwikkelingsfase wordt dit vooral uitgeoefend door de projectorganisatie die erop is gericht om de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren onder meer door tijdige oplevering en ingebruikname van de opstallen en het overig overeengekomen programma. In de beheerfase wordt dit toezicht uitgeoefend door de afdeling Erfpacht & Uitgifte.

Verder werd het transformatie team opgericht om de leegstand van kantoren zoveel mogelijk tegen te gaan door betreffende erfpachters te stimuleren en faciliteren om de kantoren en/of andere gebouwen te transformeren naar een meer rendabele bestemming.

Ook werd een team **ingericht opgericht** om de zelfbouw te ontwikkelen. Hierbij geldt dat de tijdige oplevering binnen de overeengekomen termijnen van groot belang is om de belasting van de

leefomgeving als gevolg van bouwactiviteiten zoveel mogelijk te beperken. Daarom wordt er door het zelfbouwteam op toegezien ~~door~~ dat de opstallen binnen de overeengekomen termijn worden opgeleverd.

In deze notitie wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten van toezicht en de daarbij behorende rollen (Hoofdstuk 1.). Vervolgens wordt per wijze van toezicht beschreven wat de achtergrond van invoering daarvan is, de beleidsuitgangspunten daarbij en de werkwijze die daarbij wordt gehanteerd.

Het betreft de uitvoering van het in 1998 vastgestelde erfpachtcontrolebeleid, de nameting van opstallen na oplevering van de in erfpacht uitgegeven percelen, de controle van binnen de gemeente Amsterdam verleende omgevingsvergunningen en de verificatie van de gegevens als onderdeel van de procedure canonherziening einde tijdvak (CHET) (hoofdstuk 2.). Deze onderdelen van het toezicht hebben met name betrekking op het bij de erfpachtovereenkomsten overeengekomen gebruik en bebouwing van het perceel zoals vastgelegd in de erfpachtakte. Deze aspecten van het recht hebben doorslaggevende betekenis voor de bepaling van de vergoeding voor het exclusief gebruik van de grond in de vorm van canon.

Hiernaast wordt toezicht gehouden op de naleving van bijzondere bepalingen van maatschappelijke aard zoals de bescherming van het woonklimaat in een omgeving waarin zelfbouwkavels zijn uitgegeven door in het bijzonder toe te zien op een tijdige oplevering (Hoofdstuk 3.) of het huisvestingsbelang door een maximale huur vast te stellen zoals bij studentenwoningen en huurwoningen met een middeldure huur (hoofdstuk 4.).

Tenslotte worden bij een beperkt aantal uitgiffen bijzondere bepalingen opgenomen die specifiek zien op dat erfpachtrecht zoals deze recent bijvoorbeeld werden overeengekomen in verband met de realisatie van een bioscoop in Amsterdam-Noord en het sporthotel in de directe omgeving van het Amsterdamse Bos. Algemene uitgangspunten voor deze unieke uitgiffen kunnen vanzelfsprekend niet worden gevat in beleid maar als hiervoor aanleiding bestaat dan zal per concreet geval toezicht worden gehouden op de naleving van die bijzondere bepalingen. Per geval zal dan vooraf bestuurlijke goedkeuring worden verzocht voor maatregelen als uit controle blijkt dat de betreffende bijzondere bepaling(en) niet worden nagekomen.

Afsluitend zal een samenvatting worden gegeven van de wijzen van toezicht, de intensivering daarvan op bepaalde onderwerpen en een overzicht van de aanvullende personele inzet die daarvoor noodzakelijk zal zijn.

1. Algemeen toezicht op de nakoming van erfpachtbepalingen.

a. Rol van de notaris bij toezicht op naleving algemene en bijzondere bepalingen

Een erfpachtrecht wordt gevestigd, gewijzigd en overgedragen bij notariële akte. Bij de vestiging, de wijziging en de overdracht van een erfpachtrecht is daarom altijd een notaris betrokken. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB2016) en de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (vanaf 1966) wordt de eis gesteld dat de akte van vestiging wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. Bij een vestiging, wijziging of overdracht van een erfpachtrecht heeft de notaris een belangrijke rol bij het toezicht op de naleving van de van toepassing zijnde bepalingen.

Algemene Bepalingen

In de AB2016 zijn verschillende bepalingen opgenomen waarbij de notaris een rol speelt bij het toezicht op de naleving daar van. Ook de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht en de bepalingen voor tijdelijke erfpacht die op de bestaande erfpachtrechten van toepassing zijn bevatten soortgelijke bepalingen.

- *Verbod op overdracht vóór bebouwing en ingebruikname (artikelen 4 en 5 AB2016)*

Artikel 4 AB2016 bevat de verplichting voor de erfpachter om het perceel te bebouwen, in te richten, af te scheiden van de openbare weg en in gebruik te nemen. **Artikel 5 AB2016** bevat een verbod om het erfpachtrecht over te dragen voordat aan de verplichtingen in artikel 4 is voldaan. De notaris zal geen medewerking verlenen aan een overdracht totdat de erfpachter aan de verplichtingen van artikel 4 heeft voldaan, behalve als de gemeente hier in een uitzonderingsgeval schriftelijke toestemming voor heeft gegeven.

In de praktijk betekent dit dat een terrein niet kan worden overgedragen wanneer het braak ligt of wanneer de bebouwing nog niet is voltooid. Met het opleggen van deze verplichtingen wordt speculatie op bouwgrond voor een groot gedeelte tegen gegaan. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal de gemeente aan de erfpachter toestemming verlenen om in afwijking van deze bepaling toch te mogen overdragen.

- *Verbod op splitsing of samenvoeging zonder toestemming gemeente (artikel 11 AB2016)*

Op grond van **artikel 11 AB2016** is het de erfpachter niet toegestaan om het erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten of in appartementsrechten te splitsen of om meerdere erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht, zonder dat hiervoor toestemming is gegeven door de gemeente. De gemeente verbindt aan haar toestemming verschillende voorwaarden. Zo kunnen bijvoorbeeld bij een splitsing in appartementsrechten andere (nieuwere) algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en bepaalt de gemeente voor welk gedeelte van de canon de appartementseigenaren aansprakelijk zullen zijn. De notaris zal niet meewerken aan het passeren van de akte tot wijziging van het erfpachtrecht zonder dat er toestemming is verleend door de gemeente.

- *Verbod op vestiging ondererfpacht zonder toestemming gemeente (artikel 12 AB2016)*

Op grond van de wet mag de erfpachter zijn erfpachtrecht in ondererfpacht uitgeven. In **artikel 12 AB2016** is echter een verbod op het vestigen van een ondererfpachtrecht opgenomen. Slechts met toestemming van de gemeente mag de erfpachter een ondererfpachtrecht vestigen. Aan het verlenen van deze toestemming zal de gemeente ook voorwaarden verbinden. De notaris zal niet meewerken aan het passeren van een akte tot vestiging van ondererfpacht, zonder dat hiervoor toestemming is gegeven door de gemeente.

- *Verplichting tot opnemen gegevens in de notariële akte (artikelen 3, 16 en 32 AB2016)*

Op grond van de **artikelen 3, 16 en 32 van de AB2016** is de erfpachter verplicht om bij vestiging van de erfpacht, danwel bij overdracht of toedeling bepaalde gegevens op te nemen in de notariële akte. In de praktijk zal het de notaris zijn die er op toeziet dat de genoemde gegevens in de notariële akte worden opgenomen.

Bijzondere bepalingen

Ook in de bijzondere bepalingen worden verplichtingen opgenomen voor de erfpachter. Omdat de gemeente geen partij is bij de overdracht van een erfpachtrecht, is de notaris bij de overdracht degene die de bijzondere voorwaarden interpreteert en indien nodig er voor zorgt dat uitvoering wordt gegeven aan bepaalde verplichtingen.

- *Overdracht waarvoor toestemming gemeente is vereist*

In sommige gevallen wordt een toestemmingsvereiste opgenomen in de akte van vestiging ten aanzien van de levering van het erfpachtrecht. Dit gebeurt in bijzondere gevallen, met name wanneer de gemeente invloed wil hebben op met welke partij zij te maken krijgt als erfpachter. Vaak gaat het om bijzondere gebouwen, zoals de Hermitage en het Tropenmuseum. De notaris zal er bij de levering op toezien dat het erfpachtrecht niet wordt overgedragen voordat de erfpachter over de benodigde toestemming beschikt.

- *Recht van eerste koop door gemeente*

Soms wordt in de akte van vestiging opgenomen dat de erfpachter het erfpachtrecht eerst aan de gemeente dient aan te bieden, alvorens het erfpachtrecht vrij op de markt te kunnen verkopen. Pas wanneer de gemeente binnen een in de vestigingsakte genoemde termijn dit aanbod afwijst danwel niet reageert, kan de erfpachter het erfpachtrecht overdragen aan derden. De notaris zal er bij de levering op toezien dat het erfpachtrecht eerst aan de gemeente wordt aangeboden.

b. Toezicht door Grond en Ontwikkeling op feitelijke nakoming van de privaatrechtelijk gestelde voorwaarden.

Wanneer het duidelijk is dat de erfpachter één of meer bepalingen van het erfpachtrecht niet naleeft, dan kan de gemeente als grondeigenaar teruggrijpen op het instrument van 'privaatrechtelijke handhaving'. In het algemeen wordt hierbij de procedure gevolgd die in het privaatrecht gebruikelijk is.

1. Als een overtreding van de algemene- en bijzondere bepalingen wordt geconstateerd, dan wordt de betreffende erfpachter daarop schriftelijk gewezen en verzocht om hierop te reageren. In beginsel zet de gemeente hierbij zoveel mogelijk in op een minnelijke oplossing.
2. Wanneer de erfpachter en de gemeente het niet eens worden, of wanneer een minnelijke oplossing niet mogelijk is, dan wordt erfpachter gesommeerd om de overtreding te staken of – als toestemming voor de afwijking kan worden verleend onder bepaalde voorwaarden (zoals vaak doch niet uitsluitend herziening van de canon) – dan wordt daarvoor een aanbieding gedaan.
3. Wanneer geen toestemming voor de afwijking kan worden gegeven, of als er geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden voor het verlenen van deze toestemming, dan kan een gerechtelijke procedure worden ingesteld om nakoming te vorderen of om medewerking te vorderen aan de aanpassing van de erfpachtakte zodat deze opnieuw aansluit bij het feitelijk gebruik.

Deze route neemt vaak een lange periode in beslag, omdat afstemming met publiekrecht nodig is en omdat gerechtelijke procedures jaren kunnen duren.

Als de procedure, zoals vaak het geval is, betrekking heeft op de aanpassing van de canon dan is

hiermee geen spoedeisend belang gediend. Indien de gemeente in het gelijk wordt gesteld door de Rechtbank, of in geval van hoger beroep en/of cassatie door het Hof en de Hoge Raad, is de erfpachter met terugwerkende kracht het herziene canonbedrag inclusief wettelijke rente verschuldigd.

Naast deze procedure, staat de weg van het opleggen van een boete open. Sinds 1915 is in de algemene bepalingen een bepaling opgenomen op basis waarvan de gemeente aan de erfpachter een boete van hoogstens tien keer de jaarcanon kan opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet toereikend voldoet aan zijn verplichtingen die volgen uit de algemene en bijzondere bepalingen. Soms wordt ook in de bijzondere bepalingen een expliciet boetebeding opgenomen, bijvoorbeeld bij de [bouwplicht bij zelfbouwkavels aangaande de uiterste datum waarop de zelfbouwwooning voltooid dient te zijn](#).

Dit instrument vormt een aanvulling op de gebruikelijke procedure in die zin dat ook als de boete is opgelegd en geïnd, de betreffende erfpachter gehouden blijft om de bepalingen uit de erfpachtakte na te leven. Wanneer de erfpachter na het opleggen van een boete volhardt in het niet naleven van de erfpachtbepalingen, dan kan de gemeente alsnog de hiervoor beschreven procedure volgen.

De boete wordt met grote terughoudendheid ingezet maar er doen zich gevallen voor waarbij er een [spoedeisend](#) belang is bij [een snelle](#) nakoming van de erfpachtbepalingen. Een voorbeeld daarvan is de tijdige oplevering van zelfbouwkavels ter bescherming van het woon- en leefklimaat [wat in het belang is van de omwonenden](#). (Hoofdstuk 3).

2. Toezicht door de gemeente op naleving bepalingen ten aanzien van toegestane bestemming en maximale bebouwing.

Eén van de belangrijkste bepalingen in de erfpachtakte is de bepaling waarin de toegestane bestemming en de maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht is vastgelegd. Eén van de doelstellingen van het erfpachtstelsel is immers dat de overheid meer invloed houdt op het gebruik van de grond. Door het vastleggen van de toegestane bestemming en bebouwing per kavel, kan de gemeente, meer specifiek dan het bestemmingsplan doet, bepalen hoe de grond gebruikt mag worden. In de rechtspraak wordt deze privaatrechtelijke bevoegdheid van de gemeente als grondeigenaar in aanvulling op het publiekrechtelijke bestemmingsplan bevestigd.

Algemene Bepalingen

Volgens [artikel 4](#) van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) is de erfpachter verplicht het perceel te bebouwen volgens een door de gemeente goedgekeurd bouwplan, en om het in gebruik te nemen overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik dat is opgenomen in de erfpachtakte. [Artikel 9 van de AB 2016](#) houdt een verplichting in voor de erfpachter om het erfpachtrecht te gebruiken conform de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte. In [artikel 10 van de AB2016](#) staat dat het de erfpachter verboden is om de vloeroppervlakte van de bebouwing te wijzigen. Voor deze verplichtingen en verboden kan de gemeente vrijstelling verlenen. [Artikel 20 van de AB 2016](#)

bepaalt daarnaast dat de gemeente vrijstelling kan verlenen van de hiervoor genoemde verplichtingen of verboden, en dat zij hieraan voorwaarden kan verbinden, waaronder een herziening van de canon.

Concreet betekent dit dat de canon van een erfpachtrecht kan worden verhoogd, wanneer de erfpachter de bestemming of bebouwing van het erfpachtrecht wil wijzigen. De bepalingen voor voortdurende erfpacht en de bepalingen voor tijdelijke erfpacht bevatten soortgelijke bepalingen.

De gemeente Amsterdam houdt op vier manieren toezicht op de naleving van de toegestane bestemming en bebouwing: door middel van a. een erfpachtcontrole, b. controle van verleende omgevingsvergunningen, c. nameting van gerealiseerde bebouwing na erfpachttuitgifte, verificatie van de gegevens als onderdeel van de procedure canonherziening einde tijdvak..

a. Toezicht en handhaving door middel van erfpachtcontrole

Op 31 maart 1998 is door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de "Aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles" vastgesteld⁴. In de overwegingen van het beleid staat onder andere te lezen dat uniformiteit in de erfpachtcontrole een bijdrage levert aan de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel, en dat het de duidelijkheid en inzichtelijkheid van het stelsel voor erfpachters vergroot. Ook staat in de overwegingen dat in de praktijk grote behoefte bestaat aan regels op het gebied van erfpachtcontrole en dat deze controle niet willekeurig moet worden uitgevoerd, om te voorkomen dat de gemeente in conflict komt met het gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel is één van de beginselen van behoorlijk bestuur die de overheid, ook als zij zich op het gebied van het privaatrecht begeeft, in acht moet nemen.

Hoe gaat de erfpachtcontrole in zijn werk?

Vorbereiding

Voordat het plan van aanpak kan worden vastgesteld (zie hierna), dient eerst overleg plaats te vinden met de stadsdelen en andere RVE's die binnen het beoogde controlegebied actief zijn, over onder andere de planning en de bijzonderheden binnen het werkgebied. Deze bijzonderheden zouden er toe kunnen leiden dat in het gebied in kwestie voor het betreffende jaar wordt afgezien van de erfpachtcontrole, bijvoorbeeld wanneer een gebied al volop in de maatschappelijke belangstelling staat. Maar deze bijzonderheden zouden er ook toe kunnen leiden dat het communicatietraject voor de erfpachtcontrole in het betreffende gebied anders wordt ingestoken.

Plan van aanpak

Voordat er een erfpachtcontrole kan worden uitgevoerd, moet eerst een "plan van aanpak" (in de praktijk ook wel aangeduid als een jaarplan) worden opgesteld. Hierin wordt het doel, het te controleren gebied, het tijdstraject, het communicatietraject en de benodigde inzet van mensen en middelen vastgelegd. Het plan van aanpak moet bestuurlijk worden vastgesteld door B&W. Sinds 25 september 2001 is de Wethouder Grondzaken hiertoe gemandateerd. Na bestuurlijke vaststelling, dient het plan van aanpak openbaar te worden gemaakt door middel van publicatie in dagbladen. Grond en Ontwikkeling tracht jaarlijks een plan van aanpak in te dienen voor een te

⁴ Besluit van B&W van 31 maart 1998, nummer 97/221/1

controleren gebied.

Schriftelijke vooraankondiging

Na de bestuurlijke vaststelling, publicatie in een dagblad van de periode en het gebied van de controle en het op de hoogte stellen van verschillende instanties, worden de erfpachters binnen het te controleren gebied per brief op de hoogte gesteld van de voorgenomen controle. In deze brief wordt uitleg gegeven over het waarom van de controle, wordt duidelijk gemaakt wat de controle precies inhoudt, welk gebied gecontroleerd gaat worden en wanneer dit zal gebeuren. De erfpachter kan voorafgaand aan de controle gegevens overleggen die van belang zijn, zoals een eventueel gewijzigde bestemming of bebouwing ten opzichte van de erfpachtakte.

Controlebezoek

Er wordt een afspraak met de erfpachter of de gebruiker (huurder) gemaakt voor een controlebezoek. Tijdens dit bezoek is het de bedoeling dat de gemeente een duidelijk beeld krijgt van het actuele gebruik en het bouwvolume. Ook is er voor de erfpachter of gebruiker gelegenheid om vragen te stellen.

Wanneer tijdens het controlebezoek een afwijkend gebruik of een afwijkend bouwvolume wordt geconstateerd, dan wordt de erfpachter hierover achteraf schriftelijk geïnformeerd. De erfpachter krijgt de keuze tussen twee mogelijkheden:

1. binnen een redelijke termijn de feitelijke situatie weer in overeenstemming brengen met de erfpachtbepalingen;
2. het erfpachtrecht aanpassen aan de feitelijke situatie, als dit op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Hierbij kan een eventuele canonverhoging worden gevorderd. De canonverhoging wordt berekend volgens een vaste systematiek die is vastgelegd in gemeentelijk beleid, zoals het beleid bestemmings- en bebouwingwijzigingen, en volgens het gemeentelijk grondprijnsbeleid dat elk jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De erfpachter ontvangt een voorstel tot wijziging van het erfpachtrecht. Deze wijziging dient vastgelegd te worden in een notariële akte.

Nakomingstraject

Wanneer de erfpachter de feitelijke situatie niet in overeenstemming brengt met de erfpachtbepalingen, of niet reageert op de aanbieding van de gemeente of deze niet wil accepteren, dan volgt het nakomingstraject. Hierbij wordt eerst de erfpachter aangeschreven en wordt hij in gebreke gesteld². Dit betekent dat de erfpachter een redelijke termijn wordt gegund om óf de feitelijke situatie weer in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het erfpachtrecht, óf om de aanbieding van de gemeente alsnog te accepteren.

Wanneer de erfpachter na deze ingebrekestelling alsnog niet voldoet aan de eisen die de gemeente stelt, dan kan de gemeente een juridische procedure aanhangig maken bij de rechtbank. Dit betekent dat de gemeente de erfpachter zal dagvaarden. In overleg met de Dienst Juridische Zaken gebeurt dit door de gemeenteadvocaat NautaDutilh of door de huisadvocaat van de gemeente. Wat de gemeente vordert in de juridische procedure is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

² De bevoegdheid tot ingebrekestelling is gemandateerd aan de directeur van Grond en Ontwikkeling.

Erfpachtcontrole in cijfers:

In de periode vanaf 2003 werden de in onderstaande tabel aangegeven erfpachtcontroles uitgevoerd:

Kalenderjaar	Gebied(en)	Gecontroleerde rechten	Aantal afwijkingen	Inzet in fte ³
2003	Sloterdijk I zuid	36	1	0,5
2004	Sloterdijk II	10	1	0,2
2005	Sloterdijk III	76	7	0,54
2006	Sloterdijk III + Amstel III	158	12	0,6
2007	Overamstel + centrum + Zeeburg	237	19	0,7
2008	Amstel III + Buiksloterham	228	18	0,5
2009	Buiksloterham	98	10	0,4
2010	Sloterdijk I	93	12	0,4
2011	Schinkel	82	39	0,4
2012	Geen erfpachtcontrole			
2013	Sloterdijk III	118	11	0,4
2014	Overamstel	30	10	0,25
2015	Geen erfpachtcontrole			

Deze controle heeft in 2015 en 2016 niet kunnen plaatsvinden. Dit als gevolg van de extra hoeveelheid personele inzet in verband met projecten als huur-koop en de Vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES).

Het aantal erfpachtrechten dat werd gecontroleerd in de jaren daarvoor was beperkt. Het oorspronkelijke uitgangspunt was om alle bedrijfsterreinen binnen redelijk termijn te hebben gecontroleerd. Dat uitgangspunt komt gezien de aantallen onder druk te staan. De inzet en daarmee het aantal te controleren erfpachtrechten zal de komende jaren worden verdubbeld. De daarvoor noodzakelijke personele inzet zal worden uitgebreid met 0,5 fte.

b. Toezicht en handhaving door middel van controle van verleende omgevingsvergunningen

Het verlenen van omgevingsvergunningen is een publiekrechtelijke taak van de gemeente en gebeurt bij de Gemeente Amsterdam door de afdelingen Vergunningen bij de stadsdelen of door de Omgevingsdienst Noordzeekanaal. De verleende omgevingsvergunningen zien vaak op een wijziging van de bestemming of de bebouwing van een gebouw. Deze wijzigingen kunnen daardoor ook van invloed zijn op het erfpachtrecht. In veel gevallen dient ook het erfpachtrecht te worden aangepast. Niet in alle gevallen vraagt de erfpachter echter de benodigde

³ Inzet Erfpacht en Uitgifte. Inzet van JZ is hierbij niet betrokken.

privaatrechtelijke toestemming aan de gemeente voordat de wijziging wordt doorgevoerd. Vandaar dat Grond en Ontwikkeling de verleende omgevingsvergunningen doorneemt.

Sinds 1 april 2014 werkt Grond en Ontwikkeling volgens een vaste beleidslijn: de verleende omgevingsvergunningen worden allemaal bekeken en er wordt beoordeeld of de aangevraagde wijziging van invloed is op het erfpachtrecht. Deze beleidslijn is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam uit 2012 in de door de gemeente gevoerde procedure inzake de 'Renaultgarage'. In deze zaak heeft de rechter onder andere geoordeeld dat de gemeente haar toestemming onvoorwaardelijk had verleend en dat gemeente te lang had gewacht met het aangeven dat er een canonverhoging zal volgen. De gemeente had namelijk niet direct de voorwaarde tot canonverhoging aan haar toestemming verbonden. De rechter oordeelde daarom dat de gemeente haar toestemming al onvoorwaardelijk had verleend en dat er dus achteraf – nadat de bouwwerkzaamheden volledig waren uitgevoerd - geen verhoogde canon in rekening gebracht kon worden.

De controle van de verleende omgevingsvergunningen is mogelijk geworden door het verschijnen van de digitale gemeentelijke bekendmaking van alle verleende vergunningen. Voordien werden vergunningen door alle vergunningverlenende gemeentelijke instellingen afzonderlijk en op verschillende manier gepubliceerd. Hiernaast is met de stadsdelen afgesproken dat in iedere aanbiedingsbrief van de omgevingsvergunningen erop wordt gewezen dat naast de vergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de gemeente vereist kan zijn.

Hoe gaat de controle van de omgevingsvergunningen in zijn werk?

Beoordeling vergunning

De erfpachter ontvangt binnen drie weken nadat een vergunning is verleend op grond waarvan mag worden aangenomen dat er een voornemen is de bestemming of bebouwing te wijzigen een brief waarin wordt meegedeeld dat de erfpachter vooraf toestemming dient te vragen aan de gemeente als grondeigenaresse, als de erfpachter gebruik maakt van de verleende vergunning. Tevens wordt de erfpachter erop gewezen dat een wijziging van bestemming of uitbreiding van het erfpachtrecht een verhoging van de canon tot gevolg kan hebben. Via het antwoordformulier kan de erfpachter binnen vier weken aangeven of de plannen daadwerkelijk worden doorgezet, vanaf welke datum de wijziging ingaat en wat de wijziging precies inhoudt.

Beoordeling gegevens, versturen aanbieding

Afhankelijk van het antwoord van de erfpachter, worden de vervolgstappen bepaald. Er zijn drie mogelijkheden:

1. De erfpachter retourneert het antwoordformulier en aan de hand van de verstrekte gegevens wordt duidelijk dat **het erfpachtrecht niet hoeft te worden aangepast**, bijvoorbeeld omdat de plannen niet worden doorgezet of omdat ook het gewijzigde gebruik of bouwomvang past binnen het bestaande erfpachtrecht. Er is dan geen verdere actie nodig.
2. De erfpachter retourneert het antwoordformulier en aan de hand van de verstrekte gegevens wordt duidelijk dat **het erfpachtrecht moet worden aangepast**. De gemeente stuurt de erfpachter een aanbieding voor bijvoorbeeld een bestemmingswijziging of

bebouwingwijziging, waar in staat welke voorwaarden de gemeente verbindt aan haar toestemming, zoals bijvoorbeeld een aanpassing van de canon. De canonverhoging wordt berekend volgens een vaste systematiek die is vastgelegd in gemeentelijk beleid, zoals het beleid bestemmings- en bebouwingwijzigingen, en volgens het gemeentelijk grondprijnsbeleid dat elk jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Als de erfpachter de aanbieding accepteert, dan wordt de wijziging van het erfpachtrecht en eventueel de canonverhoging in een notariële akte vastgelegd. Als de erfpachter de aanbieding niet accepteert of niet binnen de gestelde termijn reageert, kan het nakomingstraject worden ingezet (zie hierna).

3. De erfpachter **reageert niet** binnen de gestelde termijn op de brief van de gemeente. De erfpachter krijgt een herinneringsbrief. Als hij daarop ook niet reageert, dan doet de gemeente een aanbieding als hiervoor onder 2., op basis van de gegevens uit de vergunning. Verder gelden dan ook de vervolgstappen zoals onder 2. beschreven.

Nakomingstraject

Wanneer de erfpachter niet reageert op de aanbieding van de gemeente of deze niet wil accepteren, dan volgt het nakomingstraject. Hierbij wordt eerst de erfpachter schriftelijk in gebreke gesteld. Dit betekent dat de erfpachter een redelijke termijn wordt gegund om óf de feitelijke situatie weer in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het erfpachtrecht, óf om de aanbieding van de gemeente alsnog te accepteren.

Wanneer de erfpachter na deze ingebrekestelling alsnog niet voldoet aan de eisen die de gemeente stelt, zal, als de erfpachter in strijd blijft handelen met de algemene en bijzondere bepalingen, uiteindelijk een juridische procedure aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank. Dit betekent dat de gemeente de erfpachter zal dagvaarden. In overleg met de Directie Juridische Zaken gebeurt dit door de gemeenteadvocaat NautaDutilh of door de huisadvocaat van de gemeente. Wat de gemeente vordert in de juridische procedure is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

De controle van omgevingsvergunning in cijfers over de jaren 2014 t/m 2016

Kalenderjaar	Constateringen (vermoedelijke afwijkingen erfpachtrecht)	Afgehandeld
2014	121	100
2015	115	71
2016	35	26

c. Nameting gerealiseerde bebouwing na erfpachtuitgifte

Bij de uitgifte in erfpacht wordt voor de uit te geven kavel vastgelegd wat de maximale bebouwing mag zijn. Over het algemeen betaalt de erfpachter voor dit maximale aantal vierkante meters, dat wil zeggen dat de canon dan wel de afkoopsom hierop wordt gebaseerd.

Omdat in de praktijk de daadwerkelijk gerealiseerde bebouwing het maximale aantal vierkante meters uit de vestigingsakte met enige regelmaat overschrijdt, is in de erfpachtaanbieding een

bepaling opgenomen waardoor de erfpachter *kan* worden verplicht om de gerealiseerde bebouwing te laten nameten door een gecertificeerd meetbureau. Deze bepaling wordt opgenomen indien de eerste erfpachter een projectontwikkelaar is, of als het gaat om een erfpachtrecht met een bedrijfsmatige bestemming. Bij zelfbouwkevels wordt deze bepaling niet opgenomen.

De standaard bepaling luidt:

"(...) De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het perceel in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. (...)."

Hoe gaat de nameting in zijn werk?

Als de bouw gereed is, kan de erfpachter, onder verwijzing naar de betreffende bijzondere bepaling, schriftelijk worden verzocht een meetrapport op te leveren binnen een gestelde redelijke termijn. Het rapport moet voldoen aan de zogenaamde NEN 2580 norm⁴ en moet worden opgesteld door een gecertificeerd bureau. Wanneer de erfpachter na oplevering van het gebouw het meetrapport aanlevert bij de gemeente, dan wel wanneer de gemeente door een onafhankelijk meetbureau een meetrapport heeft laten opmaken, controleert de gemeente de vierkante meters uit het rapport met de vierkante meters die in de vestigingsakte zijn opgenomen. Als blijkt dat er meer vierkante meters zijn gerealiseerd dan is toegestaan, dan ontvangt de erfpachter een aanvullende aanbieding met betrekking tot de canonverhoging die het aantal extra gerealiseerde vierkante meters met zich mee brengt. De vestigingsakte dient naar aanleiding hiervan te worden aangepast. De erfpachter betaalt de kosten hiervan.

De standaard bijzondere bepaling is een zogenaamde "kan" bepaling, wat betekent dat de gemeente om nameting kan verzoeken. In lang niet alle gevallen vindt een nameting plaats. In de meest gevallen waarbij dit wel gebeurt, blijkt van een overschrijding van het in de erfpachtaakte vastgelegde aantal vierkante meters. Met name in het Zuidasgebied werden als gevolg van nameting zeer aanzienlijke bedragen bijbetaald in aanvulling op de bij uitgifte vastgestelde afkoopsom of canon. In 2014 werd binnen een plan in de Zuidas een bedrag van € 16 miljoen ontvangen als nabetaaling op basis van een meetrapport.

Door in sommige gevallen niet en in andere gevallen wel te verzoeken om een meetrapport, ontstaat rechtsongelijkheid. Onder meer die reden zal de standaard bijzondere bepaling worden aangepast in die zin dat het nameten uitgangspunt wordt bij niet-wonen functies.

Nameting in cijfers in de jaren 2015 tot en 2016:

Kalenderjaar	Bijbetalingen nagemeten rechten	Bijbetaling totaal
⁴ https://nl.wikipedia.org/wiki/NEN_2580 2015	5	€ 917.252,39
2016	5	€ 674.795,-

Commented [5.126]: Hiervoor is bij zelfbouw wel degelijk iets opgenomen in de erfpachtcontracten. In het erfpachtcontract voor staat het volgende: "Als u een groter vloeroppervlakte dan het maximum vloeroppervlakte wil realiseren en de gewenste vergroting:

- past binnen de publiekrechtelijke regelgeving (met name bestemmingsplan en bouwbesluit) en
 - is binnen de kavelregels toegestaan en
 - over de wijziging van de erfpachtovereenkomst wordt schriftelijk overeenstemming bereikt,
- dan worden de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom aan uw bouwplannen aangepast. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld.

In het geval het erfpachtrecht al is gevestigd, zal de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. U betaalt de kosten van deze akte. De bedragen worden overigens nooit naar beneden bijgesteld."

De inzet en daarmee het aantal na te meten opstallen zal de komende jaren worden uitgebreid. De daarvoor noodzakelijke personele inzet zal worden uitgebreid met 0,5 fte. Deze aanvullende inzet kan naar verwachting worden gedekt uit de extra inkomsten daaruit. Mocht na verloop van een aantal kalenderjaren blijken dat dit niet het geval blijkt te zijn dan wordt deze inzet heroverwogen.

d. Verificatie van de erfpachtgegevens als onderdeel van de CHET procedure.

De bestaande voortdurende erfpachtrechten die werden verleend met toepassing van de Algemene Voorwaarden tot en met 2000, werden uitgegeven voor onbepaalde tijd. Het verschil met de rechten die sinds het van kracht worden van de Algemene Bepalingen 2016 is dat de canon voor de bestaande rechten werden vastgesteld voor een bepaald tijdvak, van in de regel 50 jaar en dat na verloop van dat tijdvak de canon opnieuw wordt vastgesteld.

Onderdeel van het CHET proces dat leidt tot die gewijzigde vaststelling is de verificatie van de gegevens van het erfpachtrecht met betrekking tot bestemming en bebouwing. Als wordt vastgesteld dat die gegevens ten opzichte afwijken van die die in de laatste erfpachtakte zijn opgenomen dan wordt dit erfpachter meegedeeld. Indien deze afwijking(en) een waardeverhoging van de grond tot gevolg heeft dan zal de huidige toestand als basis dienen voor de uiteindelijk vast te stellen herziene canon.

In verband met percelen die worden uitgegeven onder toepassing van de Algemene Bepalingen 2016 en voortdurende rechten die, als een overstapregeling zal zijn vastgesteld, overstappen naar die AB2016, zal geen CHET procedure meer bestaan. Dit heeft tot gevolg dat de daarbij behorende periodieke verificatie van gegevens niet meer zal gebeuren.

Hier staat tegenover dat bij uitgifte van actuele gegevens zal worden uitgegaan en dat ook bij overstap een verificatie van die gegevens zal plaatsvinden.

Bij de overstap van erfpachtrechten met een woonbestemming wordt dit eenvoudiger doordat kan worden uitgegaan van de gegevens die ten grondslag liggen aan de WOZ beschikking. Nu bij de berekening van canon in het algemeen de WOZ waarde als grondslag zal dienen ligt het voor de hand om ook uit te gaan van de gegevens van de gegevens die daaraan ten grondslag liggen. Daarom zal het mogelijk knelpunt als gevolg van het vervallen van een verificatie van gegevens bij CHET zich eerst over minimaal 50 jaar voordoen.

Hoe gaat de verificatie van gegevens in een CHET procedure in zijn werk

Voordat en gemeentelijke aanbidding voor een herziene canon wordt gedaan aan erfpachter wordt hem verzocht om door middel van een toegezonden standaardformulier opgave te doen van de huidige bestemming en bebouwing van het uitgegeven perceel.

Vervolgens wordt ieder perceel bezocht om te kijken of zich in verband met de bestemming of bebouwing op het oog wijzigingen hebben voorgedaan.

De verkregen gegevens worden vergeleken met de akte van uitgifte. Als zich wijzigingen hebben voorgedaan dan wordt erfpachter daarop gewezen en wordt een aanbidding voor herziene canon gedaan op basis van de huidige gegevens en wordt de erfpachtakte aangepast op de nieuwe

gegevens.

Naast het feit dat dit een nadelig effect kan hebben voor erfpachter in die zin dat de canon hoger uitvalt dan die op grond van de oude gegevens, heeft dit voor erfpachter tot voordeel dat het formele erfpachtrecht bij de notaris wordt aangepast aan het feitelijk gebruik en bebouwing zodat over dat recht geen misverstand kan ontstaan bij eventuele overdracht van het recht.

Verificatie van gegevens in cijfers over de jaren 2012 tot en met 2015:

Kalenderjaar	Aantal verificaties
2012	93
2013	299
2014	221
2015	198

3. Toezicht op de tijdige oplevering van zelfbouwkavels zelfbouwwoningen

Op basis van **artikel 4** van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB2016) geldt voor de erfpachter de verplichting om het perceel te bebouwen en in gebruik te nemen onder de voorwaarden en binnen de termijnen die zijn opgenomen in de vestigingsakte. Voor zelfbouwkavels worden wordt voor de oplevering van de bebouwing een specifieke termijnendatum opgenomen in de erfpachtaanbieding. Bij zelfbouwkavels wordt door de gemeente strikter toegezien op naleving van deze termijnen in vergelijking met andere uit te geven kavels.

Achtergrond en inhoud boetebeding

In de erfpachtovereenkomst voor de zelfbouwkavels is een boetebeding opgenomen dat als volgt luidt: *"de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien voor datum X; Indien als de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór datum X voltooit, dan zal legt de gemeente hem de erfpachter een boete opleggen van € 10.000,- voor elke kalendermaand dat zijn het verzuim duurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, en met een maximum van € 120.000,-"*

Dit boetebeding is voor het eerst opgenomen in de erfpachtovereenkomsten voor de zelfbouwkavels op Steigereiland die in de periode 2003 tot en met 2006 op de markt zijn gebracht. Er is voor dit boetebeding gekozen omdat bij een eerder zelfbouwproject op Borneo-eiland is gebleken dat de gemeente maar zeer moeizaam regie kon voeren over het project en de vele tegelijkertijd werkzame zelfbouwers. Dit resulteerde in een langer dan noodzakelijke periode van bouwoverlast voor de buurt en problemen met de aanleg van verschillende voorzieningen. Vanuit die ervaring is er bij de later op de markt gebrachte zelfbouwkavels voor gekozen om in de erfpachtovereenkomst een boetebeding op te nemen.

Met dit boetebeding is beoogd om zoveel mogelijk te bevorderen dat de desbetreffende strook

zelfbouwkavels op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners in de strook of de directe omgeving tot een bepaalde periode beperkt blijft. Dit is gedaan vanuit de zorgplicht die de gemeente heeft aangaande het woonklimaat in een wijk. Dit is mede in het belang van de zelfbouwers en in het bijzonder van de zelfbouwers die wel klaar zijn voor de opgelegde einddatum. De boete is bepaald op een bedrag van € 10.000,- per maand, omdat een boete alleen effect kan sorteren indien het boetebedrag voldoende substantieel is.

De ervaring heeft geleerd dat het opleggen van de boetes een probaat middel is om invloed uit te oefenen op het bouwtempo van zelfbouwers.

Werkwijze bij toezicht op naleving bouwtermijn

Het boetebeding wordt uitgebreid gecommuniceerd in de verkoopbrochure, op de website, in het kavelafnamegesprek en in de erfpachtaanbieding. De zelfbouwers/bouwgroepen worden daarmee vooraf goed geïnformeerd. Ze zijn zich er bij het accepteren van de erfpachtaanbieding dan ook van bewust dat zij een zakelijke overeenkomst met verplichtingen aangaan waaraan een boetebeding is gekoppeld.

De zelfbouwers krijgen bij individuele zelfbouw vanaf het moment van acceptatie van de erfpachtaanbieding 3 jaar en bij bouwgroepen vanaf het moment van optieneming 4 jaar de tijd de woning(en) te voltooien. Bij overschrijding van de termijn wordt 3 maanden uitstel gegeven. Deze periodes zijn meer dan voldoende om de zelfbouwwooning of het bouwgroeproject te ontwikkelen en te realiseren.

De gemeente doet er tijdens de uitvoering alles aan om boeteopleggingen te voorkomen. In gevallen waarin de gemeente ziet aankomen dat de bouwtermijn zal worden overschreden, rappelleert de gemeente de betreffende erfpachters 6 maanden van tevoren schriftelijk en waarschuwt daarbij dat zij over zal gaan tot het opleggen van de boete indien de bouwtermijn overschreden zal worden. Deze waarschuwing wordt drie maanden voor afloop van de bouwtermijn schriftelijk herhaald. In gevallen waarin de gemeente uiteindelijk moet constateren dat de bouwtermijn overschreden wordt, geeft de gemeente de betreffende erfpachters onverplicht alsnog 3 maanden extra om de bouw te voltooien. In gevallen waarin ook die extra termijn wordt overschreden hanteert de gemeente in alle gevallen een beleid op grond waarvan het voltooid zijn van de woning reeds wordt aangenomen op het moment dat de woning van buiten geheel is voltooid volgens het vergunde bouwplan en de steigers zijn verwijderd waardoor er geen werkzaamheden meer plaatsvinden aan de buitenkant van de woning. Ten slotte maximeert de gemeente bij de uitvoering de oplegging van boetes tot € 120.000,- en brengt geen rente in rekening, zonder daartoe verplicht te zijn.

Aan zelfbouwers die hun deadline overschrijden maar kunnen aantonen dat zij door toedoen van de gemeente vertraging hebben opgelopen wordt uitstel verleend passend bij hun individuele situatie.

Ervaringen Steigereiland

De uitgifte van de in totaal 251 zelfbouwkavels op Steigereiland heeft strookgewijs

plaatsgevonden. Voor alle stroken is de uiterste datum van oplevering sinds 2010 inmiddels verstreken. Het aankondigen en vervolgens het opleggen van de boete heeft bij dit zelfbouwproject effect gesorteerd. In totaal zijn aan 9 erfpachters boetes opgelegd, variërend van € 10.000 tot € 120.000. Derhalve is slechts in een zeer klein aantal gevallen het opleggen van de boete noodzakelijk geweest en bij de laatste drie stroken is er slechts één overschrijding van de bouwtermijn aan de orde geweest. Een aantal zelfbouwers heeft een vergelijkbare boeteclausule op laten nemen in de overeenkomst die zij met de aannemer sloten waarmee de aannemer (mede) verantwoordelijk werd voor het halen van de deadline van het erfpachtcontract.

In twee gevallen zijn de betreffende erfpachters uit eigen beweging overgegaan tot betaling van de aan hen opgelegde boetes. In zeven andere gevallen heeft de gemeente moeten dagvaarden om betaling af te dwingen.

Rechtbank en Hof:

In zes gevallen is de gemeente in de jaren 2008-2009 door de Rechtbank Amsterdam in het gelijk gesteld (bij procedures over geschillen inzake boetes zoals hiervoor bedoeld). In alle gevallen werd door de erfpachters onder andere een beroep op matiging gedaan, dat echter slechts in één geval, in zeer beperkte mate werd gehonoreerd door de rechter in verband met de zeer vergevorderde staat van de afbouw van de woning ten tijde van de oplegging van de laatste boete van € 10.000.

Een van de veroordeelden is in beroep gegaan bij het gerechtshof van Amsterdam. Het gerechtshof heeft de gemeente volledig in het gelijk gesteld.

Met de erfpachters die tot betaling van de opgelegde boetes zijn veroordeeld is een betalingsregeling getroffen.

In een laatste procedure echter, die eerst in 2013 aanhangig is gemaakt, heeft de Rechtbank in juni 2015 de vordering van de gemeente tot betaling van de boete afgewezen op de grond dat het boetebeding onredelijk bezwarend zou zijn. Deze zaak wijkt echter naar oordeel van de gemeente niet wezenlijk af van de eerdere procedures in de andere zaken die zijn gevoerd bij de Rechtbank en het Hof. Op basis daarvan is niet begrijpelijk waarom de Rechtbank in deze zaak toch tot een ander oordeel is gekomen. De gemeente heeft daarom tegen dit vonnis van de Rechtbank hoger beroep ingesteld.

Gemeentelijke Ombudsman:

Ook zijn er drie zelfbouwers geweest die zich hebben gewend tot de Gemeentelijke Ombudsman. Het oordeel van de Ombudsman was in alle drie de gevallen dat de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld.

4. Toezicht op naleving bijzondere bepalingen in verband met maximale huur

Achtergrond en inhoud toezicht i.v.m. maximale huren

Commented [512]: Gegeven het doel van deze notitie past het niet om op deze specifieke situatie in te gaan. Het opnemen van deze tekst is daarnaast niet verstandig omdat we verwachten dat het Hof in de zaak die op dit moment voorligt ten nadele van de gemeente zal beslissen. Daarom hierbij het nadrukkelijk verzoek om deze tekst te verwijderen. De toelichting over hoe de gemeente met het beding omgaat is afdoende.

Om betaalbare studentenwoningen en een vooraf vastgesteld aantal huurwoningen beschikbaar te houden, worden bij de uitgifte van percelen waarop deze woningen worden gerealiseerd, bijzondere bepalingen opgenomen ten aanzien van maximale huren. Voor een studentenwoning geldt een maximale huur van € 403,06 per maand en voor middeldure huurwoningen een maximale huur van € 970,00.

In de periode vanaf 2012 werden 5556 zelfstandige studentenwoningen gerealiseerd en werden binnen 39 ontwikkelingsprojecten 1932 middeldure huurwoningen gerealiseerd.

Gezien de gemiddelde afmetingen van die woningen en de woningmarkt die minder gespannen was, mocht op het moment van uitgifte in erfpacht worden aangenomen dat beide categorieën woningen marktconform konden worden verhuurd binnen de gestelde bandbreedten, zodat de bijzondere bepalingen in verband met een maximale huur geen of nauwelijks een beperking vormde voor de exploitatie van de betreffende woningen. Om die reden was er onvoldoende aanleiding om m.b.t. deze erfpachtrechten een actief beheer te voeren in de zin dat toezicht op de naleving van de bijzondere voorwaarden wordt gehouden.

De marktdruk op beide segmenten zodanig toegenomen dat voor een aantal woningen een huur zou kunnen worden gevraagd die de gestelde maximale huur overschrijdt. Daardoor kan de maximale huur voor de erfpachter/verhuurder een beperking in de exploitatie vormen.

Om het bestand van betaalbare studenten- en middeldure huurwoningen zoveel mogelijk in stand te houden, wordt gestart met een actief beleid op het gebied van toezicht op naleving van de gestelde voorwaarden in verband met de maximale huur. Dit ook met het oog op de aanzienlijke hoeveelheden woningen binnen deze segmenten die de komende jaren zullen worden ontwikkeld. In hoofdlijn zal dit erop neerkomen dat de voorwaarden worden aangescherpt. Vergelijkbaar met het toezicht op de zelfbouw kavels, zal in verband met het niet naleven van de betreffende bijzondere voorwaarden een boete in het vooruitzicht worden gesteld. Zoals in hoofdstuk 1 gesteld, vormt de boete een aanvullend instrument tot nakoming waarmee met grote terughoudendheid wordt omgegaan. In dit geval heeft nakoming van deze voorwaarden een zodanig spoedeisend belang dat de inzet van dit aanvullende handhavingsinstrument redelijk is. Immers, als stappen worden gezet om nakoming van de bepalingen te vorderen volgens de gebruikelijke wijze dan kan dit tot gevolg hebben dat de betreffende woningen gedurende (soms zeer) lange tijd geen onderdeel meer zijn van de bestaande voorraad studenten- of middeldure huurwoningen.

In verband met de boete zal worden verwezen naar de betreffende boete- bepaling in de Algemene Bepalingen, waarin de gemeente de mogelijkheid wordt gegeven om bij het niet nakomen van de bepalingen in de erfpacht overeenkomst een boete op te leggen tot een maximum bedrag van tien maal de jaarcanon.

In het concrete geval kan de gemeente altijd een afweging maken die leidt tot matiging van de boete of zelfs tot afzien van een boeteoplegging. Bijvoorbeeld indien blijkt dat de afwijking van de voorwaarden niet in redelijke verhouding staat tot de op te leggen boete of indien de erfpachter de voorwaarden alsnog binnen een redelijke termijn nakomt.

Als erfpachter zich ook na boeteoplegging binnen een gestelde termijn niet houdt aan de bijzondere bepalingen, zal de gebruikelijke procedure van privaatrechtelijke handhaving worden doorlopen zoals beschreven in Hoofdstuk 1 onder b.

Verder zullen in de erfpachtovereenkomst voorwaarden worden opgenomen die het toezicht op de naleving zullen vereenvoudigen, zoals de verplichting om op eerste verzoek van de gemeente een accountantsverklaring te overleggen met betrekking tot de huurinkomsten uit de verhuur van de betreffende woningen over de 36 maanden voorafgaande daaraan.

Hoe gaat het toezicht op naleving van deze bijzondere voorwaarden in zijn werk?

a. Bestaande uitgaven van middeldure- en studentenhuurwoningen

Voor deze woningen zal worden begonnen met de opbouw van een gegevensbestand. Daarin wordt gespecificeerd aangegeven welk erfpachtrecht het betreft. Op adresniveau kan worden bepaald welke woningen het betreft.

Deze overzichten zullen worden voorgelegd aan de betreffende erfpachter(s) met het verzoek om het overzicht te accorderen en daarbij per woning aan te geven welke maandelijks huur verschuldigd is.

Als uit dat overzicht blijkt dat huren zijn overeengekomen welke hoger zijn dan de bij uitgifte van het erfpachtrecht gestelde maximale huur, dan zal de erfpachter worden verzocht (en zonodig in latere instantie worden gesommeerd) om de bijzondere voorwaarde na te leven.

b. Nieuwe uitgaven van middeldure- en studentenhuurwoningen.

Bij uitgifte van nieuwe middeldure woningen zal steeds de volgende bijzondere bepaling worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst en in de akte van uitgifte.

1. *de erfpachter is verplicht het/de erfpachtrecht(en) overeenkomstig de onder 1a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;*
[In geval van voorgeschreven gebruik als middensegmenthuurwoning met toestemming tot verkoop na 15 jaar bijzondere bepaling [invullen nummer] opnemen]
2. *in afwijking van het onder [..] bepaalde is de erfpachter verplicht de koopwoningen gedurende ten minste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming /datum ingang erfpacht recht [keuze maken] als middensegmenthuurwoning te gebruiken; waarbij de definitie geldt dat dit woningen zijn met een netto huur van € 710,68 tot € 971,00 per maand (prijspeil 2016), waarvan de ondergrens de huurliberalisatiegrens volgt en de bovengrens met CPI wordt geïndexeerd. De indexering vindt plaats op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);*
3. *erfpachter is verplicht om de maximale netto huur bedragen uit bijzondere bepaling [..] letterlijk over te nemen in de huurovereenkomsten;*
4. *erfpachter is verplicht gedurende de in bijzondere bepaling [..] genoemde periode van 15 jaar op ieder schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen waaruit blijkt tegen welke netto huurprijzen alle in bijzondere bepaling [..] bedoelde middensegmenthuurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek; Een dergelijk verzoek wordt niet vaker dan eens in de drie jaar gedaan.*
5. *Indien uit de in bijzondere bepaling [..] genoemde verklaring van de registeraccountant blijkt dat erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in [..] en de netto huurprijzen de bovengrens overschrijden krijgt de erfpachter een boete tot maximaal 10 maal de jaarcanon, zoals bepaald in het 18 artikel van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene*

Bepalingen 2016;

6. *vrijstelling van artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor het gebruik als middensegment huurwoning verleend; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;*
7. *beëindiging van het onder c. bedoelde verplichte gebruik als middensegmenthuurwoning leidt, na afloop van de onder c. bedoelde termijn, niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000;”*

Bij uitgifte van nieuwe studentenhuurwoningen zal standaard de volgende bijzondere voorwaarde worden opgenomen.

1. *“onder de onder 3a genoemde studentenwoningen worden zelfstandige of een onzelfstandige huurwoningen verstaan die voldoen aan de volgende voorwaarden:*
 - i. *een zelfstandige woning heeft een maximale subsidiabele huur²¹ per woning van € 403,06 per maand (een kale huur van ca. € 355,- per maand), prijspeil 2015 met een jaarlijkse indexering volgens het CBS consumentenprijsindexcijfer;*
 - ii. *een onzelfstandige woning wordt kamergewijs verhuurd met een maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel (WWS);*
 - iii. *de woningen worden via www.studentenwoningweb.nl of op een gelijkwaardige manier aangeboden, waarbij de overeenkomst tussen huurder en verhuurder vorm krijgt middels een zogeheten campuscontract;*
 - iv. *de huurder moet ingeschreven staan als student bij een MBO-, HBO- of WO-onderwijsinstelling.*
2. *De erfpachter is verplicht om op ieder schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen waaruit blijkt tegen welke netto huurprijzen alle in artikel 3a en 3c bedoelde studentenwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijke verzoek. Een dergelijk verzoek wordt niet vaker dan eens in de drie jaar gedaan.*
 8. *Indien uit de in bijzondere bepaling [...] genoemde verklaring van de registeraccountant blijkt dat erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in [...] en de netto huurprijzen de bovengrens overschrijden krijgt de erfpachter een boete door de gemeente opgelegd tot maximaal 10 maal de jaarcanon, zoals bepaald in het 18 artikel van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen 2016;*
3. *in afwijking van lid b. is de erfpachter gerechtigd de studentenwoningen na afloop van een termijn van ten minste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming als koopwoning te gebruiken; vrijstelling van artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 conform artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor dit gebruik verleend; de ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving blijft onverkort van kracht;*
4. *beëindiging van het verplichte gebruik als huurwoning leidt, na afloop van de in lid c. bedoelde termijn, niet tot herziening van de canon conform artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000;”*

Na eerste ingebruikname van de woningen wordt de erfpachter schriftelijk verzocht opgave te doen van de adressen van de betreffende huurwoningen, de datum van ingebruikname en per woning aan te geven welke huursom werd overeengekomen.

Op basis van de ingebrachte gegevens wordt een overzicht gemaakt van de huurprijzen die in de afgelopen jaren zijn betaald. Het is de taak van de gemeente om te controleren of de huurprijzen in overeenstemming zijn met de maximale huurprijzen die in de Algemene Bepalingen 2016 zijn vastgesteld. Het is de taak van de huurder om te controleren of de huurprijzen in overeenstemming zijn met de maximale huurprijzen die in de Algemene Bepalingen 2016 zijn vastgesteld. Het is de taak van de huurder om te controleren of de huurprijzen in overeenstemming zijn met de maximale huurprijzen die in de Algemene Bepalingen 2016 zijn vastgesteld. Het is de taak van de huurder om te controleren of de huurprijzen in overeenstemming zijn met de maximale huurprijzen die in de Algemene Bepalingen 2016 zijn vastgesteld.

- a. Jaarlijks zal een voorstel worden gedaan aan B en W van een aselect aantal te controleren erfpachtrechten waarop de voorwaarde ten aanzien van maximale huur van toepassing is.
- b. Als met dat voorstel wordt ingestemd dan zal worden gestart met de controle door de betreffende erfpachters, onder verwijzing naar de voorwaarden, te verzoeken om een verklaring van een registeraccountant te overleggen met betrekking tot de huurinkomsten die in verband met de verhuur van de woningen werden ontvangen gedurende de laatste 36 maanden..
- c. Als uit de verklaring blijkt dat de huren in de afgelopen periode hoger waren dan bij de uitgifte van het erfpachtrecht overeengekomen dan wordt de erfpachter, opnieuw onder verwijzing naar de bijzondere voorwaarden, meegedeeld dat op grond van de overgelegde verklaring het voornemen bestaat om een boete op te leggen tot het bedrag zoals in die voorwaarden genoemd en wordt de erfpachter in de gelegenheid gesteld om binnen een redelijke termijn zijn bedenkingen daartegen schriftelijk kenbaar te maken.
- d. Als de reactie van de erfpachter geen aanleiding vormt om af te zien van een boete dan volgt een schriftelijke boeteoplegging van B&W. Hierbij wordt de erfpachter meegedeeld dat betaling van de boete hem niet ontslaat van de plicht om de betreffende voorwaarden (alsnog) na te komen.

Het toezicht op deze bijzondere bepalingen zal actief worden uitgevoerd. In verband daarmee zal de inzet worden verhoogd, waardoor in de eerste fase gedurende een kalenderjaar 1 fte extra zal worden ingezet. Vervolgens kan worden volstaan met een (extra) inzet van 0,5 fte.

5. Samenvatting

De wijzen van structureel toezicht door de gemeente in samenhang met de beschreven rol van het notariaat bieden een systematiek waardoor er voldoende zekerheid bestaat dat in het algemeen de bij uitgifte gestelde bepalingen worden nagekomen en dat daar voldoende zicht op bestaat.

Er is wel aanleiding om dat toezicht op een aantal gebieden te intensiveren.

Het gaat dan om de uitvoering van het erfpachtcontrolebeleid, de nameting en de controle op naleving van bijzondere voorwaarden in verband met een maximale huurprijs.

In verband daarmee wordt de personele capaciteit uitgebreid met in totaal 2,5 fte. Deze aanvullende inzet zal naar verwachting kunnen worden gedekt uit de extra inkomsten die worden verwacht als gevolg van die extra inzet.

Als er aanleiding is om aan dit pakket van structureel toezicht aanvullend toezicht te organiseren dan zal dat aan het bestuur worden voorgelegd.

In dit verband is bijvoorbeeld besluitvorming met betrekking tot de wijze van toezicht op de Bloemenmarkt langs het Singel in voorbereiding. De staanplaatsen op deze markt werden uitgegeven in erfpacht en, anders dan bij andere markten het geval is die worden gereguleerd door middel van Verordening en marktreglementen, wordt deze markt voor wat betreft het te verkopen assortiment gereguleerd door middel van bijzondere erfpachtbepalingen.

Gebleken is dat dit toezicht op dit moment niet of onvoldoende plaatsvindt. Als gevolg daarvan dreigt het karakter van de markt te wijzigen. Dit toezicht vraagt om een andere aanpak dan de andere wijzen van toezicht, zodat daarover een afzonderlijk besluit zal worden genomen.