Openstaande punten juridische effecten Werkgroep AB

onderwerp/korte omschrijving	Bij wie ligt nu de actie	actie(s)	voorlaatste actie(s)	start	Gereed op
Opmerking van 5.1.2e, voor vaststelling AB goed kijken of de gemeente niet benadeeld wordt tov het oude systeem.	WG AB	een sessie houden als de AB voor een groot deel gereed is. **Een van de risicobeheersing is om beindiging wegens algemeen belang weer terug op te nemen.**	nav OO 6 mei 2015 waarin de AB 2015 werd besproken. Onze positie mag niet verzwakken. Het moet niet zo zijn dat het de gemeente veel meer kosten of moeite veroorzaakt.	eind juli/begin aug	8/19/2015
implementatie; allen die notities hebben geschreven, aangeven aan 5.1.2e of er iets wijzigt in de werkwijze	allen die een notitie hebben geschreven			doorlopend	AB en overstap
Genomen beslissingen die moeten worden opgenomen in de toelichting	AB werkgroep	Doorlopend		doorlopend	19/08/15
onderzoek te verrichten of de rechtbank deskundigen wil aanwijzen in geval van beslispunt 13	5.1.2e zal dit oppakken	5.1.2e vraagt of 5.1.2e dat wil doen. * 5.1.2e vraagt het na bij 5.1.2e 5.1.2e. 5.1.2e nogmaals aan 5.1.2e gevraagd dd 2/6/2015	Het BT heeft besloten 18/02 dat deskundigen door de RB worden aangewezen	juni	juli
inzake het punt van afkoop in termijnen bij de besluitvorming over de AB een nader onderbouwd besluit voor te leggen waarmee de vraag van de heer Boomsma (CDA) kan worden afgedaan.	5.1.2e bespreekt het na vakantie met 5.1.2e en 5.1.2e		* 5.1.2e heeft tekstvoorstel gedaan *Aan 5.1.2e gevraagd een tekstvoorstel te maken dd 18/05/15 (naar aanleiding van het BT 23 februari, zie beslispunt 15)		19/08/15

notitie opstellen als input voor AB; dualisering N.a.v. deze notitie kan besloten worden of we in de AB “gemeente” opnemen of toch onderscheid maken tussen B&W en raad.Toch kijken of niet overal gemeente genoemd kan worden. Was voorstel van 5.1.2e en onderbouwing is dat hoe de bevoegdheid binnen de gemeente verdeeld is een interne aangelegenheid is. In principe is het college leidend bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. In beleid kan je een afwijkende regeling opnemen die dan ook openbaar kan worden gemaakt zodat de erfpachter hier kennis van kan nemen. Afgesproken is dat over dit onderwerp een aparte notitie opgesteld wordt zodat er een ei over gelegd kan worden.	5.1.2e aan 5.1.2e gevraagd, mail dd 2/6/2015	In WG juridische effecten dd 30 juni inbrengen	5.1.2e heeft punten op papier gezet		19/08/15
Actiepunt nav O.O 5.1.2e gaf aan dat we in de oplegger de AB moeten meenemen welke risicodossiers we oplossen met de nieuwe AB 2015	5.1.2e	bespreken met 5.1.2e hoe we dit gaan doen? Is allemaal kabinet	kwam naar voren tijdens het O.O. 5.1.2e heeft de dossiers doorgemaild	Aug-15	19/08/15
uitzoeken ‘ ‘Hoe helpt erfpacht ons bij de bestrijding van leegstaand vastgoed nu en in de toekomst?’ nav overleg	5.1.2e maakt aanzet in beleid		overleg dd 19/05/15 handhaven en beheren. Aan de ene kant zo dicht mogelijk bij eigendom aan de andere kant wil je ook niet te veel weggeven wat je later misschien nog nodig hebt. Kapstok inspectie		19/08/15
Staatssteun bij geven korting	5.1.2e vg/ 5.1.2e	20 mei 5.1.2e vg/ 5.1.2e overleg	5.1.2e vg heeft korte notitie gemaakt. 5.1.2e ook, mail dd 04/05/2015		bij advies GWC

VES en aanbestedingen deskundigen	5.1.2e		heeft eerder document opgesteld. 5.1.2e en 5.1.2e kort besproken.		bij overstap (vaststelling CHETbeleid)
Lezing de heer 5.1.2e opmerking AB en bestemmings/en bebouwingswijzging	5.1.2e	*24 juni 2015: 5.1.2e vG. Nagevraagd bij 5.1.2e. Moet nog iets mee gebeuren. 5.1.2e en 5.1.2e bespreken het samen	2015-06-24 MvG mail gestuurd naar 5.1.2e, 5.1.2e of we hier nog wat mee moeten * nav lezing de heer Vonck en mail 5.1.2e dd		19/08/15
tijdens het bespreken van de beheerartikelen tot de conclusie kwamen dat er eigenlijk een aparte algemene notitie moet komen over erfpachtcontrole en beheer ook mbt leegstand. Dit in het kader van: je kan wel van alles opschrijven maar je moet het dan ook wel controleren en handhaven en het gemeentelijk apparaat er zo op inrichten dat je kan controleren en handhaven anders is het een dode letter. Dit sluit aan bij het nu al dan niet uitweiden over erfpachtcontrole.	5.1.2e en daarna 5.1.2e onderbrengen bij wg van erfpachtcontrole	WG AB stelt een lijstje op, welke artikelen nergens op slaan als je niet handhaafd.	* afgesproken WG AB stelt lijst op welke artikelen niets zeggen als er niet wordt gehandhaafd, daarna via implementatie het is reeds ondergebracht in het implementatieplan* inhoudelijk overleg over geweest * 5.1.2e en 5.1.2e hebben een notitie opgesteld. *kwam naar voren tijdens bespreken beheerartikelen 6 mei 2015		19/08/15
Het onderzoek naar de mogelijkheden om de AB's toe te lichten. In de AB's moet aangegeven worden welke begrippen toegelicht moeten worden en daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen begrippen die 1) in de definities kunnen worden opgenomen, 2) begrippen waarvan de toelichting onderdeel zou kunnen uitmaken van de AB's en 3) begrippen waarvan de toelichting geen onderdeel kan uitmaken van de AB's.	5.1.2e	heeft dit nagevraagd bij DJZ. Als hier niets uitkomt 5.1.2e bij Nauta?			19/08/15

Artikel slotbepalingen derdenwerking, kwalitatieve verplichting, kettingbeding: Voor welke bepalingen willen we dit artikel laten gelden? Voor bepalingen die geen derdenwerking hebben omdat ze het wezen van de erfpacht niet raken of ook voor alle bepalingen die bedoeld of onbedoeld geen derdenwerking hebben? Is de kwalitatieve verplichting dan wel het kettingbeding afdoende geregeld door de bepaling in de AB's of moet daar nog een actieve handeling voor plaatsvinden? Bijvoorbeeld omdat boven de akte waarin een kwalitatieve verplichting is opgenomen moet staan dat het een kwalitatieve verplichting is?	5.1.2e inbrengen in WG jur eff				19/08/15
Acties nav exptersessie notarissen	5.1.2e J. 5.1.2e v.g. 5.1.2e	ingebracht in WG AB dd 2 juli			
hebben we de hulp van 5.1.2e nog nodig (historisch kennis/perspectief navragen) ?	Werkgroep AB	bespreken in werkgroep AB	5.1.2e heeft contact gelegd, art 38 AB 2000?		
inspraak AB	5.1.2e	concept plan is gereed	18 mei overleg over gehad met 5.1.2e en 5.1.2e		30 juni PvA
risicoanalyse AB	5.1.2e	steeds indien we met andere over AB spreken vragen of de AB voldoet aan onze criteria	18 mei overleg over gehad 5.1.2e		19/08/15
Vernieuwing en de integriteitsregels en de wet BIBOB	WG AB 5.1.2e	in kaart brengen in hoeverre de nieuwe regels de VES raken	5.1.2e gemaild of er nog meer onderzoek nodig is dd 18 mei 2015 5.1.2e heeft contact gehad met 5.1.2e Moet er verder nog actie worden ondernomen?		19/08/15

Opmerking van 5.1.2e, hardheidsclausule, ook nog AB aanpassen, verwijzen naar huidige wetgeving?	WG AB	bespreken in WG AB	nav OO 6 mei 2015 waarin de AB 2015 werd besproken.		19/08/15
Privaatrechtelijk hoedanigheid: 5.1.2e heeft deze term opgenomen in artikel 3 lid 6. Bekeken moet worden of deze term op meerdere plaatsen in de AB's gebruikt moet/kan worden om aan te duiden dat het gaat om het privaatrechtelijk handelen van de gemeente en niet om het publiekrecht. Gekeken kan ook worden of het in een definitie of in een slotbepaling kan worden opgenomen voor de gehele AB's.	5.1.2e	past het artikel nog aan. Niet duidelijk tijdens expertsessie notariaat en niet duidelijk tijdens WG jur eff.	5.1.2e heeft een notitie opgesteld en tekst is opgenomen in de artikelen inzake slotbepalingen.		19/08/15
Gelijkheidsbeginsel bespreken irt afkoopinstructie	5.1.2e	* notitie 5.1.2e wordt besproken in WG AB week 27	* 5.1.2e heeft notitie opgegesteld.		19/08/15
een laatste check laten doen op de AB door Nauta: bijv. 5.1.2e of mevr. 5.1.2e	5.1.2e en 5.1.2e	contact opnemen met Nauta en goed de opdracht schetsen. 'wat zijn de juridische risico's?' en het tijdspad	besproken in Kernteam en besproken met 5.1.2e in Opdrachtgeversoverleg. Beiden vinden het goed		aug
de definities in de AB	WG AB	5.1.2e stelt lijst op	besproken in WG AB 16/6		19/08/15
de toelichting in de AB: welke woorden moeten worden toegelicht.	WG AB	5.1.2e stelt lijst op	besproken in WG AB 16/6		19/08/15
afkoopsom bij beindiging*					
Tegenlezers		De AB laten lezen aan collega's van JB BE en JZ		begin aug	19/08/15

Openstaande punten overige werkgroepen

onderwerp/korte omschrijving	Bij wie ligt nu de actie	actie(s)	voorlaatste actie(s)	start	Gereed op
Conversie op termijn Mail 5.1.2e 5.1.2e : Op de termijnagenda van de erfpachttafel staat al een hele tijd de conversie op termijn. Dit is een soort ingroeiregeling voor de conversie van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht. Ik heb hier ooit een voorstel voor gedaan en 5.1.2e heeft daar ooit naar gekeken en het ligt nu bij 5.1.2e. Er zit weinig schot in de zaak en gezien de aanstormende vernieuwing leek het ons bij de erfpachttafel het meest logische als bij de vernieuwing wordt gekeken of dit in het beleid opgenomen kan/moet worden. Vinden jullie dit ook en hebben jullie een goede manier om er voor te zorgen dat dit niet vergeten wordt?	5.1.2e (WG CHET)		5.1.2e heeft gemaild naar 5.1.2e, 5.1.2e heeft het bij 5.1.2e neergelegd		bij overstap
Een keuze maken tussen een “erfpachtwaarde gebaseerde” of een “canon gebaseerde” uitgiftemethodiek onder de AB2015			5.1.2e heeft notitie doorgestuurd naar 5.1.2e dd 25 febr 2015		19/08/15
Beleid reserveringsvergoeding/ waarborgsom	5.1.2e (WG uitgifte)		Besproken in WG AB met Olvier erbij. Gemaild 17/02/15		19/08/15
Overdracht voor ingebruikname/ artikel 14 AB2000	5.1.2e (WG uitgifte)		Besproken in WG AB met Olvier erbij. Gemaild 17/02/15		19/08/15

in het uitgiftebeleid 1x explicitiet noemen dat erfpacht op water ook mogelijk is en niet anders is dan een normale uitgifte. Dit staat al enige tijd op de termijnagenda en willen we graag een keer afronden.	5.1.2e (WG uitgifte)		Besproken in WG AB met 5.1.2e erbij. Gemaild 17/02/15		19/08/15
Maakt de gemeente een vrijwillige overstap zonder deskundigencommissie financieel aantrekkelijk (lees: korting op het advies van de grondwaardecommissie)?	WG overstap (5.1.2e)				19/08/15
Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat bij de uitgifte in erfpacht de erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten.	5.1.2e (WG uitgifte)		N.a.v. BT maart, zie beslispunt 16		19/08/15
Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging genoemd onder 2.i in bijgevoegde notitie inzake appartementsrechten de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.	5.1.2e (Erfpacht en Uitgifte)		Naar aanleiding van BT maart, zie beslispunt 17		x
Het eveneens nader uitwerken van de obligatoire overeenkomst 2.ii van de notitie BT februari. Ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging genoemd onder 2.i van deze notitie geen oplossing biedt. Bij deze uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de kennis van andere steden en experts.	5.1.2e (WG overstap)		Naar aanleiding van BT maart, zie beslispunt 18		bij overstap
uitwerken splitsingsbeleid nav beslissing BT maart en gesprek expertsessie notarissen zie beslispunt 19. In hoeverre kan de gemeente dezr voorwaarden opleggen? Is verplichte overstap naar de AB 2015 bij splitsen wel een redleijke voorwaarden?	5.1.2e (WG splitsen)				bij overstap

uitwerken overgangbeleid splitsen nav beslissing BT maart, zie beslispunt 20	5.1.2e (WG splitsen)				bij overstap
vastlegging bebouwingswijzing woning?	WG jur effecten	doorgestuurd naar WG best en beb	In overleg 5.1.2e en 5.1.2e kwam de vraag naar voren of het wenselijk is de bebouwingswijziging bij woningen in een akte te laten vastleggen	12/22/2014	bij overstap
Van welke m3 ga je uit bij een bestemmingswijziging van woning naar een andere bestemming?	WG jur effecten	doorgestuurd naar WG best en beb	Is het mogelijk om een woning van 100 m2 bvo eerst te wijzigen naar een bebouwing van 1000 m2 bvo om daarna 'goedkoop' naar een andere bestemming over te gaan?	12/22/2014	bij overstap
notie handhaven	5.1.2e en 5.1.2e				19/08/15
We moeten nog even kijken wat we nu willen bij een splitsing in appartementsrechten wat betreft verdeling van de canon. 5.1.2e heeft hier vorig jaar een uitgebreide notitie voor het MT over geschreven. Het MT heeft toen besloten dat het meegenomen moest worden bij de VES.	5.1.2e (WG splitsen)		20 mei 2015 deze actie doorgemaild naar 5.1.2e en 5.1.2e.		
wel of niet verplichte afkoop bij comm vastgoed	5.1.2e (Fin.beleid)				19/08/15
actueel of historisch canonpercentage	5.1.2e en 5.1.2e				19/08/15
Richtinggevende notitie BT juni	5.1.2e (WG uitgifte)				juni
risico's gratis uitbreiden bij woningen in AB	WG bestemmings- en bebouwingswijziging				
ondererfpacht: beleid opstellen	bij wie onderbrengen?		19 juni 2015: aan 5.1.2e gemaild, waar onderbrengen?		bij overstap

uitzoeken: kan een kwalitatieve verplichting inhouden dat een erfpachter dult dat voor zijn appartementsrecht eeuwigdurende erfpacht van toepassing is?	5.1.2e onderbrengen bij Overstap. Check 5.1.2e				bij overstap
Na advies GWC eerder genomen beslissingen nogmaals in overweging nemen (in het bijzonder punt 8) zie rood voor de rest.	WG AB	Besproken met 5.1.2e, gaat via WG standpuntbepalingWachten op advies GWC	alle beslissingen staan beschreven in de notities en in blad 'genomen beslissingen' vooral diegene in rood.	eind juni 2015/ begin juli	19/08/15
Geschillencommissie	implementatie	Werkgroep wordt ingericht bij implementatie			

Beslissingen juridische effecten

Beslissingen zijn:
- uitlegbaar
- niet-modegevoelig
- transparant
- a-politiek

nr	Onderwerp/ korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Link naar onderliggende stukken	gecommuniceerd naar:
1.	Ves en **Erfpacht op water.**	Erfpacht op water is hetzelfde als reguliere erfpacht. Overstap gaat op gelijke wijze. Geen aparte positie.	07/01/15	WG Jur Eff.	geen notitie, mondeling besproken	5.1.2e was aanwezig, WG overstapbeleid.juni 2015 nogmaals gemaild WG Overstap
2.	Geen mogelijkheid opnemen in **AB om AB in de toekomst te kunnen wijzigen.**	BT heeft conform besloten. Was ook advies notarissen en banken tijdens expertsessies. Geeft onzekerheid voor de erfpachter en hun financiers. Sluit ook aan bij Den Haag.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid.
3.	In de AB 2015 laten vervallen van **beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang.**	Conform besloten door BT. Wordt bijna nooit gebruikt (want Onteigening) en erfpachters ervaren het als onrust. De richting is akkoord wel twee vragen van Kock, zie openstaande punten 35 en 36. **Wordt in heroverweging genomen**	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid.
4.	in de AB 2015 laten vervallen van **beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter (nu bij de CHET).**	Conform besloten door BT.Op grond van de wet kan de erfpachter het erfpachtrecht opzeggen. In de huidige AB alleen bij CHET. In de AB 2015 komt een artikel dat beëindiging door de erfpachter uitsluit	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid.

5.	in de AB 2015 laten vervallen van **beëindiging/vrijwillig overeengekomen afstand.**	Conform besloten door BT. Dit kunnen gemeente en erfpachter altijd overeenkomen. Wellicht extra motiveringsplicht indien het is opgenomen in AB.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid.
6.	in de AB 2015 in stand houden van de mogelijkheid tot **beëindiging wegens tekortkoming erfpachter.**	Conform besloten door BT. Ook in het nieuwe stelsel blijven de risico's van tekortkoming en wanbetaling bestaan.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid.
7.	in de AB 2015 in stand houden van de mogelijkheid tot **beëindiging wegens wanbetaling van de canon.**	Conform besloten door BT. Ook in het nieuwe stelsel blijven de risico's van tekortkoming en wanbetaling bestaan.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
8.	**verplichte overstap bij de procedure canonherziening einde tijdvak waarbij de erfpachter kan kiezen om gebruik te maken van de huidige deskundigenprocedure om de eeuwigdurende canon vast te stellen.**	BT heeft hiervoor gekozen. Voorbehoud is echter uitspraak rechter in SEBA en advies Grondwaardecie. BT wil geen stelsels naast elkaar. **Heroverweging na advies GWC.**	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
9.	In de AB 2015 laten vervallen van **deskundigen in het kader van de CHET.**	BT heeft conform besloten, aangezien onder het nieuwe stelsel geen sprake meer is van CHET.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

10.	In de AB 2015 laten vervallen van het gebruik van **deskundigen bij het bepalen van te vergoeden kosten wegens herstel door derden.**	Conform door BT besloten. Het is niet wenselijk dat de nota van de derde tussen de gemeente en de erfpachter ter discussie staat. De ontstane situatie genoemd bij de "Argumenten tegen" worden zo zwaarwegend geacht voor de gemeente dat geadviseerd wordt geen mogelijkheid van deskundigen te bieden.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
11.	Onderzoek verrrichten om te onderzoeken in hoeverre het wenselijk is de **deskundigen in – in ieder geval - de genoemde situaties in de notitie onder 3 een rol te geven en hetgeen de grondwaardecommissie over bestemmings-/ en bebouwingswijzigingen adviseert in dit onderzoek te betrekken.**	Conform door BT besloten.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

12.	deskundigen (3 deskundigen) behouden onder de AB 2015 een rol wanneer partijen geen overeenstemming bereiken, in de volgende gevallen: a. Bepalen van de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse (nuts)objecten; b. Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang; c. Bepalen hoogte van te vergoeden kosten wegens herstel door gemeente; en d. Bepalen vergoeding in geval van beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling door erfpachter met inachtneming van een inkadering zodat de gemeente geen betaling verschuldigd is bij een negatieve waarde van het perceel.	Conform door BT besloten	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

13.	De **deskundigen bij** **a. Bepalen van de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse (nuts)objecten;** **b. Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang (alleen als beslispunt 3 wordt ingetrokken);** **c. Bepalen hoogte van te vergoeden kosten wegens herstel door gemeente.** **d. Bepalen vergoeding In geval van beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling door erfpachter met inachtneming van een inkadering zodat de gemeente geen betaling verschuldigd is bij een negatieve waarde van het perceel. te laten aanwijzen door de Rechtbank Amsterdam.**	Conform door BT besloten. De onafhankelijkheid van de deskundigen weegt zwaar, daarom worden de deskundigen in de AB2015 aangewezen door de Rechtbank Amsterdam, mits de rechtbank met deze nieuwe werkwijze instemt. Overigens blijft, net zoals nu in de AB2000 opgenomen, voor de erfpachter de mogelijkheid bestaan om het geschil te laten beslechten door de rechter in plaats van door de deskundigen.	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

14.	**kostenverdeling deskundigen: (50%-50%) a) niet te laten gelden wanneer er sprake is van beëindiging op grond van algemeen belang de kosten komen voor 100% voor rekening van de gemeente (alleen als beslispunt 3 wordt ingetrokken); b) niet te laten gelden wanneer er sprake is van beëindiging op grond van tekortkoming of wanbetaling, de kosten komen voor 100% voor rekening van de erfpachter; c) wel in stand te laten voor de gevallen: - Bepalen van de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse (nuts)objecten. Bepalen hoogte van te vergoeden kosten wegens herstel door gemeente door de erfpachter.**	conform door BT besproken ad a) immers de erfpachter kiest er niet voor in deze situatie terecht te zijn gekomen; ad b) (ad 6d.), immers het is aan de erfpachter zelf te wijten dat hij in deze situatie terecht is gekomen;	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
15.	De mogelijkheden voor **afkoop in termijnen worden niet verder uitgezocht.**	conform besloten door BT	2/18/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
16.	Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat bij de uitgifte in erfpacht de erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke **appartementsrechten.**	conform besloten door BT	3/19/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

17.	Het uitwerken van een plan van aanpak om de structurele wijziging genoemd onder 2.i in bijgevoegde notitie inzake **appartementsrechten de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.**	conform besloten door BT	3/19/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
18.	Het eveneens nader uitwerken van de **obligatoire overeenkomst 2.ii onder bijgeveogde notitie ten behoeve van de overstapregeling voor de situaties waarin de structurele wijziging genoemd onder 2.i onder deze notitie geen oplossing biedt. Bij deze uitwerking zal gebruik worden gemaakt van de kennis van andere steden en**	conform besloten door BT	3/19/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

19.	De volgende drietrapsraket met betrekking tot de te stellen voorwaarden indien een erfpachter de gemeente verzoekt tot toestemming voor **splitsing:** **a) De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2015 plaats** **b) Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals omschreven onder a. wordt het erfpachtrecht gesplitst In appartementsrechten en worden de AB 2015 van toepassing verklaard** **c) Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van** **de AB 2015 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard. Ook met notarissen besproken zie** (10)(2g)	conform besloten door BT	3/19/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid
20.	Het ontwikkelen van overgangsbeleid bij **splitsen. Omdat de voorgestelde aanpak een afwijking van het huidige beleid inhoudt, zal overgangsbeleid moeten worden opgesteld, zodat erfpachters die toch nog graag onder het huidige beleid willen splitsen,de kans hebben om dit tot medio 2015 nog te doen.**	conform besloten door BT	3/19/2015	BT	(10)(2g)	Kernteam, WG AB, WG Fin eff. en werkgroepen aanvullend beleid

21.	bij **samenvoeging van uitsluitend voortdurende erfpachtrechten niet tot overstap naar de AB 2015 te verplichten.**	naar aanleiding notititie WG splitsing en samenvoegen conform besloten Opdrachtgeversoverleg	3/11/2015	OO	(10)(2g)	5.1.2e	5.1.2e
22.	overstap naar de AB2015 wordt wel verplicht bij **samenvoeging van een voortdurend recht (met einde tijdvak) met een eeuwigdurend recht (zonder einde tijdvak).**	naar aanleiding notititie WG splitsing en samenvoegen conform besloten Opdrachtgeversoverleg	3/11/2015	OO	(10)(2g)	5.1.2e	
23.	Ingeval van **samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot voortdurend erfpachtrecht (met oude AB), geen uitzondering te maken op de overstapverplichting voor het voortdurende erfpachtrecht.**	naar aanleiding notititie WG splitsing en samenvoegen conform besloten Opdrachtgeversoverleg	3/11/2015	OO	(10)(2g)	5.1.2e	
24.	Ingeval van **samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot voortdurend erfpachtrecht (met oude AB),** geen uitzondering te maken op de overstapverplichting voor het voortdurende erfpachtrecht.	naar aanleiding notititie WG splitsing en samenvoegen conform besloten Opdrachtgeversoverleg	3/11/2015	OO	(10)(2g)	5.1.2e	
25.	**het niet verplichten van overstap naar de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht bij tuin- en perceelsuitbreiding, alsmede bij bestemmings- en bebouwingswijziging.**	naar aanleiding notititie WG splitsing en WG bestemmings-en bebouwingswijziging conform besloten Opdrachtgeversoverleg	3/11/2015	OO	(10)(2g)	5.1.2e	

26.	In te stemmen met het in het aanvullend beleid voor bebouwingswijzigingen in stand houden van de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% voor voor erfpachtrechten onder oude Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (voor niet-corporaties).	Conform besloten.	4/23/2015	BT	(10)(2g)	Iedereen die betrokken is bij VES
27.	het creëren van een (niet wettelijk verplichte) toetsingsprocedure van een gemeentelijke aanbieding zoals genoemd onder 1 van de notitie.	Conform besloten. **Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van de GWC daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.**	4/23/2015	BT	(10)(2g)	Iedereen die betrokken is bij VES
28.	het instellen van een geschillencommissie met de volgende uitgangspunten: a) toetsing vindt plaats nadat zorgvuldig overleg tussen gemeente en erfpachter heeft plaats gevonden en het verschil van inzicht niet is opgelost; b) toetsing vindt plaats op de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde methode (op basis van het Grondwaardecommissie-advies); c) de uitkomst van de geschillencommissie is voor de gemeente bindend, voor de erfpachter blijft altijd de gang naar de rechter open.	Conform besloten. **Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van de grondwaardecommissie daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.**	4/23/2015	BT	(10)(2g)	Iedereen die betrokken is bij VES

29.	In te stemmen met het nader uitwerken van een gemeentelijke geschillencommissie (4a).het door de gemeente instellen van een geschillencommissie; Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van de grondwaardecommissie daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.	Conform besloten. **Akkoord onder het voorbehoud dat, mocht het advies van degrondwaardecommissie daar aanleiding toe geven, het BT haar beslissing zal heroverwegen.**	4/23/2015	BT	(10)(2g)	Iedereen die betrokken is bij VES
30.	Onder de AB 1966 wel gemeentelijke aanbiedingen blijven doen.	WG AB heeft dit besloten. Achterliggende gedachte is dat men nu nooit gebruik maakt van de gemeentelijke aanbieding, maar in het nieuwe systeem wellicht wel.	5/13/2015	WG AB	geen stukken	5.1.2e, werkgroep CHET was aanwezig
31.	**Het verschil tussen bestemming en gebruik**	Beide termen komen terug in de AB's. Met gebruik wordt bedoeld een specifiekere aanduiding binnen een groter begrip (de bestemming). Voorbeeld: "het terrein is bestemd voor bedrijfsruimte en dient te worden gebruikt als transformatorstation". Het transformatorstation is hier een subcategorie binnen de bestemming bedrijfsruimte.	5/1/2015			WG juridische effecten.

32.	**Akte van vestiging en AB**	Als in de wet staat dat in de akte van vestiging van een artikel in de wet kan worden afgeweken, dan is het voldoende als dit in de AB staat. Besproken tijdens de expertsessie met de notarissen is de volgende vraag gesteld; als in de wet staat dat in de akte van vestiging mag worden afgeweken van een bepaald artikel, is het dan voldoende dat het in de Algemene Bepalingen wordt opgenomen? Volgens 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e is het voldoende om het op te nemen in de AB. Dit is volgt volgens hen ook uit de literatuur. Dit geldt onder voor de artikelen over ondererfpacht en opzegging door de erfpachter.	6/16/2015			expertsessie 4 notarissen en WG Jur. Effecten.
33.	**Idee van de heer 5.1.2e mbt overstap**	contractsoverneming bij overstap. De rechtsfiguur contraxtsoverneming, icm een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding heeft Nauta ook geadviseerd.			(10)(2g)	In juni 5.1.2e doorgestuurd naar WG Overstap (5.1.2e)

34.	**Bestemmings-en bebouwingswijziging: We hebben het BT gevraagd in te stemmen met het opnemen van het uitgangspunt van het nieuwe stelsel dat de volumewijziging van particuliere woningen niet leidt tot een canonaanpassing in bijzondere bepalingen van individuele erfpachtrechten met het oog op zekerheid voor de erfpachter en flexibiliteit voor de gemeente. Indien het BT hier mee instemt zal dit worden voorgelegd aan het college in het besluit tot vrijgave inspraak algemene bepalingen.** **Het BT is hier niet mee akkoord gegaan. Het BT besluit dat het uitgangspunt van het nieuwe stelsel dat de volumewijziging van particuliere woningen niet leidt tot een canonaanpassing, opgenomen dient te worden in de Algemene Bepalingen en niet in de bijzondere bepalingen. Dit in verband met de zekerheid die dit aan erfpachters geeft.**	Het BT is hier niet mee akkoord gegaan. Het BT besluit dat het uitgangspunt van het nieuwe stelsel dat de volumewijziging van particuliere woningen niet leidt tot een canonaanpassing, opgenomen dient te worden in de Algemene Bepalingen en niet in de bijzondere bepalingen. Dit in verband met de zekerheid die dit aan erfpachters geeft. **WG Bestemmings-en bebouwingswijziging maakt risico notitie.**	6/21/2015	BT	(10)(2g) en (10)(2g)	WG AB, WG Jur. Effecten, WG Bestemmings-en bebouwingswijzing.
35.	In te stemmen met het uitgangspunt dat **zekerheid voor de erfpachter inhoudt dat de canon in verhouding staat tot het genot dat hij heeft van het gebruik van het erfpachtrecht, d.w.z. een marktconforme canon.**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB

36.	De **uitgangspunten voor eindredactie van de AB2015:juridisch houbaar, begrijpelijk en werkbaar.**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
37.	De uiteindelijke stijl van de AB2015 op basis van de eindredactie van de huidige conceptversie van de Slotbepalingen, zoals opgenomen in de bijlage vanaf pagina 31 in het concept dat is voorgelegd aan BT.	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
38.	**Uitgifte: Het onderbrengen in de AB2015 van de artikelen uit de AB 1994 (Raadsbesluit 275) omtrent de aanbieding en aanvaarding van de aanbieding en de Reservering en Waarborgsom. Hierdoor worden deze artikelen voor de aspirant-erfpachter meer kenbaar**	BT is akkoord **Wordt in heroverweging genomen, na overleg met diverse (ex-) uitgevers en expertsessie notariaat.**	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
39.	**Uitgifte Het schrappen van de verplichting een mededeling als bijzondere bepaling op te nemen inzake de mogelijkheid van herziening van de canon ingeval van wijziging van de bestemming, gebruik of bebouwing;**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB

40.	**Uitgifte:** **De AB 2015 aan te vullen met de verplichting tot opname in de aanbieding van de termijn voor de start van de bouw, na het verstrijken waarvan Burgemeester en** **Wethouders bevoegd zijn de (financiële) voorwaarden aan te passen dan wel de erfpachtovereenkomst te ontbinden;**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
41.	**uitgifte: de AB 2015 aan te vullen met de verplichting tot opname in de erfpachtaanbieding van een integriteitsclausule, n.a.v. de Wet Bibob;**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
42.	**Uitgifte: de AB 2015 aan te vullen met de verplichting om aan de erfpachtakte een** **bodemonderzoek te hechten, dat een representatief beeld geeft van het vóórkomen van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht.**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
43.	**financieel: in de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde"** **op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde";**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
44.	Voorstel het **canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer** **per jaar vast te stellen.**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB

45.	De **berekeningsmethodiek bestemmings- en bebouwingswijziging op hoofdlijnen opnemen in de AB 2015 en de nadere uitwerking in het aanvullende beleid.**	BT is akkoord	6/21/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
46.	**Ondererfpacht: in Startdocument staat dat ondererfpacht wordt uitgesloten, maar willen we dit? Koopgarant en Zonnepanelen.**	BT is akkoord	6/23/2015	BT	(10)(2g)	WG juridische effecten en WG AB
47.	**bindend advies omschrijving in artikel deskundigen lid 5**	we nemen op dat het advies/de beslissing van de deskundigen de kracht heeft van een bindend advies. Een bindend advies is vernietigbaar indien gebondenheid daaraan in verband met de inhoud of de wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Wanneer we opnemen dat het advies bindend is, ben ik bang dat dit op de volgende wijzen kan worden opgevat/uitgelegd: - De erfpachter heeft geen mogelijkheid meer om het advies te laten vernietigen (de weg naar de rechter wordt dan afgesneden). - De gemeente doet afstand van de haar toekomende mogelijkheid om vernietiging van het advies te vorderen bij de rechter.	6/26/2015	WG AB	(10)(2g)	WG AB

48.	hoe specifiek willen we de **grondwaardebepaling in de AB2015 vastleggen? (Huidige art. 5)**	niets over de grondwaardeberekening opnemen in de AB, zoals het nu in de huidige AB staat 'de canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde' Toevoeging: In de voordracht voor vrijgave AB zullen we opnemen hoe de grondwaarde tot stand komt.	6/25/2015	inhoudelijk overleg	(10)(2g)	WG AB
49.	Huidige art. 7; **canonpercentage hoe specifiek willen we het canonpercentage beschrijven?**	Opnemen dat de gemeente een canonpercentage vaststelt. Toevoeging: De gemeente zal dit jaarlijks in de grondprijzenbrief vaststellen. Bij de vrijgave voor inspraak zullen we dit uitleggen.	6/25/2015	inhoudelijk overleg	(10)(2g)	WG AB
50.	**vaste canon en indexcanon; voor beide varianten is de vraag: hoe specifiek willen we de canonberekening opnemen?**	Besloten is om beide artikelen in de AB op te nemen. De keuze of beide varianten in de AB blijven is een keuze voor het BT wat bij de standpuntbepaling wordt voorgelegd. Daarbij nemen we in de AB op dat als een erfpachter eenmaal gekozen heeft voor een canon in de toekomst niet mag worden overgestapt naar een andere variant. Alleen de keuze voor afkoop blijft bestaan (net zoals het nu is opgenomen in de AB)	6/25/2015	inhoudelijk overleg	(10)(2g)	WG AB

51.	Huidige artikel art. 10 de mogelijkheid tot **vooruitbetaling van de canon**	We nemen dezelfde omschrijving op als in de huidige AB's: B&W bepalen afkoopsom op het niveau dat nodig is om de gemeente te compenseren voor de vervallen canons Toevoeging: we een gelijksoortig artikel over. De GWC spreekt echter niet meer van 'compenseren voor de vervallen canons'. 5.1.2e kijk het na en zal de tekst uit advies GWC gebruiken.	6/25/2015	inhoudelijk overleg	(10)(2g)	WG AB
52.	Hoe kunnen we op basis van de GWC de canon **berekenen bij een bestemmings- en bebouwingswijziging (niet-wonen)?**	Hier kunnen we de systematiek gebruiken voor nieuwe uitgiften waarbij de oude canon/bestemming er van af wordt getrokken. Canonverlaging doen we niet. Dit wordt verder uitgewerkt in de standpuntbepaling.	6/25/2015	inhoudelijk overleg	(10)(2g)	WG AB
53.	Vraag 6: **hoe nemen we de canonherziening bij bestemmingswijziging - en bebouwingswijziging (niet-wonen) op in de AB 2015?**	We nemen de formule op we nemen de huidige ABCD-formule op	6/25/2015	inhoudelijk overleg	(10)(2g)	WG AB

54.	**Slotbepalingen De hoofdelijke verbondenheid** **Voor wat: voor de canon of alle verplichtingen?** **de hoofdelijke verbondenheid voor de nakoming van alle verplichtingen.**	Andere AB´s Ik heb nog wat onderzoek gedaan naar de hoofdelijke verbondenheid zoals deze is opgenomen in andere Algemene Bepalingen. In alle AB´s die ik heb bekeken (Hoogheemraadschap, Staatsbosbeheer, Den Haag, Utrecht en Rotterdam) gaat dit artikel over de hoofdelijke verbondenheid voor de nakoming van alle verplichtingen en niet alleen de canon. Ook in onze AB 2000 gaat het om alle verplichtingen. Hierbij is echter geen goede verwijzing gemaakt naar de splitsing.	6/12/2015	WG AB		WG AB
55.	**Boete in AB en in erfpachtcontrole is allebei 10 x de jaarcanon. Mocht dit veranderen, dan op alle beide plekken veranderen**	is gelijk aan elkaar	6/25/2015			heeft 5.1.2e uitgezocht
56.	**De geschillencommissie**	besproken in het Kernteam VES en later 5.1.2e en 5.1.2e. In de AB globaal verwijzen naar Geschillencie, in de implementatie komt een WG die de geschillencie opricht	6/25/2015			19/08/15
57.	**bouwblok**	hebben we uit de AB gehaald, we dachten dat dit alleen van belang was voor de CHET. Ik check het voor de zekerheid nog bij 5.1.2e.	Jun-15	WG AB		

overige actiepunten die gereed zijn

Onderwerp/ korte omschrijving	Acties die doorlopen zijn	Afgewikkeld op	Afgewikkeld door
Appartementsrechten problematiek, het in kaart brengen van alle mogelijke oplossingen	- Schema opgesteld met alle mogelijke oplossingen. - Aan Nauta verweeradvies gevraagd - aan 5.1.2e advies gevraagd besproken expertsessie notarissen voorgelegd oplossingsrichting BT	19 maart 2015 voorgelegd in BT en BT heeft conform besloten. Verdere acties zijn uitgezet.	WG AB en WG splitsingsproblematiek.
Beslisboom definitief maken en bespreken in de verschillende werkgroepen	Besproken met 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en later 5.1.2e 5.1.2e	Dec-14	5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
onderzoek: moeten deskundigen een grote rol krijgen; bijv bij best en beb wijz	Diverse inhoudelijke overleggen, diverse keren in WG AB, WG juridische effecten. Voorgelegd aan BT	23 april 2015 voorgelegd aan BT, BT heeft conform besloten.	5.1.2e
Welk beleid moet gezamenlijk met de AB worden vastgesteld om tot nieuwe uitgifte te komen?	AB's, uitgiftebeleid, is geen beleid, maar werkinstructie en afkoopbeleid. Voor de overige beleidsstukken moet evt. een tijdelijke werkinstructie komen	1/6/2015	Alle WG beleid
Welke antwoorden heeft de gemeente nodig van de Grondwaarde-cie om AB's op te stellen	In het totaal worden 7 vragen gesteld, vraag 2 t/m 5 moet beantwoord worden.	1/6/2015	KT
Wat verwacht met van de AB 2015?	enquette gehouden, overleg in inhoudelijk team, besproken met 5.1.2e en 5.1.2e besproken met adviseurs Bestuursdienst. Voorgelegd aan BT mei	May-15	5.1.2e, WG AB
artikelen in de AB 2015 over deskundigen	5.1.2e	overleg dd 19 mei 2015 besproken. 5.1.2e kijkt tekst na. Is opgenomen in concept AB	

De dag van de AB	Op 16 juni is een dag georganiseerd waarop iedereen van G&O zijn/haar mening mocht geven		
Onderzoek n.a.v. BT 18/02/15 inzake Beindiging algemeen belang: vraag 1 Kock: stel buiten de gemeente, welke oplossing heb je dan (bijz bep)	5.1.2e pakt dit op	5.1.2e gemaild of hij het op wil pakken of dat ik het bij 5.1.2e zal neerleggen **Beindiging algemeen belang komt terug in AB**	vraag Kock in BT 18-02-15
Onderzoek n.a.v. BT 18/02/15 inzake Beindiging algemeen belang: vraag 2 Kock is er een link met speculatie?	5.1.2e en 5.1.2e	18 mei 2015 5.1.2e een mail gestuurd met de vraag mee te denken **Beindiging algemeen belang komt terug in AB**	vraag Kock in BT 18-02-15
workshop AB inhoudelijk overleg	vragen en stellingen voorgebereid en besproken in inhoudelijk overleg. Uitgangspun zo begrijpelijk mogelijk, maar juridische houdbaarheid staat bovenaan.	Apr-15	5.1.2e
workshop AB 5.1.2e en BD, DJZ	vragen en samenvattingen toegestuurd en besproken tijdens een langer OO. Postief.	Apr-15	5.1.2e
enquette, wat verwacht jij van de AB	Vragen opgesteld en van bijna iedereen reactie ontvangen. Samenvatting van gemaakt door 5.1.2e .	Apr-15	5.1.2e
AB 1994 opvragen op te bezien wat er is ingeschreven.	Alleen deel II is ingeschreven, deel I niet.	Jun-15	5.1.2e