Aan: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
van: (10)(2e) (10)(2e)
Betreft: Opzet voor een notitie over handhaving bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel
Datum: 30 april 2016

Nut en noodzaak van handhaven
Waar regels worden gesteld, ligt het voor de hand dat mensen al dan niet incidenteel zich niet aan die regels houden. Met of zonder opzet, in dat laatste geval spreken we meestal van fraude. Voorbeeld: Men mag niet door rood rijden. Doet men dat toch en wordt men door een handhaver betrapt, krijgt men tenminste een boete opgelegd of wordt men voor de rechter gedaagd.

Publiekrecht vs. Privaatrecht
We leveren bouwkavels in de vorm van erfpachtrechten in het privaatrecht. De erfpachter bebouwt de kavel volgens het publiekrecht. Bij het leveren van een kavel stellen we regels in de vorm van Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract. Zo worden bij zelfbouwkavels kavelpaspoorten privaatrechtelijk verbonden aan het erfpachtrecht. De erfpachter kan in voorkomende gevallen publiekrechtelijk via het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verkrijgen die hem ruimere bebouwingsmogelijkheden geeft dan het erfpachtrecht hem toestaat. Constatering en zelfs handhaving hiervan schiet nu tekort?

Ander voorbeeld: uitgifte van bouwkavels voor socialehuurwoningen aan niet-toegelaten instellingen. In bijzondere bepalingen regelen we de wens de te bouwen woningen als "sociale huur" te verhuren. Maar we hebben geen handhavingsapparaat dat dergelijke regels controleert, handhaaft en bij overtreding/niet-naleving sanctioneert. (Een toegelaten instelling valt wettelijk onder een regime van financiële en beleidsmatige controle en kan zich daaraan niet onttrekken).

Algemene Bepalingen
Voor AB's geldt naar mijn idee hetzelfde: alle (beperkende) regels die we opnemen, dragen van nature de eigenschap met zich mee dat ze overtreden kunnen worden. Uit onwetendheid of met opzet. Bij elke regel die we opnemen in de AB's kan je afvragen of een dergelijke (beperkende) regel is te overtreden, of dat erg is en of handhaving zou moeten zijn om naleving van de regel te waarborgen. Mijn stelling is dat je geen regels moet stellen die je niet kan handhaven.

Bij door rood rijden kunnen doden en gewonden vallen, dat vinden we allemaal erg en daarom vinden we handhaving normaal. Een erfpachter die (willens en wetens of uit onwetendheid) erfpachtbepalingen aan zijn laars lapt. Hoe erg vinden we dat? Lopen we bijvoorbeeld erfpachtinkomsten mis?

Handhaving?
Bouw- en Woningtoezicht (publiekrecht) heeft handhavers, de Belastingdienst heeft controleurs, heeft Grond & Ontwikkeling een erfpachtpolitie? Ik ben van mening dat bij normaal contractbeheer ook handhaving hoort. De handhaving vindt bij bedrijfsterreinen eens in de vijf jaar plaats. Bij andere bestemmingen komen we er meestal per ongeluk achter. Dus meestal achteraf.

Dus…
1. Bij het samenstellen van de AB's moet je je continu blijven afvragen of het opnemen van (beperkende) regels nodig is als we deze niet kunnen handhaven,
2. Moeten we aan onze bestuurders wellicht voorleggen om een handhavingsapparaat in welke vorm dan ook op te zetten/toe te voegen aan Erfpacht & Uitgifte om uitvoering te geven aan al die algemene en bijzonder bepalingen die het erfpachtbeheer rijk is?