05060

To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e5 2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 11/12/2015 3:37:39 PM
Subject: Nauta terugkoppeling en acties
Received: Thur 11/12/2015 3:37:41 PM

versie voor Nauta als we acties nav overleg 11/11 hebben aangepast
RE: Concept versie AB2016 ND van 9 november 2015

Hoi allemaal,
Het is weer zo ver, hele dag staat er al een mail voor jullie open, met puntsgewijs de punten die we mee hebben gekregen van Nauta en nu is mijn mail foetsie. Ik begin weer overnieuw, maar wat minder uitgebreid.
Gister overleg met Nauta. Het is echt een soort trechter: we begonnen met een heel rood stuk, nu na een paar keer heen en weer gemaild te hebben blijft er steeds minder over, nu nog de laatste (toch zware) loodjes. Aan jullie het verzoek om mee te denken met onderstaande punten.
5.1.2e : wij hebben aangegeven begin volgende week onze reacties te geven. Jij bent zeker maandag afwezig? Dan dinsdag een mail sturen? Wil de rest dan voor dinsdag reageren?
In de bijlage (mail 5.1.2e) de versie zoals besproken tijdens het overleg. 5.1.2e , hartelijk dank voor je reactie! Vele hebben we overgenomen, paar punten niet, wil je daar meer van weten dan hoor ik het graag.
In de tweede bijlage (mail 5.1.2e) een versie waarin ik hetgeen zowel Nauta als gemeente akkoord mee was geaccepteerd. De openstaande punten/ nieuwe wijzigingen zijn nog zichtbaar.

Opstallen in de AB

Nauta geeft het volgende advies: Zoals besproken: is de gemeente voornemens om ter voorkoming van misverstanden in een toelichting op te nemen dat geen wijzigingen zijn beoogd ten opzichte van de AB 2000 en dat de "opstallen" ingevolge de definities vallen onder "perceel".
We wijzen wij er (nogmaals) op dat het handhaven van "opstallen" in de bewuste bepalingen (overeenkomstig de AB 2000) eventuele misverstanden en discussies over de uitleg van de definities op dit punt uiteraard bij voorbaat uitsluit.
Wat vinden jullie? Huidige tekst handhaven (geen opstallen naast perceel) of advies Nauta volgen (naast percelen ook steeds opstallen noemen)

Artikel 3

- Artikel 3 is nu (mede gelet op de aangepaste definitie van het begrip "uitgifte in erfpacht" niet meer op de akte van omzetting van toepassing.
  Zien jullie risico's? Ook verschil met AB 2000
- Artikel 3: 5.1.2e weet jij nog welke punten we toevoegen aan art 3 lid 2 c : ontruiming? Geen opzegging door erfpachter?

Artikel 7

De zin over afkoop eruit. Kan eventueel bij artikel over afkoop iets worden opgenomen. Heb ik nu niet gedaan.

In stand houden opstallen

'wordt geacht te zijn verleend 'veranderen in 'zal in beginsel worden verleend als'
Hierdoor moet erfpachter wel toestemming vragen. Iedereen mee eens?
Vraag Nauta: wat bedoelen we met 'niet commercieel wordt geëxploiteerd' actie 5.1.2e : ik zoek startdocument er op na

Art. 13 en artikel 19

5.1.2e : wil jij even kijken wat we doen met 'meest gerede partij'?

Artikel 17 niet nakoming van verplichtingen door de erfpachter

Nauta en Gemeente akkoord met inhoud. Nauta komt nog redactionele voorstel.

Artikel 18 Boete

Het risico van vernietiging wegens strijd met de Richtlijn is niet goed in te schatten. De onevenredigheid zal in het desbetreffende geval worden getoetst. Is ook onderdeel van SEBA.
Opdracht Nauta aan ons:

- Is hier beleid over?
- Hoe in de praktijk?
- Doen we normaal lagere boete?

5.1.2e : jij ging dit nog met 5.1.2e bespreken?
5.1.2e : wil jij dit navragen bij 5.1.2e ?
Allen: iemand nog ideeën over?

Art 21 geschillencie

60237

- Advies is niet bindend. Hiermee veel problemen opgelost
- Willen jullie kijken of de zin 21 lid 3 nu loopt?
- Wil iemand tekstvoorstel maken dat gang naar rechter openblijft?

Artikel 22 integriteit

- ∀ Wat willen we hiermee?
- ∀ Opties zijn: in AB 2016 of in aanbieding.

5.1.2e : had het idee dat Nauta een beetje aan het twijfelen was. Zeiden ze nu dat we het uit de AB konden halen en wel in de aanbieding konden zetten? Dan zou dat mijn voorkeur hebben.

Art 23 geen beëindiging door erfpachter

Nauta: In dit geval worden de opzegbaarheid uitgesloten in de algemene bepalingen. Artikel 5:87 BW spreekt echter over de akte van vestiging. Het is volgens ons daarom niet zeker dat deze bepaling op deze wijze als grondslag kan dienen.
Er is daarmee een risico dat een rechter oor-deelt dat de bepaling in strijd is met onderdeel f van de Bijlage bij artikel 3 lid 3 van de Richtlijn, alsmede met artikel 6:236 onder o BW, die specifieke betrekking hebben op algemene bepalingen.
Wij:
OPNEMEN IN AB'S EN BIJZONDERE BEPALINGEN: Door opname van een bijzondere bepaling met deze strekking als aktevereiste aan artikel 3 toe te voegen?
Nauta: Het betoog dat artikel 5:87 BW aan deze bepalingen derogeert achten wij niet bij voorbaat kansrijk. De AB worden immers eenzijdig door de gemeente vastgesteld en aangezegd (opgelegd), terwijl een akte tot vestiging gebaseerd is op bereikte wilsovereenstemming.
Wij: DE AB'S MAKEN TOCH OOK ONDERDEEL UIT VAN DE UITGIFTEAKTE?
5.1.2e : was nou de optie en in de AB en in de akte en dus opnemen in artikel 3. Pas o bij overstap: daar geldt art 3 niet voor.

Overige beëindigingsartikelen

Ik heb alle opmerkingen laten staan. Nauta komt met tekstvoorstellen.

Artikel betalingen

Nauta doet tekstvoorstel voor lid 3, oude lid 3 is eruit.

Artikel deskundigen

Alleen erfpachter kan naar de rechter.

To do's

Actielijst overstapregeling

- ∀ Risico analyse
- ∀ Wat nodig in akte bij overstap
- ∀ Geen beëindiging door erfpachter opnemen?

Actielijst WG AB

- ∀ BT melden als we iets anders doen met de vrijstelling woningen
- ∀ BT aangeven als artikel integriteit wijzigt

Actielijst Implementatie

- ∀ Art 20 lid 4 a' als eeuwigdurend is afgekocht, canon alsof er niet is afgekocht. Bijhouden in het systeem
- ∀ Geschillencie: reglement maken (termijnen, hoor wederhoor, concept reageren), aanstellen

Tot zover!
Mocht je nog vragen hebben loop langs. Ik hoor graag jullie reacties op hetgeen in rood.
Groeten 5.1.2e