To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 11/26/2014 9:12:13 AM
Subject: RE: ondererfpacht en vernieuwing
Received: Wed 11/26/2014 9:12:14 AM

(10)(2e),

Ik had hier nog niet op gereageerd omdat ik afwezig was. In principe ben ik het er mee eens. Waar ik het wel nog met (10)(2e) over had is het feit dat er bij woningcorporaties wel gebruik gemaakt wordt van ondererfpacht in het kader van de Koopgarant regeling. Dat is ondererfpacht bij AB2000 rechten. Als we die constructie ook onder de nieuwe AB's mogelijk willen maken (maar dat hangt er natuurlijk helemaal van af wat we met de AB's van de woco's gaan doen) dan is het misschien verstandiger om niet een heel rigide verbod op te nemen maar een toestemmingsvereiste. Dan zou je in beleid kunnen regelen dat je in principe geen toestemming verleent behalve in het geval van Koopgarant.

Ik geef het even ter overweging mee.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 4 november 2014 9:53
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: ondererfpacht en vernieuwing

Hoi (10)(2e),

(10)(2e) en ik zijn niet bekend met een flap voor B&W, maar ik ga er vanuit dat deze nog is gecheckt door (10)(2e) of (10)(2e).

Op grond van artikel 5:93 BW is de erfpachter bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Met andere woorden: ondererfpacht kan worden uitgesloten. Onderzocht moet worden of uitsluiting in de algemene bepalingen voldoende is of dat dit steeds in de bijzondere bepalingen opgenomen moet worden.

Ik weet niet precies wat er bedoeld wordt met de tekst "*teruggave van een erfpachtrecht*".
Op grond van artikel 5:87 BW kan een erfpachtrecht door de erfpachter worden opgezegd tenzij in de akte anders is bepaald. Ook opzegging kan dus worden uitgesloten.
Echter op grond van artikel 5:97 BW kan de rechter, na 25 jaar na vestiging van de erfpacht, op vordering van de eigenaar (gemeente) of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden gevergd. Deze bepaling is dwingend recht dus deze wijze van opzegging door de erfpachter is niet uit te sluiten.
Met het eeuwigdurende stelsel zal neem ik aan artikel 4 AB2000 niet weer worden opgenomen. Dit artikel geeft de erfpachter de mogelijkheid het erfpacht recht op te zeggen tegen het einde van het tijdvak. De tijdvakken zullen komen te vervallen dus heeft een dergelijk artikel geen toegevoegde waarde meer.

Voorstel tekst:
Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
In het nieuwe stelsel worden bepalingen opgenomen waardoor de mogelijkheid tot het vestigen van ondererfpacht expliciet wordt uitgesloten.
Voorts wordt de mogelijkheid voor de erfpachter om het recht op te zeggen uitgesloten met uitzondering van zijn wettelijke bevoegdheid het recht op te laten heffen door de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden na verloop van 25 jaar van het erfpachtrecht.

(10)(2e), ben jij het hier mee eens?

Groeten, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 3 november 2014 11:18
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: ondererfpacht en vernieuwing

Hey (10)(2e) en (10)(2e),

In de flap voor het B&W staat:
Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
In het nieuwe stelsel wordt ondererfpacht niet mogelijk: er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd.

Kan dit überhaupt? Kunnen wij toch niet voorkomen? Hoe kunnen we het anders formuleren?
Graag jullie advies (voor woensdag…, sorry).

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)) (10)(2e)
Teamleider
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam, Ontwikkelingsbedrijf

T: (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: maandag t/m vrijdag