1. Niet Duidelijk

1.1. *Artikel 3 lid 2 sub c, bestemming en toegestaan gebruik*

Onvoldoende duidelijk is wat het onderscheid is tussen de bestemming en het toegestane gebruik.

a. Doorkruist de gemeente met deze bepaling een publiekrechtelijke regeling?
b. Heeft de wetgever wel het oog heeft gehad op het zakenrechtelijk beperken van het toegestane gebruik, anders dan middels vaststelling van de bestemming.
c. is het toegestane gebruik, in combinatie met verbod het erfpachtrecht langer dan een jaar niet te gebruiken, een onontkoombare verplichting die in strijd is met de basisbeginselen van onze samenleving.
d. Door het ontbreken van definities kan een (er al zeer snel sprake kan zijn van een mogelijkheid tot aanpassing van de canon. Dit is zeer ongewenst en een limitatieve lijst van verschillende mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik dienen in de definities opgenomen te worden.

Reactie College:

De bestemmingen zoals opgenomen in het erfpachtakte zijn altijd de privaatrechtelijke bestemmingen. Er is dus geen sprake van een doorkruising van de publiekrechtelijke regeling. Het gebruik kan samenvallen met een bestemming of een nadere invulling daarvan zijn dan wel een inperking daarop zijn om een bepaald doel te dienen.

Wat de bestemming en het toegestane gebruik is volgt uit de bijzondere bepalingen die zijn opgenomen in de erfpachtakte. Daarvoor is het voor de erfpachter, maar ook de opvolgende erfpachter duidelijk welke bestemming en toegestane gebruik op het erfpachtrecht rust. Deze afspraken liggen daarna eeuwigdurend vast.

In de Algemene Bepalingen staan algemene regels die voor alle erfpachtrechten gelden. Het is niet mogelijk en wenselijk om hier mogelijke bestemmingen en toegestane gebruik in op te nemen, te meer omdat deze algemene bepalingen eeuwigdurend meegaan. Het is niet op voorhand te zeggen welke bestemmingen en toegestane gebruik wenselijk en mogelijk zijn in de toekomst.

1.2. *Artikel 9 lid 2 sub c, gevaar, schade, hinder etc.*

Dit artikel brengt mee dat handelen, dat jegens derden mogelijk onrechtmatig is, wordt gezien als tekortschieten, en tot beëindiging van erfpacht kan leiden.

a. Het komt s 5.1.2e voor dat dat niet evenwichtig is en dat het verbod beperkt moet worden tot handelingen jegens de gemeente en dus niet jegens derden.
b. De bepaling kan als een derdenbeding opgevat worden waaraan anderen dan de gemeente rechten kunnen ontlenen. Dat is niet redelijk.

Reactie College:

De gemeente heeft een aantal kapstokken in de Algemene Bepalingen opgenomen om op te kunnen treden als de erfpachter zich niet houdt aan de afspraken. Vanzelfsprekend moet de gemeente hierbij de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur in acht nemen (de ABBB), zo ook het proportionaliteitsbeginsel.

De Gemeente beoogt derdewerking, niet een derdenbeding, met de rechten en plichten die zijn opgenomen in de Algemene Bepalingen. Het derdenbeding in artikel 33 AB 2016 betreft gebondenheid van opvolgende erfpachters en is geen beding ten behoeve van derden.

1.3. *Artikel 13 lid 2, schadeplichtigheid gemeente*

Het is onvoldoende duidelijk wat onder schade wordt verstaan.
Deze schade dient ook de waardedaling van het erfpachtrecht als gevolg van de handelingen conform lid 1 te omvatten.

Reactie College:

Net zoals andere artikelen is dit artikel ook globaal omschreven. Het is niet op voor hand te zeggen om welke gevallen het precies gaat. De erfpachter heeft volgens dit artikel de mogelijkheid om deskundigen in te roepen indien men het niet eens wordt over de hoogte van de schade.

1.4. *Artikel 14, risico waardedaling onroerende zaak*

Het artikel is onduidelijke geformuleerd en onredelijk.

a. Het is niet redelijk dat waardedalingen die is opgetreden door omstandigheden die bestonden bij aanvang van het erfpachtrecht voor rekening van de erfpachter komen.
b. Deze bepaling is strijdig met punt b van de blauwe lijst (bij richtlijn 93/13/EU) indien de verslechtering tot non conformiteit leidt.

Reactie College:

5.1.2e *geeft aan dat het niet redelijk is dat waardedalingen die zijn opgetreden door omstandigheden die bij aanvang van het erfpachtrecht al bestonden voor rekening van de erfpachter komen. Het College is het met* 5.1.2e *eens, juist daarom is in de AB 2016 een artikel opgenomen dat aan de akte van vestiging van het erfpachtrecht een bodemonderzoek wordt gehecht, zodat duidelijk is voor zowel de erfpachter als de gemeente wat het uitgangspunt bij vestiging van het erfpachtrecht is.*

1.5. *Artikel 24 lid 2, schade*

Het artikel is niet duidelijk

Het wordt niet duidelijk of hier ook gedoeld wordt op toekomstige schade. Die schade kan hier niet onder vallen omdat het de keuze van de gemeente is gebruik te maken van de bevoegdheid het erfpachtrecht te beëindigen, terwijl zij ook kan kiezen voor het vorderen van nakoming, mogelijk af te dwingen middels executie. Toekomstige schade en schade als gevolg van vermindering van de grondwaarde dient dan ook uitgesloten te worden.

Reactie College:

Dit artikel moet gelezen worden in samenhang met artikel 25 AB 2016. In artikel 24 is aangegeven dat de gemeente het erfpachtrecht kan opzeggen als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen of als er sprak is van wanbetaling van de canon. Vervolgens wordt in artikel 25 uitgelegd wat de gevolgen hiervan zijn en hoe de gemeente handelt in zo een situatie.

1.6. *Artikel 27 lid 1, schadeloosstelling*

Voorstel tot verduidelijking

Onduidelijk of onder schadeloosstelling ook de kosten voor juridische bijstand wordt verstaan.
5.1.2e geeft er de voorkeur aan dat dit expliciet wordt vermeld.

Reactie College:
Zoals in artikel 27 lid 1 staat vermeld, vindt de schadeloosstelling in geval van beëindiging wegens algemeen belang plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. In een onteigeningsprocedure worden de redelijk gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoed. Daar onder vallen ook de kosten die in de administratieve procedure zijn gemaakt. Hierbij geldt wel een dubbele redelijkheidstoets: zijn de kosten in redelijkheid gemaakt en zijn ze naar aard en omvang redelijk.

1.7. *Artikel 32, ontruiming*
Artikel nietig
Toevoegen dat dit het retentierecht van de erfpachter niet in de weg staat, anders is het artikel nietig.

Reactie College:
Het College is het met 5.1.2e *eens dat het retentierecht van de erfpacht een plaatst moet hebben in de AB 2016. Het retentierecht van de erfpachter is daarom ook opgenomen in de AB 2016. Namelijk in de volgende artikelen:*

- *artikel 24 lid 7 AB 2016*
- *artikel 25 lid 8 AB 2016*
- *artikel 26 lid 6 AB 2016*
- *artikel 27 lid 7 AB 2016*

1.8. *Artikel 33 lid 1, derdenwerking*
Onredelijke bepaling voor de erfpachter
Het uitdrukkelijk nastreven van derdenwerking brengt mee dat een derde zich jegens de erfpachter op dit verbod kan beroepen. Indien de gemeente beoogt dat de rechten en verplichtingen van de erfpachter op de opvolgende erfpachter overgaan, dan zal dat als zodanig geformuleerd moeten worden.

Reactie College:
Het College heeft met deze bepaling derdenwerking beoogd, geen derdenbeding.

1.9. *Artikel 33 lid 2, kwalitatieve verplichtingen*
Voldoet niet aan het bepaalbaarheidsvereiste
De gemeente tracht middels een algemene vestiging van de algemeen voorwaarden als kwalitatieve verplichtingen toch zakenrechtelijke werking te geven. Voor het vestigen van een kwalitatieve verplichting is het noodzakelijk dat glashelder is welke verplichting het betreft.

Reactie College:
Zoals aangegeven in artikel 33 lid 2 gaat het om de overeengekomen voorwaarden, waarin staat op iets te dulden of iets te doen en die geen zakelijk werking hebben.

1.10. *Methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld*
De grondslag die gehanteerd wordt om de canon vast te stellen is onduidelijk

a. Opmerkelijk is dat in de AB2016 gesproken wordt van 'erfpachtgrondwaarde', terwijl in de AB200 en AB1994 gesproken wordt van 'grondwaarde'. Onduidelijk is wat het verschil is tussen deze begrippen.
b. Doordat de methode en parameters waarlangs de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld niet in de AB2016 zijn opgenomen, is deze door de erfpachter of een derde niet te controleren.

Reactie College:
Het College heeft er bewust voor gekozen om de definitie 'erfpachtgrondwaarde' in plaats van 'grondwaarde' te noemen om aan te duiden dat het gaat om de grondwaarde die voor het erfpachtrecht geldt.

Het College heeft er daarnaast bewust voor gekozen om de parameters niet vast te leggen in de AB 2016, maar dat deze worden vastgelegd in de erfpachtakte. Tijdens de vestiging van het erfpachtrecht is het dus duidelijk wat de paramaters zijn. Dit geeft zowel de erfpachter als gemeente eeuwigdurende zekerheid. De parameters volgen uit het grondprijsbeleid die ieder jaar wordt vastgelegd en gepubliceerd door de gemeente, deze zijn dus controleerbaar voor de erfpachters.

1.11. *Mogelijkheid van een vaste canon*

a. 5.1.2e is met de [redacted] van mening dat de keuzemogelijkheid voor een vaste canon in de AB2016 zeer wenselijk is.
b. De disconteringsvoet waarmee toekomstige canonbetalingen contant worden gemaakt dient gelijk te zijn aan het nominale- dan wel reële canonpercentage bij uitgifte, zodat de contante waarde berekening altijd de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als uitkomst heeft.
c. Onduidelijk is of de afkoopsom is gemaximeerd is aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Deze maximum limiet voor de afkoopsom zal moeten worden toegevoegd aan artikel 8.

Reactie College:
Wordt nog aangevuld met uitslag BT 24 april 2016.

2. Niet Veilig

Artikel 3 lid 4 sub a, erfpachtrecht niet onderhevig aan inkorting
In strijd met opzegbevoegdheden
Deze bepaling is in strijd met de opzegbevoegdheden van hoofdstuk VI. Het recht kan immers wel onderhevig zijn aan inkorting ingevolge de aldaar opgenomen regelingen.

Reactie college:
Dit artikel moet in samenhang met de eerste hoofdzin gelezen worden.

2.2. *Artikel 7 lid 5, geen verlaging bij deflatie*
Geen deflatie werkt in nadeel erfpachter
In dit artikellid wordt bepaald dat de canon niet wordt aangepast indien er sprake is van deflatie. Dit is een onevenwichtige bepaling die in strijd is met punt I van de blauwe lijst.

Reactie College:
Het College wil 5.1.2e maar ook andere insprekers op dit punt tegemoet komen. Artikel 7 lid 5 wordt uit de AB 2016 gehaald, zodat de canon ook naar beneden toe kan worden bijgesteld.
Wordt nog aangevuld met uitslag BT 24 april 2016.

2.3. *Artikel 9 lid 5, vrijstelling verboden lid 2*

Herzien canon onredelijk als voorwaarde vrijstelling

In lid 5 is geregeld dat ook ten aanzien van vrijstelling van de onder lid 2 opgenomen verboden geldt. Ten aanzien van de daar vermelde handelingen valt niet in te zien hoe het herzien van de canon als voorwaarde voor die vrijstelling redelijk is. Het geeft de gemeente de mogelijkheid een hogere canon in rekening te brengen terwijl de grondwaarde niet stijgt en er dus (zeker in die zin) geen economische meerwaarde voor de erfpachter uit de handeling voortvloeit.

Reactie College:

Het College heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie. Zie ook Bestuurlijke reactie op de motie geen speculatie van 6 oktober 2015 Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de Algemene Beginselen van behoorlijk bestuur.

2.4. *Artikel 15, schade aan derden*

Aansprakelijk voor oorzaken van voor datum vestiging

De erfpachter is op grond van deze bepaling vanaf het moment van vestiging van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade aan derden als gevolg van bodemverontreiniging of een andere oorzaak. Dat geldt dus ook voor oorzaken die voor de vestiging reeds aanwezig waren.

Reactie College:

Dit geldt niet voor oorzaken die voor de vestiging reeds aanwezig zijn. Daarom is er in de AB 2016 het artikel opgenomen dat aan de akte van vestiging van het erfpachtrecht een bodemonderzoek wordt gehecht, zodat duidelijk is voor zowel de erfpachter als de gemeente wat het uitgangspunt bij vestiging van het erfpachtrecht is.

2.5. *Artikel 20, voorwaarden verbonden aan toestemming*

De gemeente behoudt zich voor om aan het verlenen van vrijstelling of toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat de canon wordt herzien. Deze voorwaarden zijn onevenwichtig en onredelijk.

a. Als een zelfbouwer geen omgevingsvergunning krijgt en dus gedwongen is dat bouwplan aan te passen, kan hij worden geconfronteerd met een hogere canon.
b. Indien een erfpachter gedurende de bouwfase in financiële problemen komt, dan kan hij bij overdracht van zijn recht geconfronteerd worden met een hogere canon op basis van XxY.
c. Indien de erfpachter zijn recht in ondererfpacht uit wil geven, kan hij geconfronteerd worden met een geactualiseerde canon middels XxY.
d. Bij een woning die, om welke reden ook langer dan een jaar leeg staat kan de gemeente aan vrijstelling van de in artikel 9 genoemde verplichting een canonherziening verbinden.
e. De ABCD formule geeft aanleiding tot uitkomsten die door de erfpachter als zeer onredelijk wordt ervaren. De gemeente kan middels deze herzieningsbevoegdheid een canon incasseren die zij noch bij voortduring van het bestaande recht nog bij uitgifte van een nieuw recht kan realiseren.
f. Het is niet redelijke te werken met de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage, omdat de gemeente bij vestiging met de gewijzigde bebouwing en bestemming die opbrengst evenmin had kunnen genereren. Deze onredelijkheid is door de rechter vastgesteld in een vonnis van 17 augustus 2011 (ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8289, Renaultgarage, r.o. 6.16).

Reactie College:

Het College heeft dit artikel opgenomen in het kader van de anti-speculatie. Zie ook Bestuurlijke reactie op de motie geen speculatie van 6 oktober 2015 Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de Algemene Beginselen van behoorlijk bestuur.

2.6. ***Artikel 20 lid 6 sub a***

Herziene canon vanaf het moment dat met de wijziging (van bebouwing, bestemming of gebruik) wordt gestart is onredelijk bij wijziging bebouwing en bestemming omdat deze dan nog niet gereed is.

Reactie College:
Het College vindt dit wel een redelijk aangezien op het moment vanaf het moment van de wijziging gebruik kan worden gemaakt van de nieuwe bebouwing en/of bestemming.

2.7. *Artikel 23 juncto 26, eenzijdige opzegging gemeente*

De erfpachter kan niet opzeggen, de gemeente wel.
Indien de gemeente de bevoegdheid tot opzegging heeft, dan dient de erfpachter die ook te hebben.

Reactie College:
Wordt nog aangevuld nav overleg 5.1.2e

2.8. *Artikel 25, schadevergoeding*

In strijd met de wet
In lid 1 van artikel 25 is bepaald dat de erfpachter slechts vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht kan vorderen op grond van hetgeen in artikel 25 is bepaald. Dat is in strijd met de wet. In artikel 5:87 lid 2 BW is immers vastgesteld welke waarde aan de erfpachter vergoed dient te worden, terwijl elke afwijking daarvan op grond van lid 3 van datzelfde artikel nietig is.

Reactie College:
Wordt nog aangevuld nav overleg 5.1.2e

2.9. *Artikel 28 lid 5, toerekening van betalingen*

Afwijking van de wet in voor de erfpachter negatieve zin en derhalve op grond van lid 3 van het zelfde artikel nietig.
Het erfpachtrecht kan worden opgezegd indien de erfpachter de canon over twee achtereenvolgende jaren niet betaald. Door bedragen die de erfpachter betaalt als canon toe te rekenen aan bijvoorbeeld boetes, renten of andere schulden, wordt de opzegmogelijk op onredelijke wijze vervroegd. De gemeente heeft ook geen redelijk belang bij omdat haar voor het innen van vorderingen alle verdere middelen van het recht ter beschikking staan.

Reactie College:
Wordt nog aangevuld nav overleg 5.1.2e

2.10. *Artikel 29 lid 2, termijn voor keuze geschillenbeslechting door rechter*

Ontvangst brief moet als termijn worden aangehouden
Na het inroepen van een deskundigencommissie staat de weg naar de rechter open. De termijn is gesteld op één maand na de dagtekening van de brief waarbij het inschakelen van de deskundigen

wordt aangekondigd. Naar de mening van 5.1.2e dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Reactie College:

Het College komt 5.1.2e op dit punt gedeeltelijk tegemoet. In de AB 2016 is voor een 4-tal situaties aangegeven dat indien er een geschil is de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. *de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),*
2. *de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),*
3. *de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (artikel 25 lid 5) en*
4. *de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken(artikel 27 lid 4)*

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de versie van de AB 2016 die de inspraak in is gegaan is aangegeven dat de erfpachter binnen 1 maand na dagtekening van de brief (waarbij de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) niet aangeven te kiezen voor geschilbeslechting door rechter. Naar de mening van 5.1.2e dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Dit is voor de gemeente niet wenselijk aangezien het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen – zeker wanneer een erfpachter in een geschilsituatie bewust zou proberen om termijnen te rekken. Om toch deels tegemoet te komen aan het door 5.1.2e aangedragen punt, de termijn te verlengen van 1 maand naar 6 weken. Wel blijft deze termijn gelden vanaf de dagtekening / verzending.

2.11. *Artikel 29 lid 4 en sub b, beleid van de gemeente*

Deskundigen moeten beleid van de gemeente volgen, dat kan niet

Hier wordt geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente in acht moeten nemen. Hiermee wordt de gemeente de vrije hand gegeven om het bindend advies eenzijdig te beïnvloeden met richtlijnen die bij het vestigen van het erfpachtrecht niet overeen zijn gekomen. Dit is in strijd met punt j van de blauwe lijst. Dat leidt tot nietigheid van de bepaling.

Reactie College:

Het College wil 5.1.2e op dit punt tegemoet komen. Uit de AB 2016 wordt gehaald dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente in acht moeten nemen.

Ten aanzien van het concept uitgiftebeleid

2.12. *Artikel 2 lid 2 sub k, waarborgsom*

Toevallen waarborgsom aan de gemeente onevenwichtig

Als wordt bedoeld dat de waarborgsom altijd aan de gemeente toevalt bij het niet tot stand komen van vestiging erfpachtrecht , is deze bepaling in strijd met punt d van de blauwe lijst. Er is immers niets geregeld voor de situatie dat de gemeente aan de uitgifte haar medewerking

onthoudt. De bepaling is slechts evenwichtig indien daarin tevens is bepaald dat de gemeente een zelfde bedrag aan de (toekomstige) erfpachter verschuldigd is voor de omgekeerde situatie.

Reactie College:
De gemeente heeft dit artikel zo geformuleerd, omdat de gemeente anders dan erfpachters altijd binnen de Nederlandse verhoudingen altijd ten volle nakomen of schadeloosstellen. Bij bijvoorbeeld een verkoop van een stuk grond is dit ook niet gebruikelijk.

3. Niet Nuttig

3.1 *Artikel 9 lid 2 sub b, handelingen die waarde grond verlagen*
Dient geen gemeentelijk belang
Het is een onnodige en onredelijke belemmering van de erfpachter om handelingen te verrichten die (voor hem persoonlijk) het genot van de zaak verhogen doch die mogelijk de waarde van de grond op de markt verlagen.

3.2. *Artikel 11 lid 1 sub b, verbod op splitsing in appartementsrechten*
Verbod op splitsing is strijdig met de wet
De erfpachter is, na verkregen toestemming van de grondeigenaar, bevoegd tot splitsing in appartementsrechten. De erfpachter kan, indien de grondeigenaar die toestemming niet op redelijke gronden onthoudt, vervangende machtiging aan de rechter vragen. Door de gekozen formulering (verboden tenzij…) wordt die systematiek doorkruist.

3.3. *Artikel 12, ondererfpacht*
Verbod op ondererfpacht onnodige beperking
Ondererfpacht is een nuttige en wenselijke methode voor het tijdelijk in gebruik geven van de zaak aan een ander. Het is niet redelijk dat aan toestemming (en dus mogelijk canonherziening) onderhevig te maken.

3.4. *Artikel 17 lid 3, recht gemeente om perceel (en woning) te betreden*
Een ernstige inbreuk op de privacy van de erfpachter.
Deze bepaling biedt de gemeente te allen tijde het recht het perceel en de daarop gebouwde woning te betreden. De bepaling is in strijd met artikelen 10 en 12 van de Grondwet en met artikel 8 EVRM.

Reactie College:
Bovenstaande punten zijn allemaal opgenomen in het kader van de anti-speculatie en om goed te kunnen handhaven. Zie ook Bestuurlijke reactie op de motie geen speculatie van 6 oktober 2015 Indien de gemeente gebruik maakt van deze bevoegdheid moet vanzelfsprekend de redelijkheid en billijkheid in acht worden genomen, daarnaast moet de gemeente zich houden aan de Algemene Beginselen van behoorlijk bestuur.

3.5. *Artikel 21, geschillencommissie*
Deze bepaling is geheel overbodig en geeft een schijnzekerheid.
Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen. Bij geschillen dient door de commissie, en indien een partij dat wenst, de rechter te kunnen worden beoordeeld.

Reactie College

Wordt nog aangevuld

4. Niet Doelmatig

Artikel 18, boete

De bepaling is nietig.

Deze bepaling is in strijd met punt e van de blauwe lijst.

Reactie College

Wordt nog aangevuld

4.2. *Artikel 19, parate executie*

Te vergaande bevoegdheid

Hiermee kan de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze (niet voldoet, zelf uitvoeren. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen.

Reactie College

Wordt nog aangevuld

4.3. *Artikel 28 lid 3, uitsluiting verrekeningsbevoegdheid*

in strijd met punt b van de blauwe lijst

Het betreft immers een geclausuleerde algemene uitsluiting van elke verrekeningsbevoegdheid met andere vordering, terwijl dat in principe zelfs wettelijke verrekeningsbevoegdheid zou kunnen beslaan.

Reactie College

Wordt nog aangevuld

4.4. *Artikel 28 lid 4, vertragingsrente van 6%*

Vertragingsrente 6% te hoog

Gezien de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen dan een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding en derhalve in strijd met punt e van de blauwe lijst.

Reactie College:

Wordt nog aangevuld

4.5. *Artikel 29 lid 6, kosten deskundigen*

Onredelijke kostendeling bij schadeloosstelling

Het is onredelijk dat de erfpachter de helft van de kosten zou moeten dragen voor het vaststellen van de schadeloosstelling ingevolge artikel 13 (gedoogplicht). De gemeente wenst ten behoeve van het algemeen belang inbreuk te maken op het aan de erfpachter uitgegeven erfpachtrecht. Daar dient de gemeenschap de kosten van te dragen, ook die ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de schadevergoeding.

Reactie College

Wordt nog aangevuld