**To:** (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (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) [(10)(2e) @ha.amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
**From:** (10)(2e), (10)(2e)
**Sent:** Thur 12/18/2014 5:20:26 PM
**Subject:** Haagse AB
**Received:** Thur 12/18/2014 5:20:00 PM

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

Ik zou jullie mijn opmerkingen op de Haagse AB nog leveren; bij deze:

Algemeen:

- Hoe heeft Den Haag zijn erfpachtcontrole georganiseerd? Vindt er een structurele erfpachtcontrole plaats en hoezeer zijn de AB handhaafbaar/afdwingbaar gebleken?
- Hoe vaak wordt geen overeenstemming bereikt en worden deskundigen ingeschakeld?
  Hoe ver liggen de uitspraken van deskundigen en het finale gemeentevoorstel uiteen?
- Beheerkosten zijn kosten van het contractbeheer; de erfpachter betaalt daarvoor via zijn canon/afkoopsom. Volgens site bedragen de beheerskosten € 25 per jaar (of € 211 bij afkoop) ongeacht de grootte van de erfpacht? Dit lijkt op de administratiekosten, die je bij een verkeersovertreding naast het boetebedrag in rekening gebracht krijgt. Waarom is daar voor gekozen?
- Waarom geen regelingen voor:
  - Overdracht vóór ingebruikneming (AB2000:14)
  - Risico bij achteruitgang (AB2000:19)
  - Aansprakelijkheid en bijstaan in geding (AB2000:20)
  - Milieuhygiënische gesteldheid bij beëindiging erfpacht
  - Ontruiming (AB2000:37)
  - Derdenwerking (AB2000:38)
  - Mededelingen (AB2000:39)
  - Termijnenwet (AB2000:42)

1. definities slordig en onvolledig
1.c. appartementsrechten niet genoemd, wel onbepaald “beperkte rechten die met de grond verbonden zijn”
1.d. opstallen (stoffelijk) is op zich zelf geen onroerende zaak
1.g. afkoopsom is afkoop canonverplichting en lijkt mij dus te relateren aan de canon en niet in eerste aanleg aan de grondwaarde. Sluit wel aan op redactie 9.1. (afkoop tegen grondwaarde bij akte), maar niet bij 9.2. (delging van verliezen). Heeft deze redactie een specifieke achtergrond?
1.i. zie algemeen

2.1. waarom geen Haagse notaris?
2.2.d. In akte: .. wordt (?) of is voldaan. Verhoudt zich niet met 9.1.
2.3. Wat is verhouding tussen kaart en ingemeten (perfect) kadastraal perceel

3.2. reserveringsvergoeding vóór de aanvraag of in vooruitlopend op aanbieding op basis van aanvraag?
3.3. idem waarborgsom; tot zekerheid van wat?
3.4. wat gebeurt er met waarborgsom als na aanbieding geen overeenstemming wordt bereikt?
3.6. te overwegen als sanctie op bouwplicht. Wel extra administratieve handelingen, beslag op middelen en extra rentekosten erfpachter.

4. te overwegen: bevoegdheid B&W tot afwijking van AB lijkt ook generiek. Risico precedentwerking bij ondoordachte toepassing en/of lappendeken die AB uitholt (per slot de AB die alle opvolgende AB overbodig maakt).

5.2. Let op: erfpachter kan zich na 25e jaar nog wel tot rechter wenden om opheffing/aanpassing (BW5:97)

6.2. Omdat economische levering op grond van 6.3. mogelijk is, loopt gemeente risico over periode tussen feitelijke terbeschikkingstelling en akte. Wegvallen van de zorgplicht ontheft niet van leveringsplicht.
6.4. Hoe ziet Bodemkwaliteitsverklaring er uit en wie geeft deze uit? Wat is gegeven toets bij omgevingsvergunnging doel in relatie tot uitgifte-/beheersfase?
6.5. Wat is strekking van 2e zinsdeel (tenzij …) gegeven algemene bevoegdheid tot afwijking B&W?

8.2. wat zijn de gehanteerde referenties (erfpacht/eigendom) ? Wat zijn de overheidsvoorschriften ? Mondt e.e.a. per saldo uit in een residuele grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht ?

8.3.a. Betreft dit uitsluitend door BNG aan Den Haag te verstrekken leningen?

00550
Is de hoogte van de canon daarmee verbonden aan de kredietwaardigheid van Den Haag?
Wat als BNG wordt opgeheven en/of dergelijke leningen niet meer verstrekt?

8.3.b. Welke instellingen ?
Bij meerdere (gewogen) gemiddelde of anderszins?

9.2. Redactie klinkt meer als bankbenadering bij aflossingsvrije hypotheek dan afkoop van een canon (betaling hoofdsom lening vermeerderd met boete vervroegde aflossing).

11. Vergelijkbaar met 5-jaarlijkse renteherziening hypotheek en onze 10 jaar vaste canon. Er is geen correctie voor geldontwaarding. Er van uitgaande, dat Den Haag voordeliger leent zal canon lager zijn dan hypothecaire financiering waarbij bovendien afgelost moet worden. Wat wordt in de praktijk gekozen en hebben banken hier invloed op?

12.2. De canon wordt tussentijds vastgesteld op basis van herziene grondwaarde, waarmee een wijziging ook een "wijziging van de financiering" inhoudt. Bij uitbreiding in dure/goedkope tijden wordt canon integraal aangepast. Waarom niet anders?

12.4. Bij optreden van meerwaarde (criterium voor toepassing artikel) leidt toepassing tot volgende:
- Bij afgekochte rechten is altijd een aanvullende afkoopsom (12.3) verschuldigd.
- Canon gaat omhoog indien herziene grondwaarde x actuele canonpercentage > laatst betaalde canon
- Canon blijft gelijk indien herziene grondwaarde x actuele canonpercentage < laatst betaalde canon. Onduidelijk is in dit geval of de grondwaarde wel wordt aangepast met oog op toekomstige canonaanpassingen.

12.6. Waarom deskundigen; erfpachter heeft zo keuze tussen afzien van wijziging of deskundigen. Na deskundigen kan gemeente alleen deskundigenoordeel wraken?

14 Betreft slechts vrijwaring van gemeente bij bodemverontreiniging en is daarin bovendien beperkt tot de door of vanwege de erfpachter veroorzaakte verontreiniging. Gemeente blijft zowel naar erfpachter als derden aan de pan hangen voor andere bodemverontreinigingen (bij uitgifte aanwezig of afkomstig van andere percelen).

15.2. Canonherziening kan niet als voorwaarde aan ontheffing worden verbonden aangezien dat niet in 12.1. is opgenomen.

16.4. Kunnen B&W ontheffing verlenen van:
- het verbod aan derden hinder/overlast te bezorgen?
- strijd met welstand (publiekrecht)?

17.3. Verplichting tegen brand- en stormschade te verzekeren? Bij beoordeling van de Koopgarantformule had de kennisgroep IB van het ministerie ernstige bedenkingen tegen minder vergaande "aanwijzingen".

17.6. Ontheffingen van verbod werkzaamheden/handelingen te verrichten die tot schade aan volksgezondheid/milieu leiden (17.4)?

21. Houdt deze beëindigingsgrond nog stand ?
Ten opzichte van AB2000 lichte procedure; maakt dat beter/minder houdbaar/uitvoerbaar?
Waarom in lid 1 koppeling aan 25 jaar (daarvoor alleen Onteigeningswet)?

22.1. Prachtige zin van meer dan 70 woorden, maar wat wordt bedoeld met deel vanaf " met dien verstande ..."?

22.2. Met andere woorden als het vastgoed is afgeschreven, dan is de schadeloosstelling nihil ongeacht welke overheid de subsidie heeft verstrekt, de aard van de subsidie (exploitatie of investering) en hoe hoog die subsidie was in relatie tot de investering.

25.4. Waarom deskundigen indien sprake is van door de gemeente gemaakte kosten bij een verzuimende erfpachter. Deskundigen zullen nooit hoger uitkomen dan de kosten, maar zich baseren op een theoretische benadering, die voorbij gaat aan de omstandigheden waarin de gemeente tot uitvoering is overgegaan. De erfpachter kan zich tegen oneigenlijk hoge kosten ook op andere wijze verweren. Dit hebben we overigens ook zelf in de AB2000 opgenomen!

27. In onze erfpachtovereenkomsten hebben we de mogelijkheid opgenomen de erfpachtovereenkomst te ontbinden indien de erfpachter niet tot bouwen overgaat. Met Eigen Haard hebben we in Osdorp een gevestigde erfpacht kunnen ontbinden. Overnemen indien het expliciet als beëindigingsgrond benoemen van het niet voldoen aan de bouwplicht voordelen oplevert.

28. Net als onze AB2000 wordt op de aan de erfpachter uit te keren opbrengst geen correctie gepleegd ten aanzien van in strijd met de erfpachtvoorwaarden aangebrachte bebouwing!

29. Lijkt me een nuttige bepaling aangezien iets vergelijkbaars niet in erfpacht- en alle voorliggende overeenkomsten (BEO etc.) is opgenomen.

30.1 Wat zijn onze laatste inzichten over aanwijzing deskundigen? Aanwijzing van alle drie door de rechter geeft meer uitzicht op onpartijdigheid; eventueel zou je dan ook met minder kunnen volstaan.

Groeten en goede feestdagen,

---

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 13 november 2014 15:24
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
**CC:** (10)(2e) (10)(2e)
**Onderwerp:** Vragen mbt overgang naar nieuw Erfpachtstelsel

Beste allen,

Op verzoek van (10)(2e) zenden wij jullie de vragen voor de andere steden. Wij hebben deze vragen vooral bedacht met Den Haag in het achterhoofd.

Omdat (10)(2e) en ik nog maar net zijn aangehaakt is het voor ons nog wel lastig om te bedenken welke vraagstukken wij tegenaan zullen lopen. Wellicht bestaat er in de loop van het proces nog de mogelijkheid om met de andere steden van gedachte te wisselen.

Wij komen vooralsnog op het volgende:

- Zijn er gevallen geweest waarbij een erfpachter (tussentijds) vrijwillig is overgestapt op de nieuwe algemene bepalingen? Hoe ging dan deze overgang? Bijvoorbeeld ook met percelen die in appartementsrechten zijn gesplitst? We zien op de website van Den Haag dat er afzonderlijk met de appartementsgerechtigden wordt overeengekomen en vervolgens als alle appartementsgerechtigden een overeenkomst hebben met de gemeente dat de wijziging wordt vastgelegd in een akte. Hoe wordt er mee omgegaan als een appartementsrecht ondertussen wordt overgedragen? Of als er met één van de appartementsgerechtigden geen overeenstemming wordt bereikt?
- Wanneer de overeenkomsten afzonderlijk met de appartementsgerechtigden werd getekend: Hoe ging het dan met de waardebepaling van het recht? Per appartementsrecht of het erfpachtperceel (met opstallen) in het geheel?
- Geldt als nieuwe ingangsdatum bij de verschillende appartementsrechten dat deze per appartementsrecht worden afgesproken of per erfpachtrecht? Juridisch is juist één ingangsdatum voor het erfpachtrecht.
- Geldt het nieuwe stelsel voor alle bestemmingen? Zo niet, lopen jullie in de beheersfase dan tegen problemen aan?
- Wordt er na de invoering van het nieuwe systeem in het kader van de invoering ofwel het beheer gemerkt dat bepaalde regelingen missen? Of zijn het overgangsbeleid/ de nieuwe AB's toereikend? Dit is overigens een vraag die bij uitstek met (10)(2e) (10)(2e) kan worden besproken.
- Zijn er bepaalde aanpassingen doorgevoerd in het nieuwe systeem waarvan nu blijkt dat het juist/ onjuist was deze op te nemen? En wat was de gedachtegang achter de wijziging? Ook weer bespreken met (10)(2e) (10)(2e).
- Op de site van Den Haag wordt vermeld dat de erfpachter een aanbof krijgt van de gemeente in het kader van de heruitgifte. De erfpachter hoeft dit aanbod niet te accepteren. Vervolgens wordt er nog een eindaanbieding gedaan. Vermeld wordt dat dit aanbod financieel minder aantrekkelijk is dan het eerste aanbod. Heeft Den Haag hier geen problemen mee gehad?
- In de AB's van Den Haag is het artikel "Beëindiging om redenen van algemeen belang" opgenomen. Wordt dit artikel wel eens gebruikt?

Verder lijkt het ons inderdaad goed dat wij de algemene bepalingen van Den Haag goed doornemen, bij het lezen van de eerste artikelen rijzen bij ons al diverse vragen.

Mochten jullie nog aanvullingen hebben op de hiervoor geformuleerde vragen, horen wij het graag.

Groeten,

(10)(2e) en (10)(2e)

---

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 6 november 2014 9:48
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**Onderwerp:** FW: Afstemming andere steden

Vragen van (10)(2e)

-----Oorspronkelijke afspraak-----
**Van:** (10)(2e) , (10)(2e)
**Verzonden:** maandag 3 november 2014 19:06
**Aan:** (10)(2e) , (10)(2e)
**Onderwerp:** Geweigerd: Afstemming andere steden
**Tijd:** donderdag 6 november 2014 9:00-10:00 (GMT+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna.
**Locatie:**

(10)(2e),

Sorry. Bad planning. Ik zie nu pas dat ik donderdag eerder dan ik dacht in de trein moet zitten naar Eindhoven om op tijd een vliegtuig naar Valencia te halen. Ik heb vertrektijd vliegtuig verward met vetrektijd rein. Dus ik moet al om 10 uur op het station staan. Stom van mij, maar ik moet donderdagochtend verschiet laten gaan.

Ik heb wel nog wat vragen, die ik graag elders zou willen stellen, zoals:
- heeft de invoering van eeuwigdurende erfpacht een merkbaar effect gehad op de bouwproductie?
- wat is er qua bouwproductie in de overgangsperiode gebeurd (dus tussen aankondiging en invoering)?
- hebben ontwikkelaars bestaande ontwikkelcontracten heronderhandeld?
- heeft de gemeente hen daartoe (actief) de gelegenheid gegeven?
- (…)

Groet van
(10)(2e)