00477

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Fri 4/8/2016 8:12:00 AM
Subject: RE:
Received: Fri 4/8/2016 8:12:01 AM

Ok, prima. Ik kijk wat ik kan doen en houd jou op de hoogte .....

[redacted]

Verzonden: vrijdag 8 april 2016 10:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE:

Hoi
Ik ben nog met [redacted]seba reactie bezig, dus kan nog even niets doen. ben hier: kun je daar alvast wat mee>?

rtikel 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. [redacted]

Reactie College [redacted]:

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.

[redacted]

rtikel 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 SEBA 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. [redacted]

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 [redacted]
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.

rtikel 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 erfpachter heeft volgens dit artikel de mogelijkheid om deskundigen in te roepen indien men het niet eens wordt over de hoogte van de schade.

rtikel 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:

SEBA 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 SEBA 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.

rtikel 24 lid 2, schade

Het artikel is niet duidelijk

Hetwordt 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.

rtikel 27 lid 1, schadeloosstelling

Voorstel tot verduidelijking

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

Reactie College:

Zoals in artikel 27 lid 1 staat vermeld, vindtde 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 zijn ze naar aard en omvang redelijk.

rtikel 32, ontruiming

Artikel nietig

Toevoegendat dithet retentierecht van de erfpachter niet in de weg staat, anders is het artikel nietig.

Reactie College:

Het retentierecht van de erfpachter is wel degelijk opgenomen in de AB 2016. Namelijk in artikel 24 lid 7 (nogmaals bevestigt in artikel 25 lid 8 AB 2016

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 8 april 2016 10:09
Aan: 5.1.2e
Onderwerp:

5.1.2e ,

Wat is handig nu. Ik heb de nodige punteningevoerd, wijzigingen aangebracht in NvB. Ik moet wel verder met punt I van de nota van beantwoording maar ben op een aantal punten afhankelijk van seba beantwoording.

Zal ik nu sluiten dat jij dit overhevelt? Of anders....

Hoor wel.

Dit weghalen, algemeen verhaal

Evt lelystadarrest noemen?

Punt van 5.1.2e . er was eens een idee om de bestemmings catalogus jaarlijks apart door B&W vast te laten stellen en te publiceren. Is dit idee en nog wel? Alle ep weten dan wat er onder een bepaalde bestemming wordt verstaan en het kan dan teruggevonden worden.

Kan weg

Nog aanvullen methet antwoord op de vraag of het ook in andere steden zo is opgenomen en hoe lang het al in onze AB s staat