00498

To: (10)(2e) (10)(2e) @nautadutilh.com]; (10)(2e) [(10)(2e) @nautadutilh.com]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e); (10)(2e)
Sent: Mon 11/2/2015 7:45:40 PM
Subject: Aangepaste versie AB2016
Received: Mon 11/2/2015 7:45:42 PM
20151102 - schema's beëindiging erfpacht tekortkoming & algemeen belang.pdf
20151102 Tweede versie AB 2016 NautaDutilh.docx
20151102 Tweede versie AB 2016 NautaDutilh ALLEEN INDEXCANON.docx

Beste (10)(2e)

Zoals aangekondigd zend ik jullie hierbij de aangepaste versie van de AB2016: 'tweede versie AB 2016 NautaDutilh'.
Ik gaf al aan dat wij naast jullie input ook met anderen bespreeksessies gehad. Alle op-/aanmerkingen en tekstvoorstellen hebben wij de afgelopen weken bekeken en eventueel verwerkt. Wij hebben steeds met wijzigingen bijhouden gewerkt in de versie die jullie ons hebben aangeleverd op 21 september 2015. Op deze manier kunnen jullie bij de tweede controle zien wat we wel of niet hebben overgenomen. Wij reageren in de zijlijn veelal op jullie opmerkingen (ook die zijn vermeld in het memorandum). Daarnaast stellen wij in de zijlijn een aantal vragen.
Een aantal punten behoeven een nadere toelichting.

Perceel/ opstallen/ onroerende zaak

In de algemene bepalingen hebben wij veelal de term 'opstallen' verwijderd omdat deze naar onze mening onder de definitie 'perceel' vallen. Een aantal malen is de term 'opstallen' toch gehandhaafd omdat wij van mening waren dat dit in dit specifieke geval wel de juiste term was. Graag jullie aandacht hiervoor en of wij dit juist hebben toegepast.

Beëindigingsartikelen

Wij hebben veel tijd moeten besteden aan de beëindigingsartikelen (23 tot en met 26) en dan vooral het proces (met name in de tijd) voor het vaststellen van de verschuldigde vergoeding ten behoeve van de erfpachter/ hypotheekhouder, de eventuele verantwoordelijkheid/ aansprakelijkheid met betrekking tot het perceel na beëindiging, het ontruimen van het perceel en uiteindelijk de uitbetaling van de vergoeding aan de erfpachter/ hypotheekhouder.
Hoe één en ander verwoord is in de AB's heeft (10)(2e) (10)(2e) in een schema gegoten (zie bijlage). Wij zouden graag met jullie willen bespreken of hetgeen in de artikelen is opgenomen logisch is, in de tijd klopt (zie daarvoor ook schema) en juridisch houdbaar.
Het lijkt ons nuttig voorgaande te bespreken vóór ons overleg van volgende week. Hebben jullie mogelijkheid dat wij telefonisch een toelichting geven over voorgaande, bijvoorbeeld:
∀ morgen (dinsdag 3 november) tussen 15:00 en 16:30 uur; of
∀ woensdag (4 november) tussen 10:00 en 11:00 uur; of
∀ woensdag (4 november) tussen 15:00 en 17:00 uur?

Richtlijn 93/13/EEG – SEBA-procedure

Verder merken we het volgende op: in jullie memorandum wordt een aantal keer verwezen naar de Richtlijn 93/13/EEG. Deze Richtlijn is ook aan de orde in de SEBA procedure die nu bij de Hoge Raad ligt. In deze procedure speelt onder andere de vraag of de gemeente gerechtigd is nieuwe algemene bepalingen eenzijdig op te leggen. Het Hof heeft in die procedure de betreffende de eenzijdige wijzigingsartikelen vernietigd. Echter de ingestelde cassatie heeft schorsende werking. Hoe zien jullie de van toepassing verklaring van de AB2016 in het licht van voorgaande? Doet de gemeente er verstandig aan er vanuit te gaan dat zij de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid heeft en dus erfpachters bij einde tijdvak kan verplichten om over te stappen op de AB2016? Of is dat te risicovol?
En maakt het nog verschil dat er dan nu sprake is van een eeuwigdurend recht in plaats van een voortdurend recht?
David, jij gaf eerder aan dat wellicht Freerk Vermeulen zou meekijken, dat lijkt mij - mede in verband met voorgaande – zeker gewenst.

Alleen indexcanon

Hoogstwaarschijnlijk kiest het bestuur ervoor om de AB 2016 met slechts één canonvariant de inspraak in te brengen, namelijk met de indexcanon. Daarom hebben we ook een versie gemaakt waarin de vaste canon niet meer voorkomt. Deze versie is gebaseerd op 'tweede versie AB 2016 NautaDutilh'. In deze versie zijn alle wijzigingen geaccepteerd zodat jullie meteen kunnen zien wat er ten opzichte van de versie met de 2 canontypen is gewijzigd. Ook de opmerkingen zijn in deze versie verwijderd.

Planning

Wij spraken af dat jullie maandag 9 november einde van de dag jullie op- en aanmerkingen aan ons sturen. Woensdag 11 november van 14 tot 16 uur hebben wij bij jullie op kantoor een overleg om één en ander door te nemen. Wij zouden dan graag tot een eindproduct willen komen. Eind november moeten de AB 2016 namelijk bij het Bestuurlijk Team (de 3 wethouders) ter goedkeuring worden voorgelegd.
In verband hiermee zouden wij jullie willen vragen dat als jullie een tekst anders zouden formulieren hiervoor een tekstvoorstel te doen. Ook het verzoek om aan te geven als jullie het niet eens zijn met de door ons doorgevoerde aanpassingen.
Voor ons is het van belang dat we aan onze bestuurders kunnen aangeven of het concept van de AB 2016 dat wij hen voorleggen de toets van juridische houdbaarheid doorstaat. Graag ontvangen we van jullie antwoord op deze vraag, en waar dit niet het geval is, het juridische risico.

Mochten jullie vragen hebben, kunnen jullie contact op nemen met (10)(2e) (10)(2e) ((10)(2e)) of met mij. Het telefoongesprek dat wij hebben over de beëindigingsartikelen kunnen we ook gebruiken om nog andere aspecten toe te lichten.

Dank alvast.

Groeten,

(10)(2e) (10)(2e)
Senior Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e) (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aanwezig: ma, di, woe en do