To: (10)(2e), (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]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 6/17/2015 12:10:42 PM
Subject: RE: beëindiging wegens algemeen belang
Received: Wed 6/17/2015 12:10:44 PM

Hoi (10)(2e),

We hebben gister al kort gesproken over beëindiging wegens algemeen belang en zoals beloofd hierbij ook nog even per mail.
Ik zou nog even kijken naar de vraag over beëindiging wegens algemeen belang die jij aan (10)(2e) had gesteld. De notitie die bij de verzelfstandiging van de haven door Nauta is geschreven, hebben (10)(2e) en (10)(2e) allebei niet kunnen vinden. (10)(2e) raadde me aan om het ook nog even aan (10)(2e) te vragen, omdat hij vanuit JZ betrokken is geweest bij de verzelfstandiging van de haven.

(10)(2e) gaf aan dat er volgens hem niet echt één advies van Nauta is geweest, maar meer een beetje een houtje touwtje advies waarbij het eigenlijk alleen om de vergoeding ging. Met (10)(2e) heb ik ook kort besproken dat we op zoek waren naar het advies om te bepalen of het artikel over beëindiging wegens algemeen belang behouden moet worden in de AB 2015 of niet. (10)(2e) vond het niet raadzaam om het artikel uit de AB's te verwijderen, omdat onteigening niet alleen niet werkt buiten de gemeentegrenzen, maar ook niet in het geval er geen bestemmingsplan is. Nu is een bestemmingsplan in beginsel verplicht, maar in de praktijk blijkt dat het toch nog voorkomt dat er geen bestemmingsplan is. In die gevallen kunnen we onteigening dus ook niet inzetten binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast dacht (10)(2e) dat opzegging op grond van het algemeen belang wel een aantal keer is gebruikt. Het advies van (10)(2e) is dus om het artikel te handhaven.

De vraag of het voor gevallen buiten de gemeentegrenzen mogelijk is om iets in de bijzondere bepalingen op te nemen of dat dit geen stand houdt omdat de gemeente het dan kennelijk niet belangrijk genoeg vond om het in de AB's op te nemen is gezien het voorgaande wellicht niet meer zo relevant, maar ik heb er toch nog even over nagedacht en er is hier iets geks aan de hand.
In artikel 5:87lid 3 BW staat dat in de akte van vestiging aan de eigenaar een bevoegdheid kan worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen. Hier is dus bepaald dat het in de akte van vestiging kan worden opgenomen en dus kan dit ook in de akte zelf. Het vreemde is nu dat we ons in dit geval af vragen of het wel stand houdt als we deze bepaling voor erfpachtrechten buiten de gemeentegrenzen opnemen in de bijzondere bepalingen (en dus in de akte zelf) omdat dan geoordeeld zou kunnen worden dat de gemeente het kennelijk niet belangrijk genoeg vindt om het in de AB's te regelen. In het geval van het uitsluiten/beperkt toestaan van de mogelijkheid tot vestiging van ondererfpacht redeneren we echter precies andersom. Hier staat ook in de wet dat de mogelijkheid van ondererfpacht in de akte van vestiging kan worden uitgesloten en in dat geval vragen we ons af of het wel stand houdt als we het in de AB's opnemen. Volgens mij houden we onszelf op deze manier bezig ☺

Aangezien in de wet letterlijk akte van vestiging wordt genoemd, ben ik van mening dat we de opzeggingsbevoegdheid in bepaalde gevallen (buiten de gemeentegrenzen) in de bijzondere bepalingen zouden kunnen opnemen. Mijn voorstel is echter om het advies van (10)(2e) op te volgen en het artikel toch op te nemen in de AB's.

De vraag of het uitsluiten/beperkt toestaan van ondererfpacht opgenomen kan worden in de AB's hebben jullie gister voorgelegd aan de notarissen en ik begreep van jou dat zij van mening zijn dat dit mogelijk is. In een artikel dat ik van (10)(2e) kreeg over artikel 5:87 BW wordt ook gesproken over het opnemen van deze bevoegdheid in de AB's. Dat sluit dus aan op het advies van de notarissen.
Het enige wat ik me nog afvraag is of dit element nog onderdeel uit maakt van de SEBA procedure. Mij staat bij dat SEBA heeft betoogd dat de erfpachter niet gebonden is aan de algemene bepalingen omdat deze niet in de akte staan, maar alleen aan de akte gehecht zijn. Ik weet niet of dit nog onderdeel is van de cassatie, maar als dat zo is moeten we even kijken of we daar rekening mee moeten houden. Ik ga nog even kijken of ik kan achterhalen of dit onderdeel van de cassatieprocedure is.

Groet, (10)(2e)

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Jurist
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

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

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 28 mei 2015 12:40
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: beëindiging wegens algemeen belang

Hoi (10)(2e), Zoals net ook al aangegeven zal (10)(2e) hier naar kijken.
Ik heb haar iets doorgestuurd van de Haven en zij gaat nog bij (10)(2e) te rade (hij deed de verzelfstandiging vd Haven, ik nam hem even waar toen het vraagstuk dat (10)(2e) aanhaalt oplaaide).

Groeten, (10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: woensdag 27 mei 2015 08:44
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp:

Hoi (10)(2e),

Een vraag voor jou. Ik had aan (10)(2e) hetgeen hier in zwart gevraagd en hij mailde het rode terug. Ik snap dat jij nu niet zoveel meer kunt doen voor je vakantie, maar het zou ook zonde zijn als jij allemaal dingen hebt uitgezocht die ons kunnen helpen: dus zegt onderstaande jou iets? Heb je hier wellicht nog stukken van of weet je zo het antwoord?

Groeten (10)(2e)

Beindiging wegens algemeen belang
In het BT van BT 18/02/15 is besloten om beëindiging wegens algemeen belang niet op te nemen in de AB 2015. Tijdens het BT kwam naar voren dat dit alleen een risico is bij erfpachtrechten buiten de gemeentegrenzen. De vraag van Wethouder Kock was of we een oplossing hadden voor deze gevallen als we toch willen beëindiging wegens algemeen belang. Kunnen we dan bijvoorbeeld iets opnemen in de bijzondere bepalingen? Heb jij hier ideeën over of zal ik dit neerleggen bij (10)(2e) (Werkgroep Uitgifte)? Dit staat buiten uitgifte en is naar mijn mening een zuiver juridische vraag: kan de gemeente een dergelijk als bijzondere erfpachtvoorwaarde geformuleerd met succes inroepen, nu zij het niet nodig acht een dergelijk beding in de AB op te nemen. Omdat deze opzeggingsgrond afwijkt van de in beginsel limitatief in het BW opgenomen opzeggingsgronden, is dat volgens mij ongewis. (10)(2e) heeft in het kader van de opgestelde AB voor de te verzelfstandigen haven uitgebreid onderzoek naar gedaan.