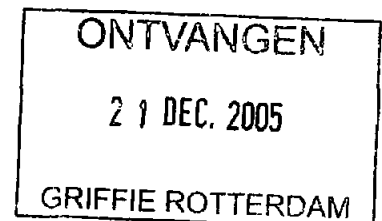


Gemeente Rotterdam
Raadscommissie voor Fysieke Infrastructuur en
Verkeer
t.a.v. de heer drs. P.J. Brouwer
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

J.M. Hebly
advocaat
T 010 217 2617
F 010 217 2709
j.hebly@houthoff.com

Rotterdam, 19 december 2005
Inzake: Rapportage beoordeling erfpachtconversie
Onze ref.: 90102264/583629_1



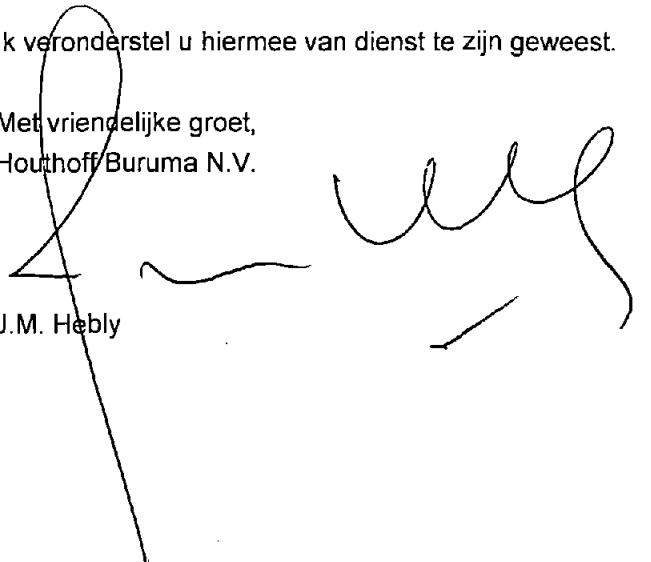
Geachte heer Brouwer,

- ./. Bijgaand zend ik u het origineel van de Rapportage beoordeling erfpachtconversie. Tevens doe ik u, zoals afgesproken, 30 kopie-exemplaren toekomen.

Ik veronderstel u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Houthoff/Buruma N.V.

J.M. Hebly



**Rapportage
Beoordeling Erfpachtconversie**

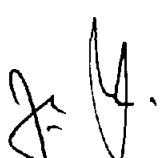
In opdracht van:
Raadscommissie Fysieke infrastructuur en Verkeer
Gemeente Rotterdam

Prof. mr. J.M. Hebly
mr. J.R.B. Heemstra

Rotterdam, 19 december 2005

Conclusies ten aanzien van het conversiebeleid

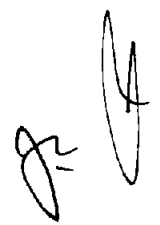
- I. De door de Gemeente gekozen conversiesystematiek is, waar het erfpachtrechten betreft die niet in appartementsrechten zijn gesplitst, in onze visie niet in strijd met de wet.
- II. De conversiesystematiek voor appartementsrechten komt gekunsteld over (en roept daarom vragen op), maar lijkt evenmin in strijd met de wet. Toch was enige terughoudend op zijn plaats geweest, met name om de volgende reden: de conversie heeft tot gevolg dat het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht in stand blijft totdat dit wordt beëindigd. Personen die op het moment waarop het erfpachtrecht eindigt *geen* gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot conversie, *verliezen* hun appartementsrecht en daarmee hun recht op de desbetreffende woning. Zij hebben immers geen 'appartementsrecht bloot-eigendom' gekregen en hun 'appartementsrecht-erfpacht' gaat bij het einde van het erfpachtrecht eveneens teniet.
- III. Naar onze mening doorkruisen de in de leveringsakte opgenomen bedingen (sturingsinstrumenten) in het algemeen niet de Wet op de Ruimtelijke Ordening en / of andere publiekrechtelijke regelingen.
- IV. Wel kan in verband met art. 6:252 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek een vraagteken worden gezet bij de (in de leveringsakte opgenomen) bepaling die vervreemding van de eigendom in bepaalde gevallen aan toestemming onderhevig maakt.
- V. Van strijd met de bijzondere of algemene erfpachtvoorwaarden, zoals deze voor iedere erfpachter van toepassing zijn, is naar onze mening geen sprake. De overeenkomst die aan de conversie ten grondslag ligt wordt niet geregeerd door de erfpachtvoorwaarden die op het tenietgegangene erfpachtrecht van toepassing waren.
- VI. Het lijkt erop dat de Gemeente de conversie van erfpacht naar eigendom voldoende zorgvuldig heeft voorbereid, met name omdat zij uitgebreid advies heeft ingewonnen.
- VII. De Gemeente lijkt ook niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel te handelen bij de berekening van de conversieprijs.
- VIII. Twee aspecten in de berekening van de conversieprijs zijn niet duidelijk. In de eerste plaats is onduidelijk of een eventueel waardedrukkend effect van de sturingsinstrumenten die in het belang van de Gemeente in de leveringsakte zijn opgenomen is verdisconteerd in de conversieprijs. In de tweede plaats is onduidelijk hoe de Gemeente de stichtingskosten voor iedere woning / appartement vaststelt. Dat is voor de erfpachters wel van belang, vanwege de door de Gemeente gehanteerde 'residuele methode'.
- IX. Het aanbod tot conversie en de conceptakte van levering zijn voor de gemiddelde burger ingewikkeld. Gezien de juridische complexiteit ligt het op de weg van de Gemeente om meer duidelijkheid (vooral inhoudelijk) te verschaffen aan degenen die voor erfpachtconversie in aanmerking komen. Méér en betere informatie maakt het erfpachtconversiebeleid beter controleer- en verifieerbaar.



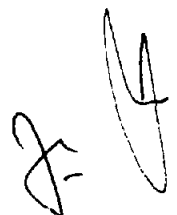
- X. De extra informatie die ons inziens behoort c.q. had behoren te worden verschaft valt uiteen in de volgende punten:
- een uitgebreidere toelichting op de berekening van de conversieprijs, met name met betrekking tot (i) de vraag welke factoren wel en welke niet in de grondwaarde zijn verdisconteerd en (ii) de vraag hoe de stichtingskosten worden vastgesteld;
 - informatie omtrent de mogelijkheid dat een hypotheekrecht, dat op het erfpacht-recht is gevestigd, ten gevolge van de conversie opnieuw moet worden gevestigd;
 - een uitgebreide toelichting op de conversiesystematiek, met name bij appartement-splitsingen;
 - een toelichting op de in de modelakte opgenomen bepalingen die samenhangen met de door de Gemeente gehanteerde sturingsinstrumenten. Dit is van belang, omdat conversie in eigendom suggereert dat de eigenaar na de conversie 'vrij' is. De in de conversieakte opgenomen sturingsinstrumenten beperken die vrijheid vervolgens weer.
- XI. De informatie behoort zoveel mogelijk ter gelegenheid van het conversieaanbod te worden toegezonden. Voorstelbaar is daarnaast dat de Gemeente vaste aanspreekpunten bij de notariskantoren die met de conversie zijn belast instelt, bij wie de erfpachters terecht kunnen voor vragen. Wellicht vermindert dit de informatieplicht van de Gemeente.

Conclusies ten aanzien van de klachten van de heer

- I. Zwaartepunt van de kritiek van de heer [] is dat de Gemeente niet duidelijk heeft gemaakt waarom zij een 'appartementsrecht bloot-eigendom' aanbiedt in plaats van grond. Reeds bij de toezending van de brief waarin de Gemeente een conversieaanbod doet aan de heer [] had de Gemeente ons inziens daaromtrent (veel) meer en betere informatie moeten verschaffen, dan wel moeten aangeven hoe de informatie had kunnen worden verkregen (zie conclusies Deel I).
- II. Overige kritiekpunten van de heer [] betreffen bepaalde bedingen in de conceptakte van levering. Voor zover de kritiek zich richt tegen de bedingen die zien op de door de Gemeente gehanteerde sturingsinstrumenten, is deze begrijpelijk. Het had op de weg van de Gemeente gelegen om (in een vroeg stadium) meer tekst en uitleg te geven over doel en strekking van de betreffende bepalingen. De opmerking in de brief van het OBR van 27 juli 2005 aan de heer [] dat het OBR niet inhoudelijk in behoefte te gaan op de vragen / klachten van de heer [] met betrekking tot de conceptakte van levering omdat dit een (notarieel getoetste) modelakte betreft, is in het licht van het voorgaande weinig gelukkig (zie verder conclusies Deel I).
- III. De brief van de Gemeente d.d. 27 juli 2005 bevat stellingen die juridisch naar verwachting weinig effect zullen sorteren. Er is in onze visie tussen de heer [] en de Gemeente (nog) geen koopovereenkomst tot stand gekomen. De heer [] zou zich eenzijdig mogen terugtrekken, zonder dat hij ons inziens kan worden verplicht om een



schadevergoeding aan de Gemeente te betalen. De Gemeente had zich dit kunnen (en misschien zelfs moeten) realiseren, gezien de tekst van het 'Antwoordformulier' en de conceptakte van levering die aan de heer zijn toegezonden.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a vertical line and a small dot.

Aan: Raadscommissie FIVProf. mr. J.M. Hebly
advocaat
T 010-2172698
F 010-2172709
j.hebly@houthoff.comRotterdam, 16 december 2005
Inzake: Erfpachtconversie
Onze ref.: 90102264/529754.3

Geachte dames en heren,

1. De Gemeente Rotterdam (hierna: de Gemeente) heeft haar gronduitgiftebeleid per 1 januari 2003 gewijzigd. Als gevolg hiervan krijgt het grootste deel van de erfpachters de gelegenheid om hun erfpachtsrechten om te zetten in eigendom ('erfpachtconversie').
2. Eén van de personen aan wie de Gemeente een aanbod tot conversie heeft gedaan, is de heer _____ wonende aan de _____ te Rotterdam.
3. De heer _____ heeft naar aanleiding van de aan hem toegestuurde conceptakte met bijbehorende documentatie, noodzakelijk voor de conversie, een aantal klachten geformuleerd en deze aan de Gemeente kenbaar gemaakt. Voorlopig werkt de heer _____ niet mee aan het passeren van de voor de conversie noodzakelijke notariële akte.
4. De klachten van de heer _____ hebben binnen de Gemeente tot enige commotie geleid en zijn voor de Raadscommissie voor Fysieke Infrastructuur en Verkeer (hierna: Raadscommissie FIV) aanleiding om het conversiebeleid te evalueren.
5. U hebt zich tot ons gewend met het verzoek om de stellingen van de heer _____ op hun juridische 'houdbaarheid' te beoordelen. Daarnaast hebt u verzocht om het tot op heden gevoerde conversiebeleid ook in meer algemene zin aan een juridische toets te onderwerpen.
6. In deze brief besteden wij eerst aandacht aan de (algemene) juridische facetten van het Rotterdamse conversiebeleid. Vervolgens gaan wij in op de klachten van de heer _____ voor zover deze bij de bespreking van het algemene conversiebeleid niet aan de orde zijn gekomen.
7. Wij gaan bij de juridische toetsing van het Rotterdamse conversiebeleid uit van de volgende vraagstelling:

In hoeverre is bij het door de Gemeente ontwikkelde beleid inzake de erfpachtconversie, alsmede bij de uitvoering van dit beleid sprake van slijdigheid met het recht, meer in het bijzonder:

- *de wettelijke bepalingen inzake erfpacht, de toepassing (en interpretatie) van de algemene en bijzondere erfpachtsvoorwaarden en andere wettelijke of bestuursrechtelijke voorschriften;*
- *de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?*

8. Bij het opstellen van dit rapport hebben wij ons uitsluitend gebaseerd op de documenten en correspondentie die in Bijlage 1 bij deze brief zijn opgesomd.

DEEL I. HET CONVERSIEBELEID IN ALGEMENE ZIN

Feiten

Principebesluit

9. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: College van B&W) heeft het principebesluit tot de erfpachtconversie genomen op 28 januari 2003.
10. Het principebesluit omvat de volgende elementen:
- de gronduitgifte in erfpacht wordt beëindigd;
 - aan bestaande erfpachters wordt per 1 januari 2003 de gelegenheid geboden om hun recht van erfpacht om te zetten in eigendom. Het betreft alleen woningen van particuliere huishoudens en kantoren en gronden die bij het OBR in beheer zijn (gronden in beheer bij het havenbedrijf blijven voornamelijk buiten beschouwing);
 - voor de berekening van de (door de erfpachter te betalen) conversieprijs wordt uitgegaan van een systematiek waarbij het bestaande erfpachtcontract wordt afgewikkeld zonder rekening te houden met toekomstige grondwaardestijging;
 - indien de erfpachter gebruik maakt van de eerste conversieaanbieding worden de uitvoeringskosten van de conversie niet bij de erfpachter in rekening gebracht. Indien de erfpachter niet ingaat op de eerste aanbieding, maar op een later moment alsnog tot conversie overgaat, zijn de uitvoeringskosten voor rekening van de erfpachter.

Bevriezingsbesluit

11. Vooruitlopend op het principebesluit heeft het college van B&W op 1 november 2002 het besluit genomen om de bestaande rechten tot afkoop van de erfpachtcanon per 1 januari 2003 te bevriezen; dit

"om te voorkomen dat door gebruik van die rechten de erfpacht tegen een gunstiger koopsom kan worden geconverteerd naar eigendom".

12. Tevens heeft het college van B&W besloten dat, als erfpacht bij andere functies dan de functies woningen en kantoren wordt gehandhaafd, de financiële voorwaarden gelijk zullen zijn aan die van eigendom.

Vorbereiding

13. Op 26 oktober 2002 heeft het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam (hierna: OBR) in samenwerking met Loyens & Loeff en Fakton het Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam d.d. 26 oktober 2002 uitgebracht. In dit memorandum zijn de hoofdlijnen van en de argumenten voor het conversiebeleid uiteengezet.
14. De Raadscommissie FIV heeft op 27 november 2002, na haar openbare bijeenkomst van 26 november 2002, een positief advies uitgebracht aan de Gemeenteraad.
15. Na voormeld positief advies van Raadscommissie FIV heeft de Gemeenteraad op 12 december 2002 ingestemd met de erfpachtconversie.

Publicatie

16. Na de totstandkoming van het principebesluit tot de erfpachtconversie heeft de Gemeente de erfpachters schriftelijk in januari 2003 van het conversiebesluit op de hoogte gesteld (onder toezending van een folder; de tekst is aangehecht als Bijlage 2).
17. Ook de website van de Gemeente is sinds februari 2002 ingezet om informatie aan de erfpachters te verschaffen. Op de website kunnen de erfpachters (onder meer) diverse rekenvoorbeelden voor de vaststelling van de conversieprijs inzien.
18. Vanaf januari 2003 zijn er diverse publicaties gedaan in kranten en tijdschriften. Deze publicaties waren informatief, maar hadden - voor zover wij konden beoordelen - geen officieel karakter.

Start conversieaanbiedingen

19. Omdat de erfpachters onmogelijk allemaal tegelijk kunnen worden aangeschreven, heeft de Gemeente besloten om de conversie in 'tranches' af te wikkelen.
20. Medio maart 2003 is de Gemeente - bij wijze van peiling - begonnen met aan verschillende erfpachters een schriftelijk aanbod tot conversie van hun erfpachtrecht in eigendom te doen. Het betrof 291 woningen in de regio Prinsenland. Vervolgens zijn reguliere aanbiedingsbrieven verzonden naar erfpachters binnen de regio's Prinsenland en Zevenkamp.
21. De eerste aanbiedingsbrieven met betrekking tot appartementsrechten zijn - wederom bij wijze van peiling - verzonden in het eerste kwartaal 2004. Vanaf het derde kwartaal 2004 zijn op grotere schaal aanbiedingen gedaan aan appartementseigenaren.

Inhoud van het conversieaanbod

22. Het conversieaanbod dat de Gemeente doet aan de erfpachters die daarvoor in aanmerking komen omvat een aanbiedingsbrief, een toelichting op de koopsomberekening en een antwoordformulier.

23. De Gemeente hanteert twee soorten (model)aanbiedingsbrieven: één voor "gewone" erfpachters en één voor appartementseigenaren van een erfpachtrecht. Beide modelbrieven verschillen niet veel van elkaar. De bijbehorende antwoordformulieren zijn identiek.
24. Als Bijlage 3 sluiten wij de aanbiedingsbrief aan de heer _____ met bijlagen bij. Wij nemen aan dat alle tot op heden door de Gemeente verstuurd aanbiedingsbrieven in essentie overeenkomen met de aan de heer _____ toegezonden bescheiden.

Berekening conversieprijs

25. Het door de Gemeente gehanteerde rekenmodel voor de berekening van de conversieprijs komt op het volgende neer. Het model sluit aan bij de bestaande situatie, namelijk het bestaande erfpachtcontract. Op basis van dit contract is de erfpachter betalingen aan de Gemeente verschuldigd die op de grondwaarde zijn gebaseerd. Het contract wordt als het ware vervroegd afgewikkeld. Dat houdt in dat de (toekomstige) betalingen bij elkaar worden opgeteld om de conversieprijs te berekenen, met dien verstande dat afgezien wordt van grondwaardestijging per de conversiedatum (1 januari 2003) en de betalingen contant worden gemaakt per laatstgenoemde datum. De aldus berekende conversieprijs wordt gemaximeerd op de actuele grondwaarde.
26. In de berekening van de conversieprijs speelt de grondwaarde per 1 januari 2003 een grote rol. In het Memorandum van 26 oktober 2002 is uiteengezet hoe deze grondwaarde kan worden vastgesteld, rekening houdend met onder meer de wijk waarin de betreffende woning is gelegen, de bouwkosten en de per 1 januari 2003 geactualiseerde WOZ-waarde. Bij het vaststellen van de grondwaarde zijn de (objectief bepaalde) stichtingskosten verder van groot belang (de 'residuele methode').
27. Een en ander resulteert in onderstaande (vereenvoudigd weergegeven) berekeningen:

Eerst wordt de grondwaarde berekend:

WOZ-waarde 1999 voor de betreffende woning	A
Objectief vastgestelde marktgroei tussen 1999 en 2003 (percentage b)	$A + (b\% \times A)$
Af: Objectief bepaalde stichtingskosten voor de betreffende woning	B
Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003	$A + (b\% \times A) - B$

Vervolgens wordt op basis van de vastgestelde grondwaarde de conversieprijs berekend.

Ingeval de canon is afgekocht voor 50 jaar resulteert dit in de volgende berekening:

Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn wanneer de periode van 50 jaar zou zijn verstreken, contant gemaakt per 1 januari 2003	C
Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn wanneer de periode van 99 jaar zou zijn verstreken, contant gemaakt per 1 januari 2003	D
Rente van 4,5 % per jaar, te berekenen vanaf 1 januari 2003 tot aan de datum waarop conversie plaatsvindt	r
Conversieprijs	$C + D + r$

Ingeval de canon is afgekocht voor 99 jaar resulteert dit in de volgende berekening:

Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn als 99 jaren sinds de vestiging waren verstreken), contant gemaakt per 1 januari 2003	D
Rente van 4,5 % per jaar, te berekenen vanaf 1 januari 2003 tot aan de datum waarop conversie plaatsvindt	r
Conversieprijs	D + r

Ingeval de canon is afgekocht voor 75 jaar resulteert dit in de volgende berekening:

Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn als 50 jaren sinds de vestiging waren verstreken), contant gemaakt per 1 januari 2003	C ¹
Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn als 75 jaren sinds de vestiging waren verstreken), contant gemaakt per 1 januari 2003	D
Rente van 4,5 % per jaar, te berekenen vanaf 1 januari 2003 tot aan de datum waarop conversie plaatsvindt	r
Conversieprijs	C + D + r

Ingeval de canon niet is afgekocht resulteert dit in de volgende berekening:

Lopende canonverplichting tot en met het 50 ^e jaar, contant gemaakt per 1 januari 2003	E
Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn wanneer 50 jaren sinds de vestiging zijn verstreken, contant gemaakt per 1 januari 2003	C
Grondwaarde per peildatum 1 januari 2003, zoals deze verschuldigd zou zijn als 99 jaren sinds de vestiging waren verstreken, contant gemaakt per 1 januari 2003	D
Rente van 4,5 % per jaar, te berekenen vanaf 1 januari 2003 tot aan de datum waarop conversie plaatsvindt	r
Conversieprijs	E + C + D + r

Contra-expertise Vereniging Eigen Huis

28. In opdracht van Vereniging Eigen Huis heeft het bureau Rigo Research en Advies B.V. in oktober 2003 (nadat de Gemeente reeds ruim 3000 erfpachters in de stadsregio Prinsenland en Zevenkamp een conversieaanbod had gedaan) een contra-expertise uitgebracht, genaamd 'Van erfpacht naar eigendom in Rotterdam'.
29. In het rapport worden vraagtekens gezet bij de wijze waarop de Gemeente de tegenprestatie voor de conversie van een individueel erfpachtrecht berekent (met name de wijze waarop zij de grondwaarde vaststelt).

¹ Omdat component C bij 75-jarige erfpachten tot té hoge conversieprijsen leidde, heeft het College van B&W op 8 juni 2005 besloten om bij de berekening van component C niet meer van de bestaande grondwaarde uit te gaan, maar van de op basis van de grondwaarde per 1-1-2003 berekende nog te verschijnen canontermijnen vanaf het einde van de afkoopperiode tot het einde van het contract.

30. Het rapport wordt door de wethouder Fysieke Infrastructuur op 7 november 2003 aan de leden van de Raadscommissie FIV voorgelegd met de opmerking dat het 'een slecht rapport' betreft.
31. Bij brief, gedateerd 13 april 2004, informeert Vereniging Eigen Huis dat zij de conclusies uit de contra-expertise nog steeds onderschrijft en dat zij erfpachtdeskundige _____ opdracht heeft gegeven om een aanvullend rapport op te stellen. Het rapport is uitgebracht op 18 maart 2004. Laatstgenoemd rapport ondersteunt het voormelde Rigo-rapport en doet aan de Gemeente tevens een aantal suggesties voor de berekening van de koopprijs van de bloot-eigendom (= tegenprestatie van de erfpachter voor de conversie in eigendom van diens erfpachtrecht).
32. Het College van B&W heeft in zijn brief van 16 juni 2004 richting Vereniging Eigen Huis op de brief van 13 april 2004 gereageerd, waarin zij de kritiek van Vereniging Eigen Huis en De Jager pareert en een toelichting geeft op de gekozen berekeningssystematiek. Het weerwoord van de Gemeente komt er in de kern op neer dat de door de Gemeente gehanteerde berekeningswijze meer recht doet

'aan de individuele benadering van iedere erfpachter rekening houdend met de enorme diversiteit van woningen en wijken in de gemeente Rotterdam'.

Deze diversiteit zou de verschillen in grondwaarde rechtvaardigen.

Sturingsinstrumenten

33. De Gemeente heeft geen afstand willen nemen van haar beleid om bij iedere uitgifte van grond een aantal beleidsmatige zaken in de akte van uitgifte te regelen. In dit kader is de volgende passage in voormelde brief van 16 juni 2004 van belang:

"Bij de aankondiging van het nieuwe grondbeleid heeft het college afstand genomen van het principe dat een eventuele waardevermeerdering van de grond aan de gemeenschap moet toevloeien. Dit principe klinkt weliswaar sympathiek, maar remt initiatieven. Voor het overige zijn de oorspronkelijke doelstellingen van het beleid en de daarbij behorende sturingsinstrumenten ongewijzigd gebleven. Dit betekent ondermeer dat wordt vastgehouden aan de politiek waarbij een verband wordt gelegd tussen de prijs en het gebruik van de grond door rekening te houden met de economische draagkracht van de te realiseren grondfunctie. Deze politiek blijft niet beperkt tot het moment van gronduitgifte, maar geldt ook nadien bij overgang naar een andere, meer draagkrachtige grondfunctie. De mogelijkheid van bijbetaling bij ontheffing van bestemming-, gebruik- en bouwvoorschriften blijft dus bestaan." [onderstreping toegevoegd].

Nadere uitwerking conversiebeleid voor verschillende soorten erfpacht

34. In 2004 en begin 2005 heeft het College van B&W de beleidskaders voor verschillende soorten erfpachtcontracten verder uitgewerkt. Het betreft erfpachtrechten met een duur van 75 jaar en eeuwigdurende erfpachten.
35. Reeds in het Memorandum van 26 oktober 2002 was geconstateerd dat één conversieaanbod aan alle eigenaren in een bij de splitsing in appartementsrechten ontstane vereniging van eigenaren op praktische bezwaren zou stuiten.

36. De Gemeente heeft een oplossing gevonden in de volgende structuur: (ook) de bloot-eigendom van een perceel dat in appartementsrechten is gesplitst wordt in appartementsrechten gesplitst. Vervolgens wordt aan iedere appartementseigenaar de bloot-eigendom van diens appartement aangeboden. Deze structuur zou als voordeel hebben dat aan iedere *afzonderlijke* appartementseigenaar een conversieaanbod kan worden gedaan.
37. Bij brief van 24 juni 2005 informeert het College van B&W de Raadscommissie FIV over de voortgang van de erfpachtconversie, de resultaten die zijn geboekt, knelpunten en mogelijke oplossingen. Het College van B&W informeert de Raadscommissie FIV zijdelings over de onder 36 bedoelde conversiesystematiek bij appartementensplitsingen.

Juridisch kader

Privaatrecht of publiekrecht?

38. De Gemeente is niet verplicht tot erfpachtconversie. Zij heeft daarvoor zelf gekozen en vervolgens het beleid voor de conversie ontwikkeld. Het aanbod van de Gemeente aan de erfpachters om hun erfpacht in eigendom om te zetten vloeit voort uit dit beleid.
39. De verhouding tussen de Gemeente en de erfpachter wordt beheerst door het privaatrecht. Het staat de Gemeente in beginsel vrij om de voorwaarden waaronder het conversieaanbod gedaan wordt te formuleren. De erfpachters zijn op hun beurt niet verplicht om het aanbod van de Gemeente te aanvaarden. Het staat hun vrij het aanbod af te wijzen en niet tot aankoop van de bloot-eigendom over te gaan.

Contractsvrijheid, grenzen

40. Uitgangspunt is de contractsvrijheid van private partijen. Deze vrijheid wordt begrensd door artikel 3:40 van het Burgerlijk Wetboek: een rechtshandeling die door inhoud of strekking in strijd is met de goede zeden of de openbare orde is nietig. Een rechtshandeling die in strijd is met een dwingende wetsbepaling leidt eveneens tot nietigheid, tenzij de bepaling in het belang strekt van één der partijen. In het laatste geval is geen sprake van nietigheid van rechtswege, maar kan alleen de belanghebbende partij de rechtshandeling vernietigen.
41. De contractsvrijheid wordt voorts beïnvloed door artikel 6:248 van het Burgerlijk Wetboek. Het eerste lid van dit artikel zegt dat een overeenkomst niet alleen de tussen partijen overeengekomen rechtsgevolgen heeft, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien. Het tweede lid van hetzelfde artikel zegt vervolgens dat een tussen partijen als gevolg van een overeenkomst geldende regel niet van toepassing is, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Het begrip 'redelijkheid en billijkheid' staat centraal: de rechter heeft de mogelijkheid om de overeenkomst *aan te vullen* met behulp van de redelijkheid en billijkheid, of bepaalde rechtsgevolgen *opzij te zetten* wanneer deze in strijd met de redelijkheid en billijkheid zijn.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

42. Indien één der partijen een overheidslichaam is wordt het begrip 'redelijkheid en billijkheid' als bedoeld in artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek ingevuld door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
43. Sinds het Amsterdam/Ikon-arrest² is het duidelijk dat de overheid bij privaatrechtelijk handelen gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De rechtspraak op dit punt is in de wet vastgelegd in artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
44. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn te beschouwen als een bijzondere invulling van de voor de overheid geldende zorgvuldigheidsnorm. Via de algemene beginselen van behoorlijk bestuur stellen wet en rechtspraak aan de overheid hogere eisen van zorgvuldigheid dan aan andere deelnemers aan het maatschappelijk verkeer.
45. Vooral het fair play-beginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel zijn van groot belang.
46. Het fair play-beginsel ziet (kort gezegd) op een correcte bejegening van de burger; bestuursorganen dienen zich in contacten met burgers correct en behoorlijk te gedragen.
47. Het zorgvuldigheidsbeginsel ziet op de voorbereiding van besluiten, waarbij een bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen moet vergaren, en op de zorgvuldigheid bij het nemen van een besluit; alle relevante belangen moeten tegen elkaar afgewogen worden.
48. Het motiveringsbeginsel houdt in dat besluiten van de overheid moeten worden voorzien van een deugdelijke motivering.
49. Bij de toetsing aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur wordt eerst het beleid van de overheid in het algemeen getoetst. Bij de toetsing van het beleid wordt door de rechter gekeken of het bestuur in redelijkheid tot het beleid heeft kunnen komen.

Beleid van de gemeente t.a.v. de erfpachtconversie

50. Voor zover wij kunnen beoordelen is in dit geval geen sprake van beleid in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Uit de ons ter beschikking staande informatie leiden wij af dat het erfpachtconversiebeleid niet is neergelegd in beleidsregels in de zin van artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht.
51. Een beleidsregel is een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Het principebesluit van het college van B&W lijkt niet aan deze definitie te voldoen. Bovendien is het beleid - voor zover wij konden nagaan - niet op de in de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

² HR 27 maart 1987, NJ 1987, 727

52. Dit betekent echter niet dat het erfpachtconversiebeleid niet door de rechter getoetst zou kunnen worden. De rechter kan namelijk aan de hand van de hiervoor bedoelde algemene beginselen van behoorlijk bestuur beoordelen of de bestuurlijke praktijk van de Gemeente door de beugel kan.

Uitspraak van Rechtbank Arnhem

53. In dit kader is een recente uitspraak van Rechtbank Arnhem zeer interessant.³ Het ging in deze zaak om conversie in eigendom van in eerste instantie in erfpacht uitgegeven grond binnen de Gemeente Arnhem. In essentie draaide het geschil om de vraag of de Gemeente bij de waardebepaling een aftrek moest toepassen voor het feit dat de grond bebouwd was (zoals de Gemeenten Amsterdam en Den Haag hebben gedaan). De Gemeente Arnhem ging in principe uit van de fictie 'onbebouwde grond', waarmee volgens de Rechtbank een hogere waarde werd gehanteerd dan de werkelijke waarde.⁴ Zij verklaarde 'voor recht' dat de Gemeente Arnhem 'in redelijkheid' niet een vergoeding kon eisen op basis van de fictie onbebouwde grond.
54. Vorenbedoelde uitspraak van Rb. Arnhem demonstreert hoe de Gemeente bij de vaststelling van de koopprijs gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur: de manier waarop de koopprijs wordt berekend kan door de rechter (indirect) worden getoetst.

Conversiesystematiek

55. 'Conversie' van erfpacht in eigendom kan op meerdere wijzen plaatsvinden. De Gemeente heeft gekozen voor een systeem, waarbij zij aan iedere voor conversie in aanmerking komende erfpachter de bloot-eigendom van de zaak waarop diens erfpachtrecht is gevestigd te koop aanbiedt. Aanvaardt een erfpachter het conversieaanbod, dan gaat de Gemeente over tot levering van de bloot-eigendom tegen de overeengekomen koopprijs.
56. Door de levering van de bloot-eigendom treedt vermenging als bedoeld in artikel 3:81 van het Burgerlijk Wetboek op. 'Vermenging' betekent dat een erfpachtrecht tenietgaat, als het erfpachtrecht en de zaak waarop dit rust in één hand worden verenigd. Men zegt in zo'n geval dat de 'bloot-eigendom' (= eigendom waarop een erfpachtrecht is gevestigd) aanwast tot 'volle eigendom'.

Conversiesystematiek als het erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst

57. Als een erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst, moet het aanbod tot conversie van het erfpachtrecht in beginsel worden gedaan aan alle betrokken appartementseigenaren tezamen, aangezien deze gezamenlijk gerechtigd zijn tot het erfpachtrecht.
58. De Gemeente heeft geconcludeerd dat één conversieaanbod aan alle appartementseigenaren tezamen op praktische bezwaren stuit (de kans is groot dat niet alle appartementseigenaren meewerken, waardoor het erfpachtrecht niet kan worden geconverteerd). Zij heeft daarom

³ Rb. Arnhem, 5 oktober 2005, nr. 122233.

⁴ In de praktijk paste de Gemeente een correctiefactor toe. Onduidelijk was echter hoe die correctie steeds plaatsvond waardoor sprake was van een ondoorzichtig en weinig verifieerbaar beleid.

gekozen voor een systeem, waarbij aan iedere appartementseigenaar afzonderlijk een aanbod wordt gedaan. Dit systeem komt later in deze brief aan bod.

Sturing

59. Gemeenten hebben op grond van onder meer de Huisvestingswet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Ontheffingswet en het Bouwbesluit diverse publiekrechtelijke middelen om beleid uit te voeren.
60. Toch zijn er bepaalde zaken die niet of niet goed publiekrechtelijk kunnen worden geregeld. Deze zaken werden door de Gemeente veelal privaatrechtelijk geregeld via de voorwaarden die bij uitgifte in erfpacht werden vastgesteld. Te denken valt met name aan gedetailleerde bepalingen inzake het gebruik van de in erfpacht uitgegeven zaak, een bouwplicht, het volume van de te realiseren bebouwing, de bodemkwaliteit en toestemming bij verkoop of splitsing in appartementsrechten.
61. De Gemeente heeft geen afstand willen doen van het beleid om bepaalde sturingsinstrumenten via het privaatrecht te regelen. Zij heeft daarom gezocht naar manieren om deze sturingsmogelijkheden ook bij 'uitgifte' in eigendom aan de kopers op te leggen en is daarbij uitgekomen op de privaatrechtelijke instrumenten 'kwalitatieve verplichting' en 'kettingbeding'. Beide regelingen komen er - kort gezegd - op neer dat opvolgers in de eigendom gebonden zijn aan verplichtingen die de Gemeente aan de eerste eigenaars heeft opgelegd (en die door hen zijn aanvaard).
62. De keuzevrijheid van de overheid om bij de uitvoering van beleid de privaatrechtelijke dan wel de publiekrechtelijke weg te bewandelen is onderwerp geweest van rechtspraak. Daaruit kan in ieder geval worden afgeleid dat een door de Gemeente opgenomen privaatrechtelijk beding dat het gebruik van grond beperkt ten opzichte van hetgeen uit een bestemmingsplan voortvloeit niet zonder meer ongeoorloofd wordt geacht.⁵
63. Uit bedoelde rechtspraak blijkt verder dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet in de weg staat aan het opnemen van voorwaarden omtrent grondgebruik in overeenkomsten, ook niet als door die voorwaarden in bepaalde gevallen gebruik van de grond wordt beperkt of verboden, respectievelijk verder kan worden beperkt of verboden dan volgens het vigerende bestemmingsplan.⁶
64. Uit deze laatste uitspraak vloeit voort dat er wel mogelijkheden voor de grondgebruiker bestaan om zich tegen de geldigheid van het beding te verzetten. Onder omstandigheden zal de grondgebruiker met succes kunnen aanvoeren dat het beroep van de Gemeente op de voorwaarde in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.⁷
65. Maakt het beding omtrent grondgebruik deel uit van algemene voorwaarden dan is ook de regeling van afdeling 6.5.3 van het Burgerlijk Wetboek daarop van toepassing. Daarnaast kan worden gewezen op de op dit soort bedingen als regel toepasselijke regeling van de art. 6:259 en 260 van het Burgerlijk Wetboek, die kort gezegd voorziet in de mogelijkheid van wij-

⁵ HR 8 juli 1991, *NJ* 1991, 691 (Kunst - en Antiekstudio Lelystad/Gemeente Lelystad).

⁶ Deze rechtspraak is bevestigd in HR 24 december 2004 (Chidda/Gemeente Amsterdam).

⁷ Zie ook HR 25 april 1986, *NJ* 1986, 714.

ziging of ontbinding van de overeenkomst. Ook staat nog de regeling omtrent onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 van het Burgerlijk Wetboek) open, waarop in het kader van art. 1374 (Oud) BW reeds is geanticipeerd.⁸ Tot slot is van belang dat een Gemeente bij hantering van het beding is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Juridische toetsing van het conversiebeleid

Toetsing conversiesystematiek aan de wet, als het geen erfpachtrecht betreft dat in appartementsrechten is gesplitst

66. De door de Gemeente gekozen conversiesystematiek is, waar het erfpachtrechten betreft die niet in appartementsrechten zijn gesplitst, niet in strijd met de wet.
67. Wel willen wij op deze plaats enige aandacht besteden aan de positie van personen / instanties die op het (door 'vermenging') tenietgaande erfpachtrecht een hypotheekrecht hebben. Volgens art. 3:81 lid 3 van het Burgerlijke Wetboek heeft een hypotheekhouder (bijv. een bank) zich niets aan te trekken van het tenietgaan van het erfpachtrecht. Dat betekent dat als een erfpachter diens verplichtingen jegens de hypotheekhouder niet nakomt, laatstgenoemde op een gegeven moment tot uitoefening ('executie') van diens hypotheekrecht kan overgaan. De hypotheekhouder kan het erfpachtrecht in overeenstemming met de wettelijke regels verkopen (ter veiling), terwijl de (ex-)erfpachter zich jegens hem niet kan beroepen op het tenietgaan van het erfpachtrecht, omdat het erfpachtrecht als gevolg van de executie 'herleeft'.
68. Om bovenstaand probleem te voorkomen, moet het hypotheekrecht (opnieuw) worden gevestigd op de eigendom. Dat brengt voor de erfpachter (waarschijnlijk) extra kosten met zich mee.⁹

Toetsing conversiesystematiek aan de wet, als het een erfpachtrecht betreft dat in appartementsrechten is gesplitst

69. Voordat de Gemeente tot een conversieaanbod overgaat aan eigenaren van appartementsrechten, splitst zij de bloot-eigendom van de zaak waarop dit destijds was gevestigd (eveneens) in appartementsrechten. Op dat moment bestaan er dus in feite twee appartementensplitsingen naast elkaar: een splitsing van het erfpachtrecht, alsmede een splitsing van de bloot-eigendom.
70. Vervolgens wordt aan iedere appartementseigenaar het met diens appartement corresponderende appartementsrecht van de bloot-eigendom aangeboden.
71. Vraag is of ook hier vermenging optreedt, in die zin dat de betrokkene na de levering van het met diens appartement corresponderende appartementsrecht van de bloot-eigendom recht heeft op een appartementsrecht dat niet langer een aandeel in het erfpachtrecht vertegen-

⁸ HR 27 april 1984, NJ 1984, 679

⁹ De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie wist desgevraagd (mondeling) te vertellen dat hernieuwde vestiging in sommige gevallen achterwege wordt gelaten.

woordigt, maar een aandeel in een stukje (onbezwaarde) eigendom. Het betreft een ingewikkelde vraag waarop niet een eenduidig antwoord is te geven.¹⁰

72. Het lijkt er in ieder geval op dat de opstellers van de modelakte van splitsing in appartementsrechten van de bloot-eigendom van een zaak die in erfpacht is uitgegeven er zekerheidshalve vanuit zijn gegaan dat de vermenging als hierboven omschreven niet (terstond) optreedt. Daarin staat namelijk het volgende vermeld:

'Indien de Erfpacht eindigt, zal de Appartementsplitsing-Blooteigendom zich uitstrekken over de volle eigendom van de Onroerende Zaak'.

Uit deze zinsnede leiden wij het volgende af:

- zo lang het erfpachtrecht niet is geëindigd blijven de twee appartementsplitsingen naast elkaar bestaan;
 - pas als het gehele erfpachtrecht eindigt (bijvoorbeeld door expiratie of doordat alle appartements-eigenaren en de Gemeente afstand doen van het erfpachtrecht) groeit het appartementsrecht van de bloot-eigendom uit tot een appartementsrecht van de volle eigendom.
73. De door de Gemeente gehanteerde systematiek heeft tot gevolg dat een appartements-eigenaar van een erfpachtrecht aan wie de Gemeente tevens een appartementsrecht van de bloot-eigendom heeft geleverd in feite rechthebbende is op twee appartementsrechten: één appartementsrecht dat betrekking heeft op erfpacht en één appartementsrecht dat betrekking heeft op bloot-eigendom. Om deze reden is in de splitsingsakte een aantal bijzondere bepalingen opgenomen die de verhouding tussen de twee splitsingen en de daarbij behorende splitsingsreglementen regelen.
74. De systematiek heeft verder de volgende consequenties:
- als een eigenaar diens woning wil overdragen, dient hij twee appartementsrechten te leveren;
 - als het erfpachtrecht eindigt, eindigt ook de appartementsplitsing van het erfpachtrecht en gaan alle appartementsrechten die bij de splitsing van het erfpachtrecht zijn ontstaan in principe teniet¹¹. Dit heeft een tweetal gevolgen:

¹⁰ De bewaarder van het kadaster en de openbare registers, de heer mr. W. Louwman, gaat er in Juridische berichten voor het Notariaat nr. 64 van uit dat geen vermenging optreedt.

¹¹ Dat is het gevolg van een andere zinsnede in de modelakte, die als volgt luidt:
"1. Met inachtneming van het in artikel 5:98 Burgerlijk Wetboek bepaalde verklaart de Gemeente - zulks voor zich en, voor zoveel mogelijk, bij voorbaat tevens voor degenen die bij de expiratie van de Erfpacht gerechtigd zijn tot een Appartementsrecht-Blooteigendom - dat de Erfpacht per de datum waarop de periode waarvoor de Erfpacht is verleend eindigt, als beëindigd wordt beschouwd, zulks ook indien de Onroerende Zaak op dat moment niet geheel of gedeeltelijk door de eigenaars van de Appartementsrechten-Erfpacht is ontruimd. 2. Het in het vorige lid bepaalde geldt uitsluitend indien de splitsing in appartementsrechten van de Erfpacht ingevolge de beëindiging van de Erfpacht van rechtswege eindigt op

- (i) rusten op de appartementsrechten hypotheekrechten of andere beperkte rechten, dan moeten die (ter gelegenheid van de erfpachtconversie) worden gevestigd op de appartementsrechten die bij de splitsing van de bloot-eigendom zijn ontstaan, anders is het (voort)bestaan van die hypotheekrechten per het moment van beëindiging van het erfpachtsrecht ongewis;¹²
 - (ii) personen die op het moment waarop het erfpachtrecht eindigt *geen* gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot conversie, *verliezen* hun appartementsrecht en daarmee hun recht op de desbetreffende woning. Zij hebben immers geen 'appartementsrecht bloot-eigendom' en hun 'appartementsrecht-erfpacht' is tenietgegaan, aangezien art. 5:143 lid 1 sub a van het Burgerlijk Wetboek geen soelaas biedt (ingevolge deze bepaling blijft een appartementensplitsing in stand als terstond na de beëindiging van het erfpachtrecht een nieuw erfpachtrecht wordt gevestigd; van dit laatste is nu juist geen sprake).
75. De hierboven besproken systematiek is complex. De wet lijkt de systematiek echter niet te verbieden en het Kadaster weigert de ter inschrijving aangeboden notariële akten die op de conversie betrekking voor zover wij weten niet. Toch was naar onze mening enige terughoudendheid op haar plaats geweest, met name vanwege het hiervoor onder 74 tweede gedachtestreepje (ii) genoemde gevolg. De conversiesystematiek, die binnen eenzelfde gebouw *twee* appartementensplitsingen naast elkaar laat bestaan en om die reden reeds vragen oproept, komt enigszins gekunsteld over. Kiest een gemeente desondanks toch voor een dergelijke constructie, dan moet de conversiesystematiek op een heldere manier worden uitgelegd aan de erfpachters / appartementseigenaren, zodat zij deze zelf kunnen beoordelen. Op de verplichting tot informatievoorziening komen wij later onder 90 en 91 terug.

Toetsing conversiebeleid aan de erfpachtvoorwaarden

76. Van strijd met de bijzondere of algemene erfpachtvoorwaarden, zoals deze voor iedere erfpachter van toepassing zijn, is naar onze mening geen sprake. Erfpachtconversie houdt in dat het erfpachtrecht door beide partijen wordt beëindigd. De beëindigingsovereenkomst ligt in feite besloten in de omstandigheid dat het erfpachtrecht door de verkoop en levering van de bloot-eigendom tenietgaat. Deze overeenkomst wordt niet geregeerd door de erfpachtvoorwaarden die op het tenietgegane erfpachtrecht van toepassing waren.
77. De beëindiging van het erfpachtrecht laat onverlet dat sommige bepalingen uit de erfpachtvoorwaarden in de akte van levering, waarin de bloot-eigendom aan de eigenaar wordt geleverd, (weer) van toepassing kunnen worden verklaard. Op die bepalingen gaan wij hierna onder 78 e.v. dieper in.

grond van het bepaalde in artikel 5:143, lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek dan wel eindigt met medewerking van de desbetreffende appartementseigenaars".

¹² Bij voorkeur geschiedt hernieuwde vestiging van hypotheekrechten op het moment waarop de erfpacht in eigendom wordt geconverteerd. Een en ander brengt voor de erfpachter / appartementseigenaar extra kosten met zich mee. Het schijnt dat hypotheekrechten ter gelegenheid van de erfpachtconversie niet altijd (opnieuw) worden gevestigd op de desbetreffende 'appartementsrechten-bloot eigendom'. Dit werd ons desgevraagd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie medegedeeld; zie voetnoot 9.

Toetsing van de inhoud van de modelakte van levering (met name de daarin opgenomen sturingsinstrumenten) aan wet en jurisprudentie

78. De sturingsinstrumenten die zijn opgenomen in de door de Gemeente gehanteerde modelakte van levering betreffen:
- de bepaling dat de Gemeente toestemming moet verlenen voor (onder)splitsing in appartementsrechten;
 - de bepaling dat de Gemeente toestemming moet verlenen voor vervreemding als het in eigendom geconverteerde erfpachtrecht een andere bestemming dan wonen heeft;
 - bepalingen die reeds voorkwamen in de akte waarin het betreffende erfpachtrecht werd gevestigd, zoals een renoverings- of bebouwingsplicht, een instandhoudingsplicht, een onderhoudsplicht, een gedoogplicht voor kabels en leidingen etc.

Zoals het College van B&W in zijn brief van 16 juni 2004 zelf opmerkt, kunnen de in de akte opgenomen sturingsinstrumenten leiden tot een bijbetaling aan de Gemeente als het gebruik van de grond door de eigenaar wijzigt bij ontheffing van bestemming-, gebruik- en bouwvoorschriften.

79. Naar onze mening doorkruisen de in de leveringsakte opgenomen bedingen in het algemeen niet de Wet op de Ruimtelijke Ordening en / of andere publiekrechtelijke regelingen.
80. Wel plaatsen wij een kanttekening bij de bepaling die vervreemding onder omstandigheden aan toestemming onderhevig maakt (als het in eigendom geconverteerde erfpachtrecht een andere bestemming dan wonen heeft). Wij wijzen in dit kader op art. 6:252 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wetsbepaling zegt in feite dat aan een clause in een leveringsakte, die een eigenaar beperkt in zijn bevoegdheid diens eigendom te vervreemden of bezwaren niet in de vorm van een 'kwalitatieve verplichting' kan worden gegoten en dus 'zakelijke werking' ontbeert (rechtsopvolgers zijn daaraan dus niet gebonden).
81. De rechtskracht van de bepaling in de (model)leveringsakte, die regelt dat ook rechtsopvolgers (via een kwalitatieve verplichting) zijn gebonden aan de sturingsinstrumenten, lijkt waar het de toestemming voor vervreemding betreft van betrekkelijke waarde.¹³
82. Voorts merken wij het volgende op. Conversie in eigendom suggereert dat de eigenaar na de conversie 'vrij' is. Eigendom is volgens artikel 5:1 van het Burgerlijk Wetboek immers het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Omdat in de conversieakte (weer) beperkingen aan die vrijheid worden gesteld, rust op de Gemeente een verplichting om de erfpachters te informeren. Op die informatieplicht komen wij hierna onder 90 en 91 terug.

¹³ Dat de bepaling tevens in de vorm is gegoten van een zgn. 'kettingbeding' lijkt daaraan niet zoveel af te doen: in de literatuur is wel verdedigd dat als de wet nadrukkelijk verbiedt om een bepaalde afspraak in de juridische vorm van een kwalitatieve verplichting te gieten, ook een kettingbeding niet mogelijk is. (Een 'kettingbeding' houdt hier in dat de eigenaar jegens de Gemeente verplicht is om het betreffende beding bij vervreemding van zijn eigendom aan zijn rechtsopvolger op te leggen, wederom ten behoeve van de Gemeente).

*Toetsing conversiebeleid aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur**a. Algemene voorbereiding*

83. Op basis van de ons ter beschikking staande documenten lijkt het erop dat de Gemeente de erfpachtconversie voldoende zorgvuldig heeft voorbereid; zij heeft bijvoorbeeld uitgebreid advies ingewonnen.

b. Berekening conversieprijs

84. Vanuit Vereniging Eigen Huis is (forse) kritiek uitgeoefend op de wijze waarop de Gemeente de conversieprijs vaststelt, met name zou het nodige kunnen worden afgedongen op de berekening van de grondwaarde. Het valt buiten de vraagstelling van dit rapport om in te gaan op de vraag of de (tamelijk complexe) berekeningswijze op zichzelf beschouwd juist is. De vaststelling van de conversieprijs kan echter wel indirect worden benaderd via toetsing aan (meergenoemde) algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
85. De Gemeente lijkt niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel te handelen. Aan alle erfpachters worden gelijksoortige conversieaanbiedingen gedaan. Hoewel de Gemeente bij de vaststelling van de grondwaarde onderscheid maakt tussen de verschillende Rotterdamse wijken (die ieder hun eigen waardeontwikkelingen kennen), is de methode waarop de conversieprijs wordt berekend - voor zover wij kunnen beoordelen - voor iedere erfpachter gelijk.
86. De vraag of de vaststelling van de conversieprijs in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel is moeilijker te beantwoorden. We sluiten ons in ieder geval aan bij (een gedeelte van) de kritiek van Vereniging Eigen Huis: juist vanwege de gekozen methode ('residuele grondwaarde') is voor de erfpachters van belang om te weten hoe de stichtingskosten worden vastgesteld. Onduidelijk is hoe de Gemeente de stichtingskosten voor iedere woning / appartement vaststelt. Bij toepassing van de 'residuele methode' spelen de stichtingskosten een grote rol: deze zijn van invloed op de uiteindelijke grondwaarde.
87. Wij konden verder niet achterhalen of / in hoeverre een eventueel waardedrukkend effect van de sturingsinstrumenten die in het belang van de Gemeente in de leveringsakte zijn opgenomen is verdisconteerd in de conversieprijs.¹⁴
88. Een vraag die met de hierboven beschreven onduidelijkheden samenhangt is (de vraag) of het beleid aangaande de vaststelling van de conversieprijs voldoende inzichtelijk (transparant) is voor de belanghebbenden bij de erfpachtconversie. Op die vraag gaan wij hierna onder 90 en 91 in.

c. Sturingsinstrumenten

89. Onder de punten 78 e.v. zijn wij ingegaan op de gehanteerde modelakte van levering. Naar onze mening zijn de betreffende bepalingen in deze modelakte op zichzelf niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; wel staan wij kritisch tegenover de informatievoorziening, zie hierna onder 90 en 91.

¹⁴ Eveneens onduidelijk is hoe het rentepercentage van 4,5 % is tot stand gekomen. Dit dient naar onze mening te worden gebaseerd op het rentepercentages dat door de BNG wordt gehanteerd.

d. *Informatie/motivering*

90. Het aanbod tot conversie en de conceptakte van levering zijn voor de gemiddelde burger ingewikkeld. Gezien deze complexiteit had naar onze mening meer duidelijkheid (vooral inhoudelijk) moeten worden verschaft aan degenen die voor erfpachtconversie in aanmerking komen. Méér en betere informatie maakt het erfpachtconversiebeleid beter controleer- en verifieerbaar.¹⁵
91. De extra informatie die naar onze mening had behoren te worden verschaft valt uiteen in de volgende punten:
- een uitgebreidere toelichting op de berekening van de conversieprijs, met name met betrekking tot (i) de vraag welke factoren wel en welke niet in de grondwaarde zijn verdisconteerd (ii) de vraag hoe de stichtingskosten worden vastgesteld;
 - informatie omtrent de mogelijkheid dat een hypotheekrecht, dat op het erfpachtrecht is gevestigd, ten gevolge van de conversie opnieuw moet worden gevestigd (zie hierboven onder 67 en 74);
 - een uitgebreide toelichting op de conversiesystematiek, met name bij appartementensplitsingen (zie hierboven onder 69 e.v.);
 - een toelichting op de in de modelakte opgenomen bepalingen die samenhangen met de door de Gemeente gehanteerde sturingsinstrumenten (zie hierboven onder 78 e.v.).
92. Vraag is of het op de weg van de Gemeente had gelegen om deze informatie te verschaffen of dat zij in sommige gevallen had kunnen volstaan met de constatering dat de gebruikte modelakten notarieel zijn getoetst en / of dat de notaris bepaalde informatie had behoren te verschaffen aan de erfpachters.
93. Van de notaris mag inderdaad worden verwacht dat hij een juridische toelichting geeft op de akte, waarin de erfpacht wordt geconverteerd. De notaris komt echter pas aan bod als een erfpachter reeds is ingegaan op het conversieaanbod. Naar onze mening behoort de betreffende informatie dus in een eerder stadium, namelijk bij het conversieaanbod, aan de erfpachter te worden verstrekt.
94. In het bijzonder geldt dit voor de berekening van de conversieprijs en de variabelen die hierin zijn verdisconteerd. Idealiter wordt ook het model van de conversieakte ter gelegenheid van het conversieaanbod aan de erfpachter toegezonden, met een schriftelijke toelichting.
95. Wij geven de Gemeente verder in overweging om vaste aanspreekpunten binnen de notaris-kantoren die bij de conversie zijn betrokken in te stellen (en de erfpachters hiervan bij het conversieaanbod op de hoogte te stellen). Zodoende hebben de erfpachters voldoende gelegenheid om vragen te stellen en is de Gemeente (wellicht) voor een deel gekweten van haar informatieplicht.

¹⁵ Vgl. het in voetnoot 3 genoemde vonnis van Rb. Arnhem.

Conclusies Deel I

- I. De door de Gemeente gekozen conversiesystematiek is, waar het erfpachtrechten betreft die niet in appartementsrechten zijn gesplitst, in onze visie niet in strijd met de wet.
- II. De conversiesystematiek voor appartementsrechten komt gekunsteld over (en roept daarom vragen op), maar lijkt evenmin in strijd met de wet. Toch was enige terughoudend op zijn plaats geweest, met name om de volgende reden: de conversie heeft tot gevolg dat het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht in stand blijft totdat dit wordt beëindigd. Personen die op het moment waarop het erfpachtrecht eindigt *geen* gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot conversie, *verliezen* hun appartementsrecht en daarmee hun recht op de desbetreffende woning. Zij hebben immers geen 'appartementsrecht bloot-eigendom' gekregen en hun 'appartementsrecht-erfpacht' gaat bij het einde van het erfpachtrecht eveneens teniet.
- III. Naar onze mening doorkruisen de in de leveringsakte opgenomen bedingen (sturingsinstrumenten) in het algemeen niet de Wet op de Ruimtelijke Ordening en / of andere publiekrechtelijke regelingen.
- IV. Wel kan in verband met art. 6:252 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek een vraagteken worden gezet bij de (in de leveringsakte opgenomen) bepaling die vervreemding van de eigendom in bepaalde gevallen aan toestemming onderhevig maakt.
- V. Van strijd met de bijzondere of algemene erfpachtvoorwaarden, zoals deze voor iedere erfpachter van toepassing zijn, is naar onze mening geen sprake. De overeenkomst die aan de conversie ten grondslag ligt wordt niet geregeerd door de erfpachtvoorwaarden die op het tenietgegane erfpachtrecht van toepassing waren.
- VI. Het lijkt erop dat de Gemeente de conversie van erfpacht naar eigendom voldoende zorgvuldig heeft voorbereid, met name omdat zij uitgebreid advies heeft ingewonnen.
- VII. De Gemeente lijkt ook niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel te handelen bij de berekening van de conversieprijs.
- VIII. Twee aspecten in de berekening van de conversieprijs zijn niet duidelijk. In de eerste plaats is onduidelijk of een eventueel waardedrukkend effect van de sturingsinstrumenten die in het belang van de Gemeente in de leveringsakte zijn opgenomen is verdisconteerd in de conversieprijs. In de tweede plaats is onduidelijk hoe de Gemeente de stichtingskosten voor iedere woning / appartement vaststelt. Dat is voor de erfpachters wel van belang, vanwege de door de Gemeente gehanteerde 'residuele methode'.
- IX. Het aanbod tot conversie en de conceptakte van levering zijn voor de gemiddelde burger ingewikkeld. Gezien de juridische complexiteit ligt het op de weg van de Gemeente om meer duidelijkheid (vooral inhoudelijk) te verschaffen aan degenen die voor erfpachtconversie in aanmerking komen. Méér en betere informatie maakt het erfpachtconversiebeleid beter controleer- en verifieerbaar.
- X. De extra informatie die ons inziens behoort c.q. had behoren te worden verschaft valt uiteen in de volgende punten:

- een uitgebreidere toelichting op de berekening van de conversieprijs, met name met betrekking tot (i) de vraag welke factoren wel en welke niet in de grondwaarde zijn verdisconteerd en (ii) de vraag hoe de stichtingskosten worden vastgesteld;
 - informatie omtrent de mogelijkheid dat een hypotheekrecht, dat op het erfpachtrecht is gevestigd, ten gevolge van de conversie opnieuw moet worden gevestigd;
 - een uitgebreide toelichting op de conversiesystematiek, met name bij appartementensplitsingen;
 - een toelichting op de in de modelakte opgenomen bepalingen die samenhangen met de door de Gemeente gehanteerde sturingsinstrumenten. Dit is van belang, omdat conversie in eigendom suggereert dat de eigenaar na de conversie 'vrij' is. De in de conversieakte opgenomen sturingsinstrumenten beperken die vrijheid vervolgens weer.
- XI. De informatie behoort zoveel mogelijk ter gelegenheid van het conversieaanbod te worden toegezonden. Voorstelbaar is daarnaast dat de Gemeente vaste aanspreekpunten bij de notariskantoren die met de conversie zijn belast instelt, bij wie de erfpachters terecht kunnen voor vragen. Wellicht vermindert dit de informatieplicht van de Gemeente.

DEEL II. HET GESCHIL MET DE HEER

Feiten

96. Een van de erfpachters (strikt genomen betreft het een appartementseigenaar) aan wie een conversieaanbod is gedaan is de heer [naam] te Rotterdam, dat deel uitmaakt van het appartementencomplex 'Maaszicht' te Rotterdam. Omdat de brieven aan het OBR steeds zijn ondertekend door de heer [naam] (en niet door zijn vrouw), zullen wij het hierna steeds hebben over 'de heer [naam]'.

Aanbod

97. Op 20 april 2005 heeft de heer [naam] een brief ontvangen van het OBR met het aanbod om de bij het appartement behorende grond aan de [naam] te kopen voor een bedrag van € 576,26. Bij deze brief is een Toelichting koopsomberekening gevoegd, waarin uiteen wordt gezet op welke wijze de koopsom is vastgesteld. Verder wordt in een bijlage informatie verschaft over het vervolg van de procedure na het aanbod.
98. Bij ongedateerde brief (waarschijnlijk e-mail bericht van 25 april 2005) vraagt de heer [naam] om opheldering ten aanzien van de door het OBR vastgestelde grondwaarde. Hij constateert dat de grondprijs per vierkante meter verschilt voor A-, B-, C- of D-appartementen binnen hetzelfde complex, namelijk het appartementengebouw Maaszicht.
99. Hierop reageert het OBR bij brief van 28 april 2005. Het OBR merkt op dat de grondwaarde wordt vastgesteld op basis van functionaliteit en dat de waardeverschillen het gevolg zijn van de gekozen systematiek. De grondwaarde bij hoogbouw kent volgens OBR een andere

grondslag dan bij grondgebonden woningen. De stichtingskosten worden bij de berekening in mindering gebracht op de marktwaarde van het object. De verschillen in grondwaarde worden veroorzaakt door deze stichtingskosten.

100. De heer _____ ondertekent het 'Antwoordformulier aanbod appartement', waarbij hij verklaart gebruik te willen maken van de conversie van erfpacht naar eigendom, op 26 mei 2005 en retourneert dit aan het OBR. Het OBR zendt hiervan op 30 mei 2005 een ontvangstbevestiging.

Concept koop- en leveringsakte

101. Bij brief van 10 juni 2005 zendt het OBR aan de heer I _____ een concept koop- en leveringsakte. De akte zal gepasseerd worden op 11 juli 2005. Bij brief van 11 juli 2005 informeert de heer _____ het OBR dat hij niet tot ondertekening van de leveringsakte is overgegaan omdat hij een aantal bezwaren heeft tegen het concept van die akte, zoals de notaris dit aan hem heeft toegezonden. Bij brief van 11 juli 2005 deelt mr. _____ (notaris) aan het OBR mee dat de akte van overdracht van bloot eigendom aan de heer _____ nog niet is gepasseerd.

Bezwaren van de heer I _____

102. Kort gezegd komen de bezwaren van de heer _____ op het volgende neer. De heer I _____ had op basis van de aanbieding verwacht dat de Gemeente hem grond zou leveren in plaats van een appartementsrecht-blooteigendom.
103. De heer I _____'s voorts van mening dat de concept-leveringsakte onbegrijpelijke, onredelijke en bedreigende bepalingen bevat. Hieronder vallen volgens hem artikel 11.1 onder g, artikel 15.1, artikel 18.1 en 18.2, artikel 20.2 en artikel 21.3. Naar de mening van de heer I _____ heeft de Gemeente niet voldaan aan haar informatieplicht. Hij stelt dat de Gemeente zowel regels van het Burgerlijk Wetboek als van de Algemene Bepalingen voor uitgifte van onroerend goed in erfpacht heeft geschonden.
104. Blijkens een telefoonnotitie van 12 juli 2005 van een medewerker van het OBR is over het probleem gesproken met de heer I _____. Toegezegd is het een en ander uit te zoeken. In de brief van 13 juli 2005 zet de heer I _____ nader uiteen waarom hij de akte van levering niet wenste te ondertekenen.
105. Op 19 juli 2005 vraagt de heer I _____ per e-mail om in de gelegenheid gesteld te worden vragen te stellen aan de leden van de Raadscommissie FIV.

Reactie van OBR

106. Bij brief van 27 juli 2005 antwoordt het OBR op de brief van 13 juli jl. van de heer I _____. Getracht wordt hierbij duidelijkheid aan de heer I _____ te verschaffen omtrent de levering van het appartementsrecht-blooteigendom. Voorts wordt gesteld dat de Gemeente gebruik maakt van modelakten. Nu deze akten een notariële toets hebben ondergaan en zijn gebaseerd op de algemene voorwaarden die door de Gemeente zijn opgesteld en worden gehanteerd, zullen de door de heer I _____ voorgestelde wijzigingen niet worden overgenomen.

107. Verder deelt OBR aan de heer [] mee dat wanneer hij geen medewerking verleent aan de levering, dit zal worden opgevat als een tekortkoming in de leveringsverplichtingen. De nadelige gevolgen voortvloeiende uit de vertraagde levering komen voor rekening van de heer [].

Reactie van de heer []

108. In zijn brief van 1 augustus 2005 ventileert de heer [] zijn gevoelens ten aanzien van de erfpachtconversie. De brief van 27 juli 2005 van het OBR blijkt de heer [] pas op 5 augustus 2005 te hebben ontvangen. Zijn reactie hierop is de brief van 7 augustus 2005, waarin hij aangeeft hoe het probleem wat hem betreft kan worden opgelost. Hij verwacht vóór 1 september 2005 een antwoord van de Gemeente. Op 13 augustus schrijft de heer [] een brief aan het college van B&W waarin hij aangeeft hoe de briefwisseling met het OBR tot dan toe verlopen is en wat samengevat zijn bezwaren zijn tegen de huidige gang van zaken.
109. Bij brief van 8 september 2005 probeert notaris [] te bemiddelen in het geschil. Hij tracht nogmaals duidelijk te maken hoe de erfpachtconversie, met name waar het een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht betreft, in elkaar steekt en nodigt de heer [] uit voor een gesprek.
110. Van eventueel na deze datum gevoerde correspondentie bezitten wij geen kopieën.

Juridische beoordeling van de klachten van de heer []

111. De klachten van de heer [] kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën:
- a. aard van het aangeboden: geen grond maar een 'appartementsrecht bloot-eigendom',
 - b. kritiek op de bepalingen in de conceptakte van levering.
- Hieronder gaan wij op elk van deze categorieën in.

Aard van het aangeboden: geen grond maar een 'appartementsrecht bloot-eigendom'

112. De heer [] verlangt dat aan hem grond wordt geleverd en niet een appartementsrecht, dat recht geeft op een aandeel in de bloot-eigendom van de zaak waarop het erfpachtrecht is gevestigd.
113. De Gemeente heeft ervoor gekozen om aan iedere afzonderlijke appartementseigenaar een conversieaanbod te doen, omdat bij één conversieaanbod aan alle appartementseigenaren tegelijk (om het in de splitsing betrokken erfpachtrecht in één keer naar eigendom te kunnen converteren), de kans groot is dat niet alle appartementseigenaren meewerken, waardoor conversie van het (gehele) erfpachtrecht onmogelijk is.
114. Een conversieaanbod aan iedere afzonderlijke appartementseigenaar komt erop neer dat aan deze niet de bloot-eigendom van (een aandeel in) de zaak waarop het erfpachtrecht is gevestigd wordt aangeboden, maar een appartementsrecht dat een aandeel vertegenwoordigt in de bloot-eigendom van die zaak. In Deel I van deze brief zijn wij hierop reeds nader ingegaan.
115. Ook hebben wij in Deel I reeds een kanttekening geplaatst bij de informatie die de Gemeente bij het conversieaanbod verstrekt aan de appartementseigenaren. Vraag is of deze niet uitge-

breider had moeten zijn, gezien de juridische complexiteit; hiervoor hebben wij daarop onze visie gegeven. Uit de brieven van de heer _____ blijkt inderdaad dat hij op het moment waarop hij het 'Antwoordformulier aanbod appartement' ondertekende niet precies begreep (en ook niet had kunnen begrijpen) wat het aanbod precies behelsde.

116. Uit kopieën van de brieven die de Gemeente na het conversieaanbod aan de heer _____ heeft verstuurd kunnen wij evenmin afleiden dat de Gemeente uitgebreid uitleg heeft gegeven met betrekking tot de vraag waarom zij een appartementsrecht aanbiedt in plaats van - kort gezegd - grond. Pas in de brief van notaris _____ d.d. 8 september 2005 wordt enige uitleg gegeven over de conversiesystematiek.
117. Daarbij komt dat in de brief van de Gemeente d.d. 20 april 2005 wordt gesproken van de 'bij uw appartement behorende grond'. Begrijpelijk is dat de Gemeente in haar aanbiedingsbrieven niet al te juridische taal bezigt. Het feit dat in het door de heer _____ ondertekende 'Antwoordformulier aanbod appartement' geen precieze omschrijving van het aangeboden is opgenomen, is echter niet gelukkig.

Beoordeling kritiek op de bepalingen in de conceptakte van levering

118. De heer _____ heeft verder kritiek op enkele bijzondere bedingen in de conceptakte van levering die aan hem is toegezonden. Het betreft artikel 11.1 onder g, artikel 15.1, artikel 18.1 en 18.2, artikel 20.2 en artikel 21.3. van die conceptakte.
119. De Gemeente is niet inhoudelijk op de kritiek ingegaan, maar heeft gesteld dat de conceptakte is totstandgekomen nadat een notariële toets heeft plaatsgevonden. Bovendien wijst het OBR er op dat de conceptakte is gebaseerd op de door de Gemeente vastgestelde algemene voorwaarden.
120. Hierboven in Deel I onder 78 e.v. zijn wij ingegaan op de inhoud van de modelakte, met name de daarin opgenomen sturingsinstrumenten. Daar zijn de meeste punten die de heer _____ aanroert in algemene zin besproken. Hieronder gaan wij in op de overige punten die de heer _____ tegen de conceptakte van levering heeft ingebracht.
121. Artikel 11.1. onder g van de conceptakte van levering bepaalt - kort gezegd - dat de koper verplicht is om de in appartementsrechten gesplitste zaak 'ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden'. De kritiek van de heer _____ op deze bepaling hangt samen met het feit dat hij grond geleverd wil krijgen en geen appartementsrecht. Kennelijk heeft hij geen bezwaar tegen de afscheidingsplicht zelf; daarom gaan wij verder niet op dit punt in.
122. Artikel 15 van de conceptakte van levering bepaalt dat als de koper uit twee of meer personen bestaat deze personen één van hen als vertegenwoordiger (richting de Gemeente) dient aan te wijzen. De heer _____ vindt dat ook de verkoper, dus de Gemeente, een vertegenwoordiger moet aanwijzen.
123. Verschillende personen binnen de Gemeente zijn bevoegd om de Gemeente te vertegenwoordigen. Omdat binnen de Gemeente veelvuldig wijzigingen van het personeelsbestand voorkomen, kan ons inziens niet van haar geleverd worden om een vaste vertegenwoordiger aan te wijzen. De bepaling is naar onze mening dus niet onredelijk.

124. Artikel 18 van de conceptakte van levering is een boeteclausule: als de koper in strijd handelt met een in de akte van levering opgenomen verplichting jegens de Gemeente is hij aan laatstbedoelde een boete verschuldigd. De heer _____ervaart dit boetebeding kennelijk als onredelijk.
125. Boetebedingen zijn in het rechtsverkeer heel gebruikelijk, ook in contracten met de overheid. Een boetebeding zoals door de Gemeente wordt gehanteerd beoogt de door de Gemeente opgelopen schade ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van een verplichting van de koper te fixeren. Waar de boete tot onredelijke gevolgen leidt, heeft de rechter op grond van artikel 6:94 van het Burgerlijk Wetboek de bevoegdheid om deze te matigen. Hoewel begrijpelijk is dat de heer _____de bepaling 'onvriendelijk' vindt, vinden wij artikel 18 op zichzelf beschouwd niet onredelijk.
126. Artikel 20.2. van de conceptakte van levering regelt dat de Gemeente onder omstandigheden zal meewerken aan een toekomstige wijziging van de splitsingsakte. Een van die omstandigheden is dat de Gemeente geen kosten is verschuldigd en dat zij financiële voorwaarden kan stellen als zij - kort gezegd - door de wijziging wordt benadeeld. Het aan de heer _____aangeboden 'appartementsrecht bloot-eigendom' is ontstaan als gevolg van een door de Gemeente verrichte (tweede) splitsing in appartementsrechten.
127. Deze tweede splitsing, onderwerp van artikel 20.2 van de conceptakte, is een premisse voor de conversie. De tweede splitsing dient dus geen ander doel dan het mogelijk maken van de conversie. In Deel I hebben wij reeds kritische kanttekeningen geplaatst bij de conversiesystematiek, waarvan artikel 20.2. een uitvloeisel is. Wij verwijzen naar punt 69 e.v.
128. Artikel 21.3 van de conceptakte van levering houdt (geheel) verband met de hiervoor onder 78 e.v. bedoelde sturingsinstrumenten, waarop wij in Deel I al dieper zijn ingegaan. Wij verwijzen naar punt 78 e.v.

Verdere beoordeling van het geschil

129. Vraag is of de klachten van de heer _____rechtvaardigen dat hij (voorlopig) niet meewerkt aan de ondertekening van de notariële akte van levering.
130. De ondertekening door de heer _____van het 'Antwoordformulier aanbod appartement' kan naar onze mening niet worden aangemerkt als de totstandkoming van de koopovereenkomst tussen de Gemeente en de heer _____. Deze conclusie wordt bevestigd door de tekst van het formulier zelf, waarin staat vermeld:

"[...], in welk verband de koopovereenkomst u op korte termijn wordt toegezonden."

Dit correspondeert met de tekst van de later door het OBR aan de heer _____toegezonden conceptakte van levering. De koopovereenkomst is opgenomen in die conceptakte. De koopovereenkomst (waarvan artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek voorschrijft dat deze, indien een particulier een 'tot bewoning bestemde onroerende zaak' koopt, schriftelijk moet worden aangegaan) komt pas tot stand door ondertekening van de akte van levering.

131. De vraag rijst vervolgens of partijen wellicht in een dusdanig vergevorderd stadium van onderhandeling waren, dat de heer _____ zich niet eenzijdig had mogen terugtrekken. Deze vraag moet in onze visie ontkennend worden beantwoord.¹⁶
132. Aansprakelijkheid voor het afbreken van de onderhandelingen moet zeer terughoudend worden benaderd. Ieder van de onderhandelende partijen is in beginsel vrij de onderhandelingen af te breken, *tenzij* dit op grond van het gerechtvaardigd vertrouwen van de wederpartij en het tot stand komen van de overeenkomst of in verband met andere omstandigheden van het geval *onaanvaardbaar* zou zijn.¹⁷ Vrijheid tot afbreken staat dus voorop, met name nu de horde van onaanvaardbaarheid in de (rechts)praktijk erg moeilijk te nemen is.
133. Gelet op deze strenge maatstaf - én gelet op het feit dat er in dit geval geen sprake is van gelijkwaardige partijen - zijn wij van mening dat in dit geval niet kan worden gezegd dat de weigering van de heer _____ de conceptakte te ondertekenen, onaanvaardbaar is in diens verhouding tot de Gemeente.
134. De volgende alinea in de brief van de Gemeente aan de heer _____ d.d. 27 juli 2005, zal tegen de achtergrond van het voorgaande ons inziens weinig effect (kunnen) sorteren:
- "Indien u geen medewerking verleent aan de levering zal dit worden opgevat als een tekortkoming in de leveringsverplichtingen. De nadelige gevolgen voortvloeiend uit de vertraagde levering, onder meer ten aanzien van de rente, zullen in dit kader dan ook voor uw rekening komen."*
135. Moeilijk houdbaar lijkt voorts de stelling dat de heer _____ enigerlei schadevergoeding verschuldigd zou zijn. Het 'Antwoordformulier' bedraagt een zodanig voorlopig karakter, dat ondertekening daarvan veeleer als een intentieverklaring moet worden opgevat dan als een

¹⁶ Principieel vertrekpunt (of: algemene gedragsnorm) bij contractsonderhandelingen is dat partijen, door in onderhandeling te treden over het sluiten van een overeenkomst, tot elkaar komen te staan in een bijzondere door de goede trouw beheerste rechtsverhouding, die meebrengt dat zij hun gedrag mede moeten laten bepalen door de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij. Niet uitgesloten is dat de onderhandelingen in een zodanig vergevorderd stadium zijn gekomen, dat het afbreken daarvan in strijd is met de eisen van redelijkheid en billijkheid, omdat partijen over en weer - maar met name ook de wederpartij van de afbrekende partij - op totstandkoming van een overeenkomst mochten vertrouwen. De toets is echter zwaar: het afbreken moet, gelet op alle omstandigheden van het geval, *onaanvaardbaar* zijn (Hoge Raad 12 augustus 2005, *RvdW* 2005, 93). Relevante factoren bij de beoordeling hiervan zijn (i) de mate waarin en de wijze waarop de partij die de onderhandelingen afbreekt tot het ontstaan van dat totstandkomingsvertrouwen heeft bijgedragen en (ii) de gerechtvaardigde belangen van de afbrekende partij. Daarbij kan (iii) voorts relevant zijn of zich in de loop van de onderhandelingen onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan. De afbrekende partij kan in dat geval tot schadevergoeding en/of dooronderhandelen worden veroordeeld. Ten slotte is voor het moment waarop van totstandkomingsvertrouwen sprake is nog van belang: vooral wanneer de onderhandelingen zich over een langere tijd uitspreiden kan het voorkomen dat het gerechtvaardigd vertrouwen op enige moment weliswaar aanwezig is, maar later wegebt. In dat geval is doorslaggevend hoe *op het moment van afbreken van de onderhandelingen* over het meergenoemde vertrouwen moet worden geoordeeld, zulks tegen de achtergrond van het verloop van de gehele onderhandelingen. Deze lijn is vastgelegd in de arresten Hoge Raad 15 november 1957, *NJ* 1958, 67 m.nt. LEHR (Baris/Riezenkamp) Hoge Raad 18 juni 1982, *NJ* 1983, 723, m.nt. CJHB, (Plas/Valburg), Hoge Raad 23 oktober 1987, *NJ* 1988, 1017, m.nt. CJHB, (VSH/Shell), Hoge Raad 31 mei 1991, *NJ* 1991, 647, m.nt. PvS, ('Pseudovogelpes'), Hoge Raad 14 juni 1996, *NJ* 1997, 481, m.nt. HJS, (De Ruijter/MBO) en Hoge Raad 4 oktober 1996, *NJ* 1997, 65, r.o. 3.5.2.2 (ABB/Staat).

¹⁷ Hoge Raad 12 augustus 2005, *RvdW* 2005, 93.

akkoordverklaring met de (op dat moment nog niet eens uitgewerkte) koopovereenkomst. Daarbij speelt bovendien nog een rol dat er in dit geval geen sprake is van gelijkwaardigheid van partijen; een rechter zal geneigd zijn eventueel door de heer : bij de Gemeente opgewekt vertrouwen (nl. dat een koopovereenkomst tot stand zou komen) te relativeren in het voordeel van de heer

Toepassing conversiebeleid

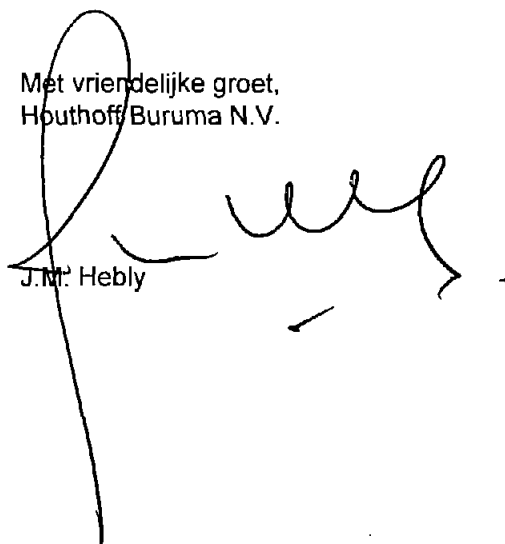
136. De zaak : demonstreert dat - zoals wij ook in Deel I hebben opgemerkt - de informatievoorziening door de Gemeente op onderdelen te wensen overlaat, vooral als daarbij de complexiteit van de conversie ingeval van appartementensplitsing in ogenschouw wordt genomen.
137. De opmerking in de brief van het OBR van 27 juli 2005 aan de heer dat het OBR niet inhoudelijk in hoeft te gaan op de vragen / klachten van de heer met betrekking tot de conceptakte van levering omdat dit een (notarieel getoetste) modelakte betreft, is in het licht van de vorige zin weinig gelukkig.

Conclusies Deel II

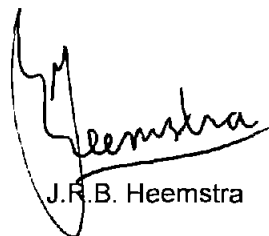
- I. Zwaartepunt van de kritiek van de heer is dat de Gemeente niet duidelijk heeft gemaakt waarom zij een 'appartementenrecht bloot-eigendom' aanbiedt in plaats van grond. Reeds bij de toezending van de brief waarin de Gemeente een conversieaanbod doet aan de heer had de Gemeente ons inziens daaromtrent (veel) meer en betere informatie moeten verschaffen, dan wel moeten aangeven hoe de informatie had kunnen worden verkregen (zie conclusies Deel I).
- II. Overige kritiekpunten van de heer betreffen bepaalde bedingen in de conceptakte van levering. Voor zover de kritiek zich richt tegen de bedingen die zien op de door de Gemeente gehanteerde sturingsinstrumenten, is deze begrijpelijk. Het had op de weg van de Gemeente gelegen om (in een vroeg stadium) meer tekst en uitleg te geven over doel en strekking van de betreffende bepalingen. De opmerking in de brief van het OBR van 27 juli 2005 aan de heer dat het OBR niet inhoudelijk in behoeft te gaan op de vragen / klachten van de heer met betrekking tot de conceptakte van levering omdat dit een (notarieel getoetste) modelakte betreft, is in het licht van het voorgaande weinig gelukkig (zie verder conclusies Deel I).
- III. De brief van de Gemeente d.d. 27 juli 2005 bevat stellingen die juridisch naar verwachting weinig effect zullen sorteren. Er is in onze visie tussen de heer en de Gemeente (nog) geen koopovereenkomst tot stand gekomen. De heer zou zich eenzijdig mogen terugtrekken, zonder dat hij ons inziens kan worden verplicht om een schadevergoeding aan de Gemeente te betalen. De Gemeente had zich dit kunnen (en misschien zelfs moeten) realiseren, gezien de tekst van het 'Antwoordformulier' en de conceptakte van levering die aan de heer zijn toegezonden.

Tot een nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,
Houthoff Buruma N.V.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and several horizontal strokes on the right.

J.M. Hebly

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop on the left and the word 'Heemstra' written in a cursive script.

J.R.B. Heemstra

BIJLAGE 1

Geraadpleegde bescheiden:

- Notariële akte van Levering aan de heer _____ d.d. 2 juni 1993 van het appartementsrecht te Rotterdam,
- Notariële akte d.d. 12 juli 2002 ter zake van wijziging van het splitsingsreglement,
- Memorandum Wijziging Grondbeleid Gemeente Rotterdam d.d. 26 oktober 2002, opgesteld door het OBR in samenwerking met Loyens & Loeff en Fakton,
- Brief van College van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de Gemeenteraad d.d. 1 november 2002, ter zake van de wijziging van het grondbeleid van de Gemeente Rotterdam,
- Notitie van de Griffie Gemeente Rotterdam/P.J. Brouwer aan Commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer d.d. 20 november 2002 ter zake van het collegevoornemen m.b.t. de uitgifte in eigendom,
- Brief van de Commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer aan de leden van de Gemeenteraad d.d. 27 november 2002 ter zake van de wijziging van het grondbeleid van de Gemeente Rotterdam,
- Rapportage "Argumenten voor een (gedeeltelijke) afschaffing van de Rotterdamse erfpacht" d.d. 17 maart 2003, uitgebracht door SBV Research (mr. H.M.I.Th. Breedveld),
- Brief van College van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de Gemeenteraad, d.d. 14 juli 2003 ter zake van de wijziging van het grondbeleid, 2^{de} tranche,
- Contra-expertise "Van erfpacht naar eigendom in Rotterdam", opgesteld door het bureau Rigo Research en Advies B.V. in oktober 2003, in opdracht van Vereniging Eigen Huis,
- Brief van wethouder Pastors aan de Commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer ter zake van wijziging grondbeleid 2^{de} tranche,
- Notariële akte d.d. 31 maart 2005 ter zake van splitsing bloot-eigendom appartementsrechten,
- Brief van OBR aan de heer _____ d.d. 20 april 2005 ter zake van Peilingsbrief Erfpachtconversie, met Toelichting koopsomberekening, Informatie over het vervolg op het aanbod en een Antwoordformulier aanbod appartement,
- Ongedateerde brief van de heer _____ ter zake van de vastgestelde grondwaarde,
- Brief van OBR aan de heer _____ d.d. 28 april 2005 ter zake van de vaststelling van de grondwaarde,
- Antwoordformulier van de heer _____ d.d. 26 mei 2005,
- Brief van OBR aan de heer _____ d.d. 30 mei 2005 ter zake van ontvangstbevestiging Antwoordformulier,
- Kadastrale gegevens _____ te Rotterdam,
- Brief van OBR aan de bewoners d.d. 2 juni 2005 ter zake van het aanbod erfpachtconversie,
- Controleformulier concept-akte Appartementen van OBR d.d. 3 juni 2005,
- Brief van het College van Burgemeester en Wethouders aan de leden van de Commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer, d.d. 7 juni 2005 ter zake van de koopsomberekeningsmethodiek bij erfpachtconversie,
- Brief van OBR aan de heer _____ d.d. 10 juni 2005 ter zake van concept koop- en leveringsakte,
- Brief van OBR aan Notariskantoor Leijser d.d. 10 juni 2005 ter zake van de koopsom van de erfpachtgrond,
- Brief van het college van Burgemeester en Wethouders aan de Commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer d.d. 22 juni 2005 ter zake van de voortgang erfpachtconversie,
- Brief van OBR aan Notariskantoor Leijser d.d. 4 juli 2005 ter zake van de bevestiging van de passeerdatum,
- Factuur van OBR aan de heer _____ d.d. 4 juli 2005,
- Brief van Notariskantoor Appel aan OBR d.d. 11 juli 2005 ter zake van de overdracht van bloot-eigendom aan de heer _____

- Brief van de heer [] aan OBR d.d. 11 juli 2005 ter zake van verzoek tot levering van de overeengekomen zaak,
- Telefoonnotitie van OBR d.d. 12 juli 2005 ter zake van overdracht bloot-eigendom,
- Brief van de heer [] aan OBR d.d. 13 juli 2005 ter zake van de leveringsakte Appartementsrecht bloot-eigendom,
- E-mailbericht van de heer [] aan de Commissie Fysieke Infrastructuur en Verkeer d.d. 19 juli 2005 ter zake van verzoek tot stellen van vragen aan de raadscommissie en het antwoord daarop d.d. 20 juli 2005,
- Brief van OBR aan de heer [] d.d. 27 juli 2005 ter zake van de leveringsakte Appartementsrecht bloot-eigendom,
- Brief van de heer [] aan OBR d.d. 1 augustus 2005 ter zake van 2^{de} verzoek tot levering van de overeengekomen zaak,
- Brief van de heer [] t aan OBR d.d. 7 augustus 2005 ter zake van leveringsakte bloot-eigendom,
- Brief van de heer [] aan het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 augustus 2005 ter zake van bezwaar tegen de gang van zaken m.b.t. erfpachtconversie,
- Checklist werkdossier Project Erfpacht Conversie d.d. 25 augustus 2005,
- Brief van Notaris Leijser aan de heer [] d.d. 8 september 2005 ter zake van de erfpachtconversie,
- Conceptakte van levering ter zake van bloot eigendom appartementsrecht [] te Rotterdam,
- brief van OBR Gemeente Rotterdam d.d. 29 januari 2003, met bijgesloten folder over het gewijzigde grondbeleid van de Gemeente Rotterdam,
- Rapport erfpacht Rotterdam d.d. 18 maart 2004 van de heer P.G. Jager (Frisia Makelaars),
- brief van Gemeente Rotterdam, College van Burgemeester en Wethouders, aan Vereniging Eigen Huis d.d. 16 juni 2004 ter zake de conversie van erfpacht naar eigendom,
- Memorandum d.d. 10 maart 2003 van mevrouw H. Kolster aan de heer A. van Nes en de heer L. Platier inzake Conversie bij Appartementsrechten.

Rotterdam, 16 december 2005

BIJLAGE 2

Gemeente Rotterdam wijzigt het gronduitgiftebeleid

De gemeente Rotterdam heeft haar gronduitgiftebeleid gewijzigd. Grond wordt niet langer in erfpacht uitgegeven maar in eigendom. Ook bestaande erfpachters kunnen de grond onder hun (koop)woning in eigendom verwerven. Bent u erfpachter, dan krijgt u binnen de periode van 3 jaar, een eenmalig koopaanbod van het Projectbureau Erfpachtconversie.

De planning van de aanbiedingen wordt hieronder weergegeven.

Deelgebied	Aanbiedingen (onder voorbehoud)
Prins Alexander	2003/2004
IJsselmonde	2004
Feijenoord	2004/2005
Charlois	2004/2005
Hoogvliet en Pernis	2004/2005
Hoek van Holland	2005
Overschie	2005
Hillegersberg-Schiebroek	2005
Kralingen-Crooswijk	2005
Noord	2005
Delfshaven	2005
Stadscentrum	2005

Canonbetalers in alle gebieden krijgen in 2004 een aanbod.

Het overgaan van erfpacht naar eigendom, levert u een aantal voordelen op.

Immers door de grond te kopen:

- heeft u als canonbetaler geen last meer van tussentijdse indexeringen en herzieningen. Daarnaast kan voor u de financiering van de koopsom voordelig uitpakken: door de huidige lage rentestand zal het aflossingsbedrag lager zijn dan de canonverplichtingen;
- hoeft u als afkoper voor 50 jaar of gehele duur na afloop van het contract niet opnieuw voor de grond onder uw woning te betalen;
- bent u eigenaar van huis én grond;
- profiteert u zelf van een eventuele grondwaardestijging als u later uw woning verkoopt.

Bovendien worden bij dit eerste aanbod de administratiekosten (€350,-) niet bij u in rekening gebracht.

Maakt u gebruik van het aanbod dan heeft u, na betaling van de koopsom, geen betalingsverplichtingen meer aan de gemeente. De andere rechten en verplichtingen in uw erfpachtsakte, zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, bestemmings- en gebruiksvoorschriften of onderhoudsbepalingen, blijven wel gehandhaafd.

Koopsom

Voor de omzetting van de erfpacht in eigendom is een koopsom verschuldigd. Deze koopsom wordt berekend op basis van de grondwaarde (prijspeil 1 januari 2003) en het voor u geldende erfpachtcontract, namelijk of u canon betaalt of deze verplichting deels of voor de gehele looptijd heeft afgekocht.

Het aanbod van de gemeente om de grond te kopen is eenmalig en geldt voor een bepaalde periode. Als u in deze periode geen gebruik wilt maken van het aanbod, dan is koop op een later moment ook mogelijk. De koopsom wordt dan gebaseerd op de op dat moment geldende grondprijs. Verder wordt er €350,- aan administratiekosten in rekening gebracht.

Wat komt er verder bij kijken?

Notaris

De levering van de eigendom vindt plaats bij notariële akte. De gemeente heeft hiervoor projectnotarissen benoemd, afkomstig van vier verschillende notariskantoren. Voor de grondoverdracht maakt u een keuze uit een van die vier kantoren. De kosten van de notariële dienstverlening zijn voor rekening van de koper.

Belasting

Voor de levering van de grond bent u overdrachtsbelasting verschuldigd over een deel van de koopsom.

Financiering

De gemeente kan geen ondersteuning verlenen bij de financiering van de koopsom. Een eventuele financiering regelt u dus zelf. Ook de kosten hiervan zijn voor uw eigen rekening. Houdt u er rekening mee dat de overgang van erfpacht naar eigendom tot een aanpassing van uw huidige hypotheekakte kan leiden (door een akte van bijverband).

Let op:

Voorjaar 2003 zijn alle toenmalige erfpachters geïnformeerd over de overgang van erfpacht naar eigendom. Door koop en verkoop van woningen verandert in de loop der tijd dit erfpachtersbestand. Wilt u weten of er al een koopaanbod voor de grond onder uw woning is uitgebracht, neem dan contact op met een van de medewerkers van het Projectbureau (z.o.z.).



BIJLAGE 3

Projectbureau Erfpachtconversie

OntwikkelingsBedrijf Rotterdam

Postadres: Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Bezoekadres: Galvanistraat 15

3029 AD Rotterdam

Telefoon: (010) 489 3666

Fax: (010) 489 3644

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: infoerfpacht@obr.rotterdam.nl

Behandeld door: Projectbureau
Erfpachtconversie

Ons Kenmerk: 593117/PEC.144015

Betreft: Peilingbrief Erfpachtconversie

Datum: 20 april 2005

Geachte heer

Zoals wij u eerder lieten weten, heeft de gemeente Rotterdam het grondbeleid gewijzigd. Als gevolg hiervan krijgen erfpachters met koopwoningen en kantoren een aanbod om de grond te kopen.

Met deze brief ontvangt u het aanbod om de bij uw appartement behorende grond aan de _____ te kopen.

Deze koopsom is voor uw situatie vastgesteld op € 576,26.

Hoe deze koopsom tot stand is gekomen, vindt u in de toelichting koopsomberekening. In de bijlage staat het vervolg van de procedure beschreven.

Het overgaan van erfpacht naar eigendom, levert u een aantal voordelen op. Immers door een aandeel in het eigendom van de grond behorende bij uw appartement te kopen:

- heeft u als canonbetaler geen last meer van tussentijdse indexeringen en herzieningen. Daarnaast kan voor u de financiering van de koopsom voordelig uitpakken: door de huidige lage rentestand zal het aflossingsbedrag lager zijn dan de canonverplichtingen;
- hoeft u als afkoper 50 jaar of gehele duur na afloop van het contract niet opnieuw voor de grond te betalen;
- heeft u als appartementseigenaar ook een aandeel in de eigendom van de grond;
- profiteert u zelf van een eventuele grondwaardestijging als u later uw appartement verkoopt.

Bovendien worden bij dit eerste aanbod de administratiekosten (€ 350 excl. BTW) niet bij u in rekening gebracht.

Als u van deze aanbieding gebruik wilt maken, stuurt u het volledig ingevulde antwoordformulier terug in de bijgevoegde envelop. Dit kan tot uiterlijk acht weken na de datum die vermeld staat in de aanhef van deze brief. Nadat u het formulier heeft teruggestuurd, ontvangt u binnen 4 tot 6 weken de conceptakte van koop en levering. Vervolgens heeft u 12 weken de tijd om de akte te ondertekenen.



Mocht u naar aanleiding van deze brief, de toelichting en/of bijlage nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met collega's van het Projectbureau Erfpachtconversie. Op werkdagen zijn zij van 9:00 uur tot 16:00 uur telefonisch bereikbaar op telefoonnummer (010) 489 36 66. Daarnaast vindt u op de website www.rotterdam.nl onder "gemeenteloket/wonen en bouwen" een lijst met meest gestelde vragen en antwoorden over de erfpachtconversie.

Met vriendelijke groet,

dr J.C.G. Stam,
Algemeen Directeur OntwikkelingsBedrijf Rotterdam

Toelichting koopsomberekening

Waardebepaling van de bij uw appartement behorende grond

De waarde van de bij uw appartement behorende grond (grondwaarde van het aandeel), is belangrijk bij het vaststellen van de koopsom. Om deze grondwaarde te bepalen, wordt allereerst de marktwaarde van uw appartement inclusief bijbehorende grond vastgesteld. Hiervoor gebruiken wij de WOZ-waarde uit 1999. Deze waarde moet nog wel worden bijgesteld naar 1 januari 2003, de peildatum die geldt voor dit aanbod. Makelaars verrichten daarom taxaties om van vergelijkbare appartementen de marktgroei in de periode 1999 tot 2003 vast te stellen. Deze groei wordt vertaald in een percentage waarmee vervolgens de WOZ-waarde wordt verhoogd. Het bedrag dat zo verkregen wordt, is de marktwaarde van appartement en bijbehorende grond op 1 januari 2003. Om nu de grondwaarde te berekenen, worden de kosten van de bouw van het appartement (=stichtingskosten) van de marktwaarde afgehaald. Deze stichtingskosten zijn genormeerd en worden door externe deskundigen vastgesteld.

WOZ-waarde 1999 voor uw appartement:	€ 124.789,00
Vastgestelde marktgroei tussen 1999 en 2003 is 65,00%:	+ € 81.112,85
De marktwaarde per 1 januari 2003 voor uw appartement, inclusief de bij uw appartement behorende grond bedraagt:	€ 205.901,85
De stichtingskosten voor uw appartement zijn vastgesteld op:	-/- € 126.100,00
De waarde van de bij uw appartement behorende grond op peildatum 1 januari 2003:	€ 79.801,85

Berekening van de koopsom van het appartementsrecht

Als uitgangspunt voor deze berekening geldt uw huidige erfpachtcontract. De toekomstige betalingsverplichtingen worden nu afgekocht. Daarbij wordt rekening gehouden met de rente (=contante waarde berekenen). De "grondwaarde" is gefixeerd per 1 januari 2003. Dit betekent dat eventuele waardevermeerderingen na die datum niet meegerekend worden. Deze komen u toe.

U heeft uw erfpachtverplichtingen voor de gehele duur afgekocht.

De koopsom is daarom gelijk aan de te betalen waarde van het appartementsrecht na afloop van het erfpachtrecht, contant gemaakt naar 1 januari 2003:

EUR 576,26

De koopsom op peildatum 1 januari 2003:

EUR 576,26

Overige kosten

Omdat als peildatum 1 januari 2003 wordt aangehouden, wordt voor de periode 1 januari 2003 tot en met de datum van de overdracht, 4,5 % rente (op jaarbasis) over de koopsom berekend.

De overdrachtsbelasting is 6% over de koopsom en de rente over de koopsom.

De notariskosten, inclusief de kosten voor het inschrijven in het kadaster zijn afhankelijk van uw keuze.

Zie hiervoor de achterzijde van het antwoordformulier.



Bijlage: informatie over het vervolg op dit aanbod

Via bijgevoegd antwoordformulier laat u weten dat u de bij uw appartement behorende grond wilt kopen. Het gaat hierbij om een aandeel in de eigendom van de grond onder het appartementencomplex. Dit aandeel wordt door middel van een appartementsrecht overgedragen.

Termijnen

Dit aanbod geldt voor de termijn van 8 weken na de datum die vermeld staat in de aanhef van de brief. Als binnen deze termijn geen ingevuld formulier is ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen gebruik maakt van dit aanbod. Het aanbod vervalt dan.

Heeft u op tijd ingestuurd dan ontvangt u de conceptakte van koop en levering. De notaris zal vervolgens een afspraak met u maken om de akte te ondertekenen. Deze ondertekening zal uiterlijk twaalf weken nadat u de conceptakte hebt ontvangen, plaats moeten vinden. Vanzelfsprekend houdt de notaris rekening met deze termijn. U wordt tijdig benaderd. Voor de akte ondertekend wordt, moet het bedrag van de koopsom en bijkomende kosten door de notaris ontvangen zijn.

Notaris

Op de achterzijde van het antwoordformulier kunt u uw voorkeur aangeven voor één van de genoemde notariskantoren. Deze notarissen zijn bekend met de werkzaamheden.

De akte van koop en levering

Kort samengevat zal deze akte het volgende inhouden:

- (i) persoonsgegevens van de koper van de grond: voor- en achternamen, woonplaats, adres en burgerlijke staat;
- (ii) omschrijving van de grond: ligging, grootte en kadastrale gegevens;
- (iii) de door u te betalen koopsom;
- (iv) de overige geldende rechten en verplichtingen, die u in de bestaande situatie als erfpachter jegens de gemeente reeds heeft.

Financiering

Voor financiële en hypothecaire zaken, raden wij u aan contact op te nemen met een (financieel) adviseur en/of uw hypotheekbank. Deze koop van de grond past namelijk goed in een woninghypotheek waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is. Wellicht kunt u zelfs gebruik maken van de 'Nationale Hypotheek Garantie' waardoor een lagere hypotheekrente mogelijk is.

Als u besluit om de koopsom te laten financieren, bent u voor de hypotheekakte vrij in de keuze voor een notaris. Alle kosten die verband houden met een nieuwe hypotheek of met een aanpassing van de bestaande hypotheek, zijn voor uw eigen rekening.

U dient er op bedacht te zijn dat, ook wanneer u de koopsom uit eigen middelen financiert, de hypotheekbank een aanpassing van uw hypotheekakte kan eisen, dit in de vorm van een akte van bijverband of een oversluitingsakte. De kosten die hieruit voortvloeien, zijn dus voor uw rekening.

Op de extra bijlage zijn ter informatie de kosten van een akte van bijverband bij de verschillende projectnotarissen aangegeven.

Eenmalig aanbod

De koopsom van dit aanbod is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2003. Als u geen gebruik wilt maken van dit aanbod, hebt u ook in de toekomst nog de mogelijkheid om de grond van de gemeente te kopen. In dat geval wordt de koopsom gebaseerd op de dan geldende grondwaarde. Bovendien zult u bij een volgend aanbod € 350,- (excl. BTW) aan administratiekosten moeten betalen.

ANTWOORDFORMULIER AANBOD APPARTEMENT

Aan: OntwikkelingsBedrijf Rotterdam

Van:

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren gebruik te willen maken van de conversie van erfpacht naar eigendom. De aanbieding en voorwaarden, zoals is vermeld in de peilingbrief d.d. 20 april 2005 met kenmerk 593117/PEC.144015 worden met de ondertekening van dit formulier aanvaard, in welk verband de koopovereenkomst u op korte termijn wordt toegezonden.

In de lijst van de deelnemende notariskantoren op de achterzijde van dit formulier heb ik mijn keuze aangegeven/hebben wij onze keuze aangegeven.

Getekend te Rotterdam,

Datum:

Naam:

Naam:

Handtekening:

Handtekening:

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Geboorteplaats:

Overdag ben ik (zijn wij) telefonisch bereikbaar op telefoonnummer

Voordat u het formulier aan het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam terugstuurt:

1. Zijn uw persoonsgegevens juist; zoniet, wilt u ze dan corrigeren? NB: aangezien wij de naam hanteren zoals in de akte wordt vermeld (meisjesnaam), kunnen wij dit helaas niet aanpassen.
2. Is het formulier voorzien van een telefoonnummer, geboortedatum, datum en handtekening?
3. In het geval van twee erfpachters graag beiden ondertekenen.
4. Heeft u op de achterzijde van dit formulier uw keuze voor een notariskantoor aangekruist?

Na volledige invulling en ondertekening gelieve u dit formulier **vóór de vervaltermijn van de aanbieding** aan het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam op te sturen. U kunt hiervoor gebruikmaken van de bijgevoegde retourenvelop.



OVERZICHT PROJECTNOTARISSEN ERFPACHTCONVERSIE

Hieronder dient u uw keuze aan te geven voor één van genoemde notariskantoren.
Bij elk kantoor staat het tarief dat berekend wordt.

Kruis hieronder uw notariskeuze aan.		
Notaris/adres/telefoon	Geef hieronder uw notariskeuze aan !!	Tarief (incl. BTW)
Notariskantoor Leijser* Schouwburgplein 30-34, 3012 CL Rotterdam Telefoon: 010 – 404 11 11	☐	€ 350,--
Nouwen Notarissen Straatweg 280, 3054 AP Rotterdam Telefoon: 010 – 285 86 86	☐	€ 370,58
Dekker Notarissen Komijnhof 1, 3193 JJ Hoogvliet Telefoon: 010 – 506 70 44	☐	€ 375,--
Van Nieuwland & De Randamie Haagseveer 34, 3011 DA Rotterdam Telefoon: 010 – 433 03 55	☐	€ 501,96
Rotterdamse Notariscombinatie Erfpachtconversie** P/a Millenaar Fokkema Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam Telefoon: 010 – 476 26 88	☐	€ 569,79
Notarisvoorkeur:		

* Notariskantoor Leijser werkt samen met de notariskantoren Appel en Van Niekerk.

** De Rotterdamse Notariscombinatie Erfpachtconversie bestaat uit de volgende notariskantoren:
Millenaar Fokkema; Holland van Gijzen; Paulusma Loof; Ligthelm & Dekker; Van Agt & Dussel;
Kooijman Lambert en Van Heeswijk.