Kettingbeding met onbepaalde tijd

Zie avocatenvanoranje.nl/opzeggen-van-duurovereenkomst-kan niet-altijd.

Hoge raad 4 oktober 2019: koppeling leveringsakte en een derdenbeding, is gelet op de aard en de bedoeling van partijen in beginsel niet opzegbaar. Er zijn dus overeenkomsten die in de praktijd niet opzegbaar zijn. Bij vakantieparken komt dit veelvuldig voor, de overeenkomst wordt bij de notaris vastgelegd met een kettingbeding. De koper kent de plicht vooraf.

Voorstel is om de woningen ook zo te benoemen met de titel " Doorstroomwoningen".

Participatie onbekende toekomst:

Zienswijze Den Ilp 5: Het bedrijf heeft een milieuvergunning en een vestigingsvergunning. Toch komt IJmond (handhaving) af en toe langs ivm klachten. Dat kost de gemeente Landsmeer geld. Beter is als nieuwe bewoners weten wat ze te wachten staat. Over het algemeen is het dan beter te verdragen als er eens overlast plaatst vindt.

Zienswijze Den Ilp 20: In de onbekende toekomst van Het Lint stond dat er met omwonende gepolst moet worden en naar toe werkend dat men een overeenstemming heeft . De gemeente zou alleen faciliterende rol krijgen. Een schutting is goedkoper dan een muur. Toch vinden wij dat er ook gekeken mag worden naar de behoefte van direct omwonende. Als men eerst voor een bedrijf woont waar na 17.00 uur geen bedrijvigheid meer is en nu 400 verkeersbewegingen per dag krijgt en direct aan een parkeerplaats woont met startende motor, dat een muur meer tegenhoudt en onderhoudsvrij is dan een haag of schutting. Hoe erg is het om daarin mee te gaan?

Bouwhoogte

In een tijd van schaarste, in een tijd van woningnood, in een tijd van energietransities en terugbrengen van stikstof, is het dan verantwoord om weer een nieuwe villawijk te bouwen? De raad is bij machten om hier een halt toe te roepen en de initiatiefnemers te vragen mee te denken en maatschappelijk verantwoord te bouwen. Dat betekent voor Positief Landsmeer voor de juiste doelgroepen en betaalbaar. En niet zoals in het stuk staat dat dit plan zeer geschikt is voor jonge gezinnen uit Amsterdam. Senioren gillen om kleinere betaalbare woningen en jongeren zijn tegenwoordig geen jongeren meer, als zij eindelijk een eigen plek weten te bemachtigen. De ontwikkelaar is niet het hoogste orgaan, dat zijn de raadsleden. En uiteraard is het niet leuk als je afspraken hebt gemaakt maar elke ontwikkelaar weet dat hij pas een deal heeft als het door de raad is beklonken. Soms betekent dat, dat je terug gaat naar de tekentafel.

Wij weten geen verkoopprijzen, we zijn niet op de hoogte van de kosten. Ook de gemeente weet dit niet. Dat maakt dat het onmogelijk is om te zeggen dat er door een meter lager te bouwen onvoldoende geld uit het plan komt.

Bedrijf / beroep aan huis:

daar kun je als gemeente regels voor maken, ook in het bestemmingsplan. Zeker omdat het hier gaat om een postzegelbestemming op maat.

Angst op claims

Een ontwikkelaar gaat geen ruzie maken met de gemeente, zij hebben 1 doel en dat is bouwen en het liefst zo snel mogelijk, om winst te genereren. Zij zitten niet te wachten op langlopende juridische verwikkelingen.

Een rechter heeft een standaard uitspraak en dat is dat zij niet gaan zitten op de stoel van de gemeente.

Ook bestaat er zoiets als bedrijfsrisico.

Een toezegging van de wethouder is nooit rechtsgeldig als het om een raadsbesluit gaat.

De gemeente bepaalt zelf wat zij in een bestemmingsplan willen opnemen.

Onbehoorlijk bestuur is om een ontwikkelaar niet te laten weten wat je dan wel wilt. De wethouder en de ambtenaar kunnen er niets aan doen als er na de verkiezingen een andere wind gaat waaien omdat na 4 jaar regeren de tijd is verandert en er andere behoefte voorrang krijgt op de vorige.

Een risico analyse helpt hierbij, dan weet je ook hoe sterk je als gemeente in je onderhandeling staat en hoef je minder de raadsleden bang te maken door allerlei claims in het vooruitzicht te stellen.

Een mooi voorbeeld en niet al te lang geleden is begrafenisondernemer Jaden.

Zij hadden al een anterieure overeenkomst maar die werd toch door de raad afgewezen.

Zonder claim.