

From: "5.1.2e" <5.1.2e@dewoldenhoogeveen.nl>
Sent: 7/20/2023 4:20:32 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@dewoldenhoogeveen.nl>
Cc:
Subject: Re: Van Harte locatie - Echten

Hoi 5.1.2e,

Bedankt voor je snelle actie. Ik zal morgen vroeg even naar je opmerkingen kijken en dan kan de mail uit.

Mooie opmerkingen over het erfacht. 5.1.2e heeft daar ook een jurist voor ingeschakeld, maar volgens mij vind je het ook leuk om in dit geval uit te zoeken.

Ik zal je 1e bevindingen met 5.1.2e delen. Zij zijn in eerste instantie verantwoordelijk om de erfacht weer in handen te krijgen.

Ik houd je gewoon op de hoogte en neem je mee in het vervolg als je dat oké vindt.

Groeten van 5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e
Verzonden: Thursday, July 20, 2023 6:12:16 PM
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Van Harte locatie - Echten

Hoi 5.1.2e,

Ik heb nog even tijd kunnen vinden om naar jouw voorzetje te kijken, maar niet om alle stukken door te nemen helaas...

Op zich lijkt me de boodschap goed om die te versturen. Je hebt helder verwoord dat dit een laatste handreiking is richting de erfpachter om te komen tot een minnelijke oplossing. Als hier geen gehoor aan wordt gegeven, zullen de juridische trajecten worden ge- of hervat. In het zwart heb ik wat aanpassingen gedaan en tussen haakjes heb ik wat vragen of opmerkingen geplaatst. Kijk maar of je hier in kunt vinden.

Ik werk morgenochtend nog even. Als er vragen zijn dan kun je me bereiken.

Wel vroeg ik me af hoe lang deze kwestie al voortduurt en dat de erfpachter het canon niet heeft betaald. Dit laatste kan bepalend zijn om de erfacht als eigenaar op te kunnen zeggen. Daarnaast kan bekeken worden of de erfpachter jegens de grondeigenaar op andere wijze ernstig tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen als erfpachter. Als er sprake is van zoiets dergelijks kan de eigenaar ook de erfacht opzeggen:

De eigenaar van de onroerende zaak (= ic SBB want hij is eigenaar van de gronden) mag de erfacht ook opzeggen als:

1. De erfpachter heeft twee jaar achter elkaar de canon niet betaald; of
2. De erfpachter schiet in ernstige mate tekort in het nakomen van zijn verplichtingen.

Behoort deze redenen tot één van de opties?

Uit de stukken lees ik dat de erfacht eind dit jaar afloopt. Dit betekent dat de opstallen op de gronden ook in eigendom komen van SBB. SBB moet zoals je al weet in beginsel wel de waarde van deze opstallen vergoeden aan de erfpachter. Tenzij in de erfacht- dan wel opstalovereenkomst anders is bepaald. Daar heb ik geen zicht op.

Het volgende kwam ik tegen op de juridische sites:

"Bij erfacht geldt alleen een recht op vergoeding van de opstallen als het is overeengekomen en als dit niet zo is, geldt een wettelijk recht op vergoeding alleen voor de particulier voor overeenkomsten, die na 1992 zijn gesloten. Voor contracten van voor 1992 geldt wat in de overeenkomst is opgenomen. Bij opstal kan net als bij erfacht sprake zijn van onderopstal binnen de voorwaarden van het oorspronkelijke recht."

Goed om dit nader te laten onderzoeken.

Veel meer heb ik helaas geen tijd gehad om je van advies te voorzien. Als er nog zaken zijn die mijn aandacht behoeven, moet daar meer tijd worden gegeven. Dit moet dan ook richting de wethouder worden aangegeven dat we op zo'n korte termijn niet van voldoende en gedegen juridisch advies kunnen voorzien. Met deze minimale kennis kan ik dus ook niet goed inschatten of er in deze onrechtmatig dan wel onzorgvuldig is of wordt gehandeld.

Heb je hier voldoende aan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Strategisch juridisch adviseur | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e | [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:5.1.2e@dewoldenhoogeveen.nl)

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 19 juli 2023 15:42

Aan: 5.1.2e

Onderwerp: Van Harte locatie - Echten

Hoi 5.1.2e

Fijn dat je toch nog een poging wilt wagen om mij bij deze materie te helpen.

Bijgevoegd stuur ik een rapport met een overzicht van de stand van zaken wat er allemaal speelt op deze locatie. Dit rapport is ondertussen al wat ouder, maar de grote essentie staat er in (april 2023).

Daarnaast hieronder nog even chronologisch wat we afgelopen periode hebben gedaan:

In de maanden april/mei hebben we met SBB (staatsbosbeheer) gekeken welke kant we op willen met de beheer bv.

Op 11 mei is een eerste overleg geweest met 5.1.2e SBB en de gemeente.

Hierin is verkend de wensen over en weer en heeft SBB een taxatie daarna laten uitvoeren.

Op 6 juni is een overleg geweest tussen gemeente en SBB om een bod voor te bereiden.

Hierin hebben we het bod besproken dat is omschreven in de memo van 8 juni.

Op 12 juni hebben we een overleg gehad met 5.1.2e, SBB en gemeente en is een bod voorgelegd aan 5.1.2e

Op basis daarvan heeft hij op 23 juni een reactie gegeven op dit bod met zijn gedachten.

Daarna heb ik gevraagd om zijn tegenvoorstel duidelijker te formuleren.

Daar hebben we op 10 juli een reactie op gehad.

Nu heeft SBB onderstaande opzet gemaïld om terug te sturen. Hier kan ik mij niet helemaal in vinden. In het rood staan mijn voorgestelde aanpassingen.

Ik stuur je nog even los de 2 mails van 5.1.2e met zijn reactie. Veel tekst en weinig inhoudelijk.

Groet van 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@staatsbosbeheer.nl>

Verzonden: donderdag 13 juli 2023 12:04

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: FW: Tekstvoorstel / gesprek gisteravond vharte/5.1.2e en gemeente

Geachte

Hierbij reageren wij op uw recente mailbericht gericht aan de gemeente De Wolden.

Wij hebben de afgelopen weken gezamenlijk geprobeerd om tot een minnelijke oplossing te komen voor het park Van Harte. In dat verband hebben we op 12 juni een overleg gehad waarbij naast u deelnemers waren van Staatsbosbeheer en van de gemeente. Er is van gedachte gewisseld over de mogelijkheden voor een totaaloplossing, met als beoogde eindresultaat een finale kwijting van rechten en plichten over en weer. Meer concreet ging het over de beëindiging van het erfpachtrecht, de vergoeding voor de opstallen, uw canonachterstand, uw hypotheekschuld, de opgelegde boete vanuit Staatsbosbeheer, de tegoeden die de gemeente nog heeft en het [???] waterschap. Geheel vrijblijvend zijn voorstellen verkend. Hierbij is ook aangegeven dat van alle partijen verwacht mag worden dat ze in enige mate water bij de wijn doen en zijn in dat verband voorzeten gedaan. In onze perceptie zou u naar aanleiding van deze verkenningen met een eigen totaaloplossing komen, dan wel zou reageren op het door ons aangegeven oplossingsrichting.

Helaas zijn uw recente mailberichten niet van dien aard. In die berichten lezen wij geen concreet voorstel voor een totaaloplossing. Dat betreuren wij, zeker ook omdat het van belang is dat deze zaak met spoed richting een oplossing wordt gebracht. Voor het geval het u onverhoopt niet duidelijk mocht zijn geworden dat we van u een voorstel verwachten voor een totaaloplossing bieden we u nog een termijn van 5 werkdagen om alsnog een dergelijk voorstel te komen, dat dan wel reëel en acceptabel moet kunnen zijn voor alle partijen.

Wanneer wij bij ommekomst van deze periode (benoemen datum) geen voorstel van u hebben ontvangen gaan wij er vanuit de verkenning om er minnelijk uit te komen helaas niet is geslaagd. Wij zullen alsdan onze vorderingen invoeren en het einde van het erfpachtrecht formaliseren. U gaf aan dat er mogelijke een faillissement zal volgen. In dat geval zullen wij ons verhouden tot de dan ontstane situatie.

In afwachting van uw reactie

Namens de gemeente ;

Namens Staatsbosbeheer

Geachte

Hierbij reageren wij op uw recente mailberichten van 23 juni en 10 juli 2023 gericht aan de gemeente De Wolden. De gemeente De Wolden en Staatsbosbeheer hebben de afgelopen weken gezamenlijk met u geprobeerd om tot een minnelijke oplossing te komen voor het park Van Harte. In dat verband hebben we op 12 juni jl. een overleg gehad waarbij naast u deelnemers waren van Staatsbosbeheer en van de gemeente. Er is van gedachte gewisseld over de mogelijkheden om de opstallen weer in eigendom te verkrijgen van Staatsbosbeheer. Meer concreet ging het over de beëindiging van het erfpachtrecht, de vergoeding voor de opstallen, uw canonachterstand, uw hypotheekschuld, de opgelegde boete vanuit Staatsbosbeheer, de last onder dwangsom en tegoeden die de gemeente nog heeft. Er zijn geheel vrijblijvend **voorstellen** (beter verwoordt als "opties" ipv voorstellen?) verkend. Hierbij is ook aangegeven dat van alle partijen verwacht mag worden dat ze in enige mate water bij de wijn doen en zijn in dat verband voorzetten gedaan. In onze opvatting zou u naar aanleiding van deze verkenningen met een eigen totaaloplossing komen, dan wel zou u reageren op de door ons aangegeven oplossingsrichting eventueel met een concreet aanbod. Helaas lezen wij in uw berichten geen concreet voorstel voor een totaaloplossing. Dat betreuren wij, zeker ook omdat het van belang is dat deze zaak met spoed richting een oplossing wordt gebracht. Voor het geval het u onverhoopt niet duidelijk mocht zijn geworden dat we van u een voorstel verwachten voor een totaaloplossing bieden we u nog een termijn aan van **5 werkdagen** (Is dit een redelijk termijn? Wil je niet wat meer tijd geven, 2 weken of zo? Hierbij ook rekening houden met de vakantieperiode) om alsnog met een dergelijk voorstel te komen, dat dan wel reëel en acceptabel moet kunnen zijn voor alle partijen. Wanneer wij bij ommekomst van deze periode (benoemen datum) geen voorstel van u hebben ontvangen gaan wij er vanuit de verkenning om er minnelijk uit te komen helaas niet is geslaagd. Dat betekent dat het traject om in overleg tot een oplossing te komen waarin de gemeente en Staatsbosbeheer met u zijn gestart, stopt. Staatsbosbeheer zal alsdan **onze** (? Bedoel je niet zijn, zijn immers vorderingen van SBB e niet van SBB en gemeente gezamenlijk?) vorderingen inroepen en het traject tot opzegging van de erfpacht formaliseren. Ook de gemeente vervolgt dan haar traject wat betreft de vorderingen. U gaf aan dat er mogelijke een faillissement zal volgen. In dat geval zullen wij ons verhouden tot de dan ontstane situatie.

In afwachting van uw reactie
Namens de gemeente ;
Namens Staatsbosbeheer

Lees hier onze [Disclaimer](#)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2