



Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e

Johan Ringerskade 5.1.2.e

5.1.2.e

Uw brief van
1 augustus 2022

Ons kenmerk
DSO/10378829

Behandeld door

5.1.2.e

Doorkiesnummer

5.1.2.e

E-mail
erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
6 september 2022

Onderwerp

Verzoek toestemming verkoop woning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 1 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van de op het recht van erfpacht gebouwde woning plaatselijk bekend als Johan Ringerskade 5.1.2.e. Uw aanvraag doet u op grond van persoonlijke omstandigheden.

In uw verzoek heeft u een aantal gemotiveerde redenen genoemd ter onderbouwing van uw verzoek. In verband daarmee verzoekt u ontheffing van het beding tot zelfbewoning, zijnde artikel 8 van de met u gesloten erfpachtovereenkomst.

Besluit tot afwijzing ontheffing zelfbewoning en toestemming verkoop

In uw brief noemt u in uw eerste punt een aantal factoren met betrekking het bouwproces, zoals de bouwtermijnen, inrichting openbare ruimte, het Didam arrest en de vervuilde grond op de locatie van het project.

Het klopt dat er een aantal bouwtermijnen zijn verlengd, maar deze hebben geen specifieke gevolgen op de plannings voor de inrichting van de openbare ruimte. U geeft aan dat de openbare ruimte pas in 2028 gereed zal zijn, maar in de correspondentie die er is geweest aan de bewoners wordt gesproken over een moment op aanzienlijk kortere termijn. Het Didam arrest speelt niet in uw deel van het project en vormt daarvoor ook geen beperking.

Aan de kopers is duidelijk gecommuniceerd hoe er dient om te worden gegaan met de vervuilde grond onder het project en welke acties er moet worden ondernomen als er gegraven moet worden en er vervuilde grond ook komt bloot te liggen. De gemeente ziet hierop toe en schrijft de eigenaren aan als hierbij onregelmatigheden worden geconstateerd.

Toen u zich inschreef op dit project wist u dat u een kavel kocht in een project waarin in fases zou worden gebouwd. Daarmee wist u dat u langere tijd in een lawaaierige omgeving zou wonen vanwege het geluid van alle bouwactiviteiten en ook dat de openbare ruimte niet gelijk zou worden ingericht. Daarbij zijn geluidsoverlast en mogelijke problemen met, zoals u aangeeft het rijden van een kindwagen, onontkoombaar.

De gemeente voert een actief anti-splitsingsbeleid voor bestaande bouw. Behalve het in uw buurt gelegen appartementencomplex "De Hoge Vrijheid" zijn de kavels in uw bouwdeel bestemd voor de bebouwing met eengezinswoningen.

In uw brief geeft u aan inmiddels een juridisch conflict te hebben met uw buurman over de wachtgevel en de afwerking van de zijgevel. U geeft aan zorgen te hebben over de toekomstige verhoudingen in het woonblok. Helaas komt het vaker voor dat er tijdens de bouw conflicten tussen de nieuwe bewoners ontstaan, de gemeente is in deze zaak geen partij. De uitkomst van het hoger beroep staat echter nog niet vast en het is ook niet zeker dat dit gevolgen zal hebben voor de toekomst.

Wij wijzen wij uw aanvraag tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning dan ook af.

Voor de goede orde maken wij u attent op artikel 8 lid 11. Mocht u toch uw woning willen verlaten door deze te verhuren of op een andere manier aan een ander in gebruik te geven, dan bent u volgens dit artikel een boete aan de gemeente verschuldigd zoals vermeld staat in erfpachtovereenkomst.

Vertrouwende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

R. Nomes
Algemeen Directeur DSO



Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e
5.1.2.e

Uw brief van
2 augustus 2022

Ons kenmerk
DSO/10378953

Behandeld door
5.1.2.e

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mail
erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
6 september 2022

Onderwerp
Verzoek toestemming verkoop woning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 2 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van de op het recht van erfpacht gebouwde woning plaatselijk bekend als Johan Ringerskade 5.1.2.e. Uw aanvraag doet u op grond van gewijzigde persoonlijke omstandigheden.

Als reden voor uw verzoek heeft u aangegeven dat per 1 juni 2022 een gewijzigde functie heeft en dat u hiervoor 4 dagen per week op kantoor moet zijn met als standplaats 5.1.2.e. U heeft aangegeven dat het reizen u zwaar valt en heeft u als wens om naar het oosten van het land te verhuizen. In verband daarmee verzoekt u ontheffing van het beding tot zelfbewoning, zijnde artikel 8 van de met u gesloten erfpachtovereenkomst.

Onderbouwing verzoek

Ter onderbouwing van uw verzoek heeft u uw opdracht overeenkomst toegestuurd.

Besluit tot afwijzing ontheffing zelfbewoning en toestemming verkoop

In uw verzoek heeft u aangegeven een gewijzigde functie te hebben gekregen en beroept u zich op één van de voorbeeldredenen uit de erfpachtovereenkomst waarin staat dat er ontheffing kan worden verleend als de erfpachter een nieuwe baan heeft gevonden buiten een straal van 50 km c.q. 1 uur reizen vanaf de woonplek.

U geeft aan dat u voorafgaand aan deze opdracht ook al werkzaam was voor dezelfde opdrachtgever. Er is daarom geen sprake van een nieuwe baan, zoals omschreven in uw erfpachtovereenkomst, waarbij de werklocatie verandert. U heeft als ZZP'er vanuit uw bedrijf 5.1.2.e een nieuwe opdracht aangenomen met andere condities en van welke de duur niet vaststaat. U maakt zelf de afwegingen binnen welke reisafstand en reistijd van uw woonplek u opdrachten aanneemt.

Wij wijzen uw aanvraag tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning dan ook af.

Voor de goede orde maken wij u attent op artikel 8 lid 11. Mocht u toch uw woning willen verlaten door deze te verhuren of op een andere manier aan een ander in gebruik te geven, dan bent u volgens dit artikel een boete aan de gemeente verschuldigd zoals vermeld staat in erfpachtovereenkomst.

Vertrouwende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

K. van Kamperdijk
Teammanager Erfpacht



Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e
5.1.2.e

Uw brief van

Ons kenmerk
DSO/

Behandeld door
5.1.2.e

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mail
erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
9 augustus 2022

Onderwerp
Contact verzoek Ontheffing beding van zelfbewoning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 2 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van het recht van erfpacht inzake de woning Johan Ringerskade 5.1.2.e. Uw aanvraag doet u op grond van gewijzigde persoonlijke omstandigheden.

Aangezien u ter onderbouwing van uw verzoek geen documentatie heeft meegestuurd en geen contactgegevens in uw verzoek heeft vermeld, stuur ik u deze brief.

Ik verzoek u om telefonisch contact met mij op te nemen op bovenstaand telefoonnummer en tevens (ter onderbouwing van uw verzoek) documentatie zoals uw nieuwe arbeidsovereenkomst per e-mail te sturen naar 5.1.2.e f@denhaag.nl.

Vertrouwende u op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd, hoop ik spoedig van u te vernemen. Voor de goede orde wijs ik u erop dat uw verzoek pas in behandeling kan worden genomen nadat er contact is geweest en de benodigde documentatie is ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Den Haag
t.a.v. Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
Afdeling Geo-informatie en Erfpachtbedrijf
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Den Haag, 2 augustus 2022

Betreft: Ontheffing vervreemdingsverbod

Geachte mevrouw/heer,

Graag willen wij u via deze weg om ontheffing verzoeken van het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in artikel 8 lid 3 van de Gronduitgifte Overeenkomst Kavel PHK 12. We lichten dit graag toe.

Sinds april dit jaar hebben wij de woning die op de betreffende kavel is gebouwd, in bewoning genomen. Per 1 juni jongstleden heb ik echter een gewijzigde functie. Ik werk als 5.1.2.e bij een 5.1.2.e met een kantoorfiliaal in 5.1.2.e in het oosten van het land. Tot voor kort was ik veelal in de buitendienst werkzaam, maar per 1 juni jl. zit ik minstens 4 dagen per week, waaronder soms ook weekenddagen, op kantoor. Ik heb nu al gemerkt dat het heen en weer reizen erg zwaar valt. We hebben dus de wens om naar het oosten te verhuizen en de woning in Den Haag te verkopen.

In artikel 8 lid 7 van de Gronduitgifte overeenkomst is bepaald dat de gemeente hiervoor toestemming zal verlenen tenzij er een vermoeden is dat we uitsluitend het oogmerk zouden hebben om speculatieve winst te maken. Van een dergelijk oogmerk is geen sprake. In de tweede alinea van lid 7 staan voorbeelden genoemd van situaties waarin dat vermoeden onder meer niet aan de orde is. Als voorbeeld wordt genoemd dat men werk vindt buiten een straal van 50 km van Den Haag. Die situatie doet zich hier voor.

Wij verzoeken u dan ook om de gevraagde ontheffing te verlenen.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



Den Haag

Aan

5.1.2.e

Datum

16 juni 2023

Onderwerp

Verzoek tot ontheffing van het zelfbewoningsbeding en zelfgebruik 5.1.2.e
inzake project Hoge Vrijheid in Den Haag (kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage,
sectie AC, 5.1.2.e

MEMO

Afzender

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Expertise, Beleid & Erfpacht, team
contract- en erfpachtbeheer

Doorkiesnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Beste 5.1.2.e

Op 15 mei 2023 heeft de Erfpachter, 5.1.2.e voor en namens Erfpachter, 5.1.2.e een aanvraag tot ontheffing ingediend voor de bedingen tot zelfbewoning en zelfgebruik, als bedoeld in artikel 9 van de Bijzondere Voorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de hierna te melden akte van levering. De 5.1.2.e en 5.1.2.e hierna ook tezamen te noemen: de Erfpachters.

De reden voor deze aanvraag is dat de relatie tussen de Erfpachters is beëindigd. De hiervoor gemelde appartementsrechten zullen worden verdeeld en geleverd aan de Erfpachter, 5.1.2.e voornoemd.

De Erfpachters zijn gerechtigd tot de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 5.1.2.e (woning) en 5.1.2.e (parkeerplaats), (Projectgebied Petroleumhaven); hierna ook tezamen te noemen: het registergoed.

5.1.2.e

In de hiervoor gemelde Bijzondere Voorwaarden zijn onder andere bepalingen opgenomen die betrekking hebben op een zelfbewoningsbeding.

In voormelde akte van levering staat onder andere woordelijk vermeld:

begin citaat

“9. Beding van zelfbewoning

9.1 De Erfpachter c.q. de eerste appartementsgerechtigde, die wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht binnen 36 maanden na oplevering van de woning, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, postbus 61185, 2506 AD Den Haag, één en ander onder vermelding van de redenen voor vervreemding. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door de Erfpachter c.q. de eerste appartementsgerechtigde anders dan incidenteel en voor een korte periode - al dan niet tegen vergoeding - in gebruik geven van de grond en de opstallen aan derden, die niet tezamen met de Erfpachter c.q. de eerste appartementsgerechtigde een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.

Enzovoorts

9.3 De Gemeente zal haar toestemming verlenen tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de Erfpachter c.q. de eerste appartementsgerechtigde een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke

omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de Erfpachter(s) c.q. de eerste appartementsgerechtigde(n), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van 50 km c.q. 1 uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Erfpachter(s) c.q. de eerste appartementsgerechtigde(n).

Enzovoorts

Het hiervoor gemelde beding tot zelfbewoning heeft betrekking op de **woning**.

“9. Beding van zelfgebruik

9.1 De Erfpachter c.q. de eerste appartementsgerechtigde, die wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht binnen 36 maanden na oplevering van de parkeertoren, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, postbus 61185, 2506 AD Den Haag, één en ander onder vermelding van de redenen voor vervreemding.

Enzovoorts

9.6 Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de Erfpachter c.q. de eerste appartementsgerechtigde een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de Erfpachter(s) c.q. de eerste appartementsgerechtigde(n), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van 50 km c.q. 1 uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Erfpachter(s) c.q. de eerste appartementsgerechtigde(n).

Enzovoorts

(einde citaat)

Het hiervoor gemelde beding tot zelfgebruik heeft betrekking op de **parkeerplaats**.

De Erfpachters hebben het registergoed aangekocht voor zelfbewoning en zelfgebruik.

Blijkens schriftelijke mededeling de dato 15 mei 2023 heeft de Erfpachter, 5.1.2.e voornoemd, aan de Gemeente kenbaar gemaakt dat hun gezamenlijke relatie/huishouding is beëindigd.

Op 19 mei 2023 heeft Just notarissen te Zoetermeer een conceptakte van verdeling en levering overlegd, waaruit blijkt dat het registergoed zal worden verdeeld en geleverd aan de Erfpachter, de 5.1.2.e voornoemd.

Uit de kadastrale recherche/eigendomsinformatie de dato 17 mei 2023 blijkt dat de Erfpachters niet woonachtig op eenzelfde adres. Het Kadaster is gelinkt aan de Basis Registratie Personen.

Het registergoed is nog niet opgeleverd. Uit een e-mailbericht van de aannemer, 5.1.2.e 5.1.2.e gevestigd in 5.1.2.e blijkt dat de oplevering van het registergoed naar verwachting op 11 september 2023 plaatsvinden.

Conclusie

Uit de aangeleverde documenten blijkt dat hier geen sprake is van het vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst.

De relatie van de Erfpachters is beëindigd en het registergoed zal worden verdeeld en geleverd aan de Erfpachter, 5.1.2.e Erfpachters voldoen aan een van de criteria als bedoeld in de artikelen 9.3 en 9.6 van de Bijzondere Voorwaarden.

Voormelde aanvraag tot ontheffing van het zelfbewoningsbeding en zelfgebruik heeft **alleen** betrekking op de Erfpachter, mevrouw 5.1.2.e voornoemd.

Derhalve kan de Gemeente overgaan tot het verlenen van de ontheffing van het zelfbewoningsbeding en zelfgebruik voor de Erfpachter, 5.1.2.e

De hiervoor gemelde bedingen blijven op het registergoed rusten. Dit houdt in voor de Erfpachter, de 5.1.2.e dat hij gebonden is aan het zelfbewoningsbeding en zelfgebruik, zoals omschreven in de voormelde Bijzondere Voorwaarden.

Graag uw akkoord.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk: Projectgebied Petroleumhaven

5.1.2.e

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bijlagen: aanvraag ontheffing zelfbewoningsbeding
 volmacht d.d. 10 juni 2023
 kadastrale recherche Hypotheken 4 d.d. 17 mei 2023
 mailcorrespondentie d.d. 23 mei 2023 van de aannemer 5.1.2.e m.b.t. oplevering
 registergoed
 conceptakte verdeling
 volmacht d.d. 10 juni 2023



Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Uw brief van

Ons kenmerk
DSO/

Behandeld door
5.1.2.e

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mail
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
9 augustus 2022

Onderwerp
Contact verzoek Ontheffing beding van zelfbewoning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 2 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van het recht van erfpacht inzake de woning Johan Ringerskade 5.1.2.e Uw aanvraag doet u op grond van gewijzigde persoonlijke omstandigheden.

Aangezien u ter onderbouwing van uw verzoek geen documentatie heeft meegestuurd en geen contactgegevens in uw verzoek heeft vermeld, stuur ik u deze brief.

Ik verzoek u om telefonisch contact met mij op te nemen op bovenstaand telefoonnummer en tevens (ter onderbouwing van uw verzoek) documentatie zoals uw nieuwe arbeidsovereenkomst per e-mail te sturen naar erfpachtbedrijf@denhaag.nl.

Vertrouwende u op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd, hoop ik spoedig van u te vernemen. Voor de goede orde wijs ik u erop dat uw verzoek pas in behandeling kan worden genomen nadat er contact is geweest en de benodigde documentatie is ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Den Haag
t.a.v. Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
Afdeling Geo-informatie en Erfpachtbedrijf
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Den Haag, 2 augustus 2022

Betreft: Ontheffing vervreemdingsverbod

Geachte mevrouw/heer,

Graag willen wij u via deze weg om ontheffing verzoeken van het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in artikel 8 lid 3 van de Gronduitgifte Overeenkomst 5.1.2.e We lichten dit graag toe.

Sinds april dit jaar hebben wij de woning die op de betreffende kavel is gebouwd, in bewoning genomen. Per 1 juni jongstleden heb ik echter een gewijzigde functie. Ik werk als 5.1.2.e bij een 5.1.2.e met een kantoorfiliaal in 5.1.2.e, in het oosten van het land. Tot voor kort was ik veelal in de buitendienst werkzaam, maar per 1 juni jl. zit ik minstens 4 dagen per week, waaronder soms ook weekenddagen, op kantoor. Ik heb nu al gemerkt dat het heen en weer reizen erg zwaar valt. We hebben dus de wens om naar het oosten te verhuizen en de woning in Den Haag te verkopen.

In artikel 8 lid 7 van de Gronduitgifte overeenkomst is bepaald dat de gemeente hiervoor toestemming zal verlenen tenzij er een vermoeden is dat we uitsluitend het oogmerk zouden hebben om speculatieve winst te maken. Van een dergelijk oogmerk is geen sprake. In de tweede alinea van lid 7 staan voorbeelden genoemd van situaties waarin dat vermoeden onder meer niet aan de orde is. Als voorbeeld wordt genoemd dat men werk vindt buiten een straal van 50 km van Den Haag. Die situatie doet zich hier voor.

Wij verzoeken u dan ook om de gevraagde ontheffing te verlenen.

5.1.2.e



5.1.2.e





Den Haag

040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum

23 juni 2023

Onderwerp

Toestemming ontheffing zelfbewoningsbeding en zelfgebruik (kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 5.1.2.e (woning) en 5.1.2.e (parkeerplaats) in projectgebied Petroleumhaven)

Geachte 5.1.2.e

Op 15 mei 2023 heeft de 5.1.2.e met uw toestemming, een verzoek ingediend tot ontheffing van het zelfbewoningbeding en zelfgebruik van de op het recht van erfpacht gebouwde appartementsrechten, gelegen in het projectgebied Petroleumhaven, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 5.1.2.e (woning) en 5.1.2.e (parkeerplaats).

De aanvraag is gedaan op grond van persoonlijke omstandigheden, met name de beëindiging van uw relatie met de 5.1.2.e

Inmiddels zijn wij toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling van uw verzoek tot ontheffing. Wij wijzen de aanvraag toe. Daarmee wordt aan u ontheffing verleend voor het zelfbewoningsbeding en zelfgebruik van de woning en parkeerplaats, in de zin van artikel 9.3. (beding van zelfbewoning) en artikel 9.4 (beding van zelfgebruik) van de Bijzondere Voorwaarden.

Hiermee heeft u de toestemming om de appartementsrechten te mogen verdelen, zodat deze aan de 5.1.2.e kunnen worden geleverd, conform de conceptakte van verdeling en levering, versiedatum 20 april 2023.

Uw brief van

15 mei 2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk

DSO/10552921

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Expertise, Beleid & Erfpacht,
team contract- en erfpachtbeheer

Telefoonnummer

070-3535240

E-mailadres

erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Wij wijzen u erop dat u wel nog steeds gehouden bent de verplichtingen die voortvloeien uit de Bijzondere Voorwaarden bij vervreemding door te leggen, conform de bepalingen in de Akte tot uitgifte erfpacht aangaande 'Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding'.

Vertrouwden u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

5.1.2.e

thouders,



Den Haag

040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

De 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum

23 juni 2023

Onderwerp

Toestemming ontheffing zelfbewoningsbeding en zelfgebruik mevrouw 5.1.2.e

(kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer

5.1.2.e woning) en 5.1.2.e (parkeerplaats) in projectgebied

Petroleumhaven)

Geachte 5.1.2.e

Op 15 mei 2023 heeft u, voor en namens 5.1.2.e een verzoek ingediend tot ontheffing van het zelfbewoningbeding en zelfgebruik van de op het recht van erfpacht gebouwde appartementsrechten, gelegen in het projectgebied Petroleumhaven, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 5.1.2.e (woning) en 5.1.2.e (parkeerplaats).

Uw aanvraag doet u op grond van persoonlijke omstandigheden, met name de beëindiging van uw relatie met 5.1.2.e

Inmiddels zijn wij toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling van uw verzoek tot ontheffing. Wij wijzen de aanvraag toe. Daarmee wordt aan 5.1.2.e ontheffing verleend voor het zelfbewoningsbeding en zelfgebruik van de woning en parkeerplaats, in de zin van artikel 9.3. (beding van zelfbewoning) en artikel 9.4 (beding van zelfgebruik) van de Bijzondere Voorwaarden.

Hiermee heeft u de toestemming om de appartementsrechten te mogen verdelen, zodat deze aan u kunnen worden geleverd, conform de conceptakte van verdeling en levering, versiedatum 20 april 2023.

Uw brief van

15 mei 2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk

DSO/10552921

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Expertise, Beleid & Erfpacht,
team contract- en erfpachtbeheer

Telefoonnummer

5.1.2.e

E-mailadres

erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

DSO/10552921

Tenslotte wijzen wij u erop dat u gehouden bent aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Bijzondere Voorwaarden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Ho
na
Di
n Wethouders,

C. Warman



Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

per post en aangetekend

Uw brief van
2 augustus 2022

Ons kenmerk
DSO/

Behandeld door
5.1.2.e

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mail
erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
23 september 2022

Onderwerp
Verzoek ontheffing zelfbewoning woning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 2 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van de op het recht van erfpacht gebouwde woning plaatselijk bekend als Johan Ringerskade 5.1.2.e. Uw aanvraag doet u op grond van persoonlijke omstandigheden.

Op 9 september 2022 hebben wij u bericht dat het ons niet zou lukken om binnen de reactietermijn van 6 weken conform artikel 8 lid 6 van de Bijzondere Voorwaarden behorende bij de "Akte tot uitgifte in erfpacht" d.d. 18 mei 2020 te kunnen reageren.

Inmiddels zijn wij toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling van uw verzoek tot ontheffing. Wij wijzen uw aanvraag tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning toe. Daarmee heeft u toestemming om uw woning te vervreemden in de zin van artikel 8 lid 5 van de Bijzondere Voorwaarden.

Wij wijzen u erop dat u wel nog steeds gehouden bent de verplichtingen die voortvloeien uit de Bijzondere Voorwaarden bij vervreemding door te leggen conform de bepalingen in de Akte tot uitgifte erfpacht aangaande 'Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding'.

Vertrouwende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

R. Nomes
Algemeen Directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling



Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

per post en aangetekend

Uw brief van
1 augustus 2022

Ons kenmerk
DSO/ 10384859

Behandeld door

5.1.2.e

Doorkiesnummer

5.1.2.e

E-mail
erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
9 september 2022

Onderwerp
Verzoek ontheffing zelfbewoning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 1 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van de op het recht van erfpacht gebouwde woning plaatselijk bekend als Johan Ringerskade 5.1.2.e. Op grond van artikel 8 lid 6 van de Bijzondere Voorwaarden behorende bij de "Akte tot uitgifte in erfpacht" d.d. 6 december 2019 bedraagt de reactietermijn op het verzoek 6 weken na dagtekening van de aangetekende brief waarmee het verzoek is ingediend.

Het lukt ons helaas niet binnen deze termijn een inhoudelijke reactie te geven. Wij streven ernaar uiterlijk eind september 2022 op uw verzoek te kunnen beslissen. Vooralsnog kunt u er dus niet van uitgaan dat uw verzoek wordt ingewilligd. Voor zover nodig kunt u dit bericht dan ook beschouwen als een voorlopige afwijzing van uw verzoek.

Vertrouwende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

R. Nomes
Algemeen Directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling



Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e en 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

per post en aangetekend

Uw brief van
1 augustus 2022

Ons kenmerk
DSO/

Behandeld door
5.1.2.e

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mail
erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
23 september 2022

Onderwerp
Verzoek ontheffing zelfbewoning Johan Ringerskade 5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Op 1 augustus 2022 heeft u een verzoek ingediend tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning van de op het recht van erfpacht gebouwde woning plaatselijk bekend als Johan Ringerskade 5.1.2.e Uw aanvraag doet u op grond van persoonlijke omstandigheden.

Op 9 september 2022 hebben wij u bericht dat het ons niet zou lukken om binnen de reactietermijn van 6 weken conform artikel 8 lid 6 van de Bijzondere Voorwaarden behorende bij de "Akte tot uitgifte in erfpacht" d.d. 6 december 2019 te kunnen reageren.

Inmiddels zijn wij toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling van uw verzoek tot ontheffing. Wij wijzen uw aanvraag tot ontheffing van het beding tot zelfbewoning toe. Daarmee heeft u toestemming om uw woning te vervreemden in de zin van artikel 8 lid 5 van de Bijzondere Voorwaarden.

Wij wijzen u erop dat u wel nog steeds gehouden bent de verplichtingen die voortvloeien uit de Bijzondere Voorwaarden bij vervreemding door te leggen conform de bepalingen in de Akte tot uitgifte erfpacht aangaande 'Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding'.

Vertrouwende u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

R. Nomes
Algemeen Directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling

BM23052299 Aanvraag ontheffing

5.1.2.e

(onbekend)



Aanmelder

Naam 5.1.2.e
Vestiging onbekend
E-mail 5.1.2.e@hotmail.com

Details

Korte omschrijving Aanvraag ontheffing
Soort melding Verzoek tot ondersteuning
Categorie Erfpacht Beheer
Subcategorie Aanvraag toestemming

Planning

On hold Nee
Bewaakt Nee
Verwachte bestede tijd 00:00

Afhandeling

Behandelaar 5.1.2.e
Behandelaarsgroep DSO Erfpacht
Status Afgehandeld
Afgemeld Ja
Datum afgemeld 26 mei 2023 9:07
Geregistreerde tijd 00:00

Verzoek

Mailimport, Mail

Mailimport 15 mei 2023 21:54

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste 5.1.2.e

Betreft: aanvraag ontheffing 5.1.2.e
Gemeente 's-Gravenhage sectie AC complexaanduiding 5.1.2.e
Gemeente 's-Gravenhage sectie AC complexaanduiding 5.1.2.e
Johan Ringerskade 5.1.2.e

Aankankelijk begreep ik van de notaris dat de ontheffing door hen zou worden aangevraagd maar dat blijkt nu anders te zijn. Alle betrokken partijen zijn inmiddels aangehaakt en hebben een positief advies uitgegeven. Mijn verzoek is om deze aanvraag met enig spoed te behandelen zodat er niet onnodig vertraging wordt opgelopen.

Reden ontheffing 5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e Hiertoe is
besloten dat ik als enig eigenaar zal blijven van het voornoemde registeraod. Inmiddels hebben wij een
(financieel) akkoord bereikt 5.1.2.e
5.1.2.e De notaris heeft een concept akte van verdeling opgesteld en de adviseur (cc) van de
bank is eveneens aangehaakt. Zij hebben beide de aanvraag vanuit hun rol akkoord bevonden.
Volledigheidshalve treft u de akte van verdeling in de bijlage. Wij zijn verder niet in gemeenschap van goederen
getrouwd noch hebben wij een samenlevingscontract. 5.1.2.e

Graag wil ik u vragen deze aanvraag (met voorrang) te willen behandelen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Actie

Mailimport, Mail

Mailimport 23 mei 2023 11:07

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste lezer,

Zoals vandaag telefonisch afgestemd stuur ik u de verwachte opleverdatum door, zie hieronder.

9 juni 2023 12:05 Afgedrukt door 5.1.2.e

1/4

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 10:58

Aan: 5.1.2.e@hotmail.com <5.1.2.e@hotmail.com>

Onderwerp: 870-02 verwachte oplevering

Geachte 5.1.2.e

Via deze weg en op uw verzoek deel ik graag met u de prognose voor de oplevering van uw woning in Den Haag. Wij verwachtte dat uw woning op 11-09-2023 om 12 uur.

Uw zal de definitieve oplever uitnodig conform uw overeenkomst, uiterlijk 14 dagen van te voren ontvangen.

Fijne dag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

T: 5.1.2.e

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

BR

Mailimport, Mail

Mailimport 18 mei 2023 7:21

LET OP! Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste lezer,

Dank voor uw snelle reactie.

Naar aanleiding van het onderstaand verzoek doe ik u de volgende stukken doen toekomen, namelijk;

- Definitieve akte van verdeling
- Nieuwsbrief
- Notulen 1e VVE vergadering

In de laatste twee stukken is gecommuniceerd dat de oplevering van het gebouw in mei 2023 van start zal gaan. Bouwnummer 1,2 en 3 zijn na de bouwvak aan de beurt. Naar schatting zal dat eind augustus/ begin september jl. zijn.

Graag wil ik u vragen deze aanvraag (met voorrang) te willen behandelen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: erfpachtbedrijf@denhaag.nl <erfpachtbedrijf@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 17 mei 2023 16:21

Aan: 5.1.2.e@hotmail.com <5.1.2.e@hotmail.com>

Onderwerp: Melding ?Aanvraag ontheffing? BM23052299 afgehandeld

BR

Beste lezer,

We hebben uw melding 'Aanvraag ontheffing' BM23052299 afgehandeld.

Onze reactie:

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Uw aanvraag voor ontheffing zelfbewoningsbeding inzake het appartement in project Hoge Vrijheid met bouwnummer 50 te Den Haag is in goede orde ontvangen. Graag vernemen wij nog van u of de woning inmiddels is opgeleverd. Indien dit het geval is, ontvangen wij graag een kopie van het proces-verbaal van oplevering. Indien de woning nog niet is opgeleverd, ontvangen wij graag een schriftelijk stuk waaruit blijkt wanneer de oplevering zal zijn of verwacht wordt (bijvoorbeeld een nieuwsbrief). Na ontvangst hiervan zal uw aanvraag in behandeling worden genomen.

Mochten nog meer stukken nodig zijn ter beoordeling van het verzoek, dan zal contact met u worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Team Contract- & Erfpachtbeheer
Afdeling Expertise, Beleid & Erfpacht
Portefeuille Grondbedrijf
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

E-mailadres: erfpachtbedrijf@denhaag.nl

Telefoonnummer: 5.1.2.e (op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 9.00 en 16.00 uur)

Uw melding:

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste 5.1.2.e

Betreft: aanvraag ontheffing 5.1.2.e
Gemeente 's-Gravenhage sectie AC complexaanduiding 5.1.2.e (4095)
Gemeente 's-Gravenhage sectie AC complexaanduiding 5.1.2.e (4096)
Johan Ringerskade 5.1.2.e

Aankankelijk begreep ik van de notaris dat de ontheffing door hen zou worden aangevraagd maar dat blijkt nu anders te zijn. Alle betrokken partijen zijn inmiddels aangehaakt en hebben een positief advies uitgegeven. Mijn verzoek is om deze aanvraag met enig spoed te behandelen zodat er niet onnodig vertraging wordt opgelopen.

Reden ontheffing 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e Hiertoe is
besloten dat ik als enig eigenaar zal blijven van het voornoemde registergoed. 5.1.2.e

5.1.2.e De notaris heeft een concept akte van verdeling opgesteld en de adviseur (cc) van de bank is eveneens aangehaakt. Zij hebben beide de aanvraag vanuit hun rol akkoord bevonden. Volledigheidshalve treft u de akte van verdeling in de bijlage. 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

Graag wil ik u vragen deze aanvraag (met voorrang) te willen behandelen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

BR

17 mei 2023 16:20

5.1.2.e

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Uw aanvraag voor ontheffing zelfbewoningsbeding inzake het appartement in project Hoge Vrijheid met bouwnummer 5.1.2.a te Den Haag is in goede orde ontvangen.

Graag vernemen wij nog van u of de woning inmiddels is opgeleverd. Indien dit het geval is, ontvangen wij graag een kopie van het proces-verbaal van oplevering. Indien de woning nog niet is opgeleverd, ontvangen wij graag een schriftelijk stuk waaruit blijkt wanneer de oplevering zal zijn of verwacht wordt (bijvoorbeeld een nieuwsbrief). Na ontvangst hiervan zal uw aanvraag in behandeling worden genomen.

Mochten nog meer stukken nodig zijn ter beoordeling van het verzoek, dan zal contact met u worden opgenomen.

Informatie

Aanmelddatum	15 mei 2023 21:54	Standaardoplossing	Er is geen standaardoplossing gekoppeld
Gerealiseerde doorlooptijd	68:07		
Doorlooptijd 'On hold'	00:00		
Aangepaste doorlooptijd	68:07		
Doorlooptijd 'Afgerond'	00:06		
Doorlooptijd 'Uitvoering'	68:01		
Geregistreerde tijd	00:00		

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e@live.nl>
Verzonden: zaterdag 10 juni 2023 11:55
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Re: FW: Aanvullende gegevens inzake ontheffing zelfbewoningsbeding

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Goedemorgen 5.1.2.e

Hierbij de toestemming om ontheffing voor de erfpacht aan te vragen namens mij.

Groetjes,

5.1.2.e

Op 9 jun. 2023 13:30 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e@hotmail.com>:

5.1.2.e 5.1.2.e

Zie reactie hieronder van de gemeente Den-Haag. Kan jij mij het volmacht geven om deze aanvraag in te dienen? Dit kan door reactie te geven op deze mail.

Dank Dank BR

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 9 juni 2023 12:52

Aan: 5.1.2.e@hotmail.com <5.1.2.e@hotmail.com>

Onderwerp: Aanvullende gegevens inzake ontheffing zelfbewoningsbeding

Geachte 5.1.2.e

Zoals bij u bekend heb ik uw aanvraag inzake de ontheffing voor het zelfbewoningsbeding in behandeling. Bij controle is gebleken dat uw het verzoek heeft ingediend. Op zich is dit prima. Echter is 5.1.2.e mede-erfpachter van de registergoederen en de ontheffing voor het zelfbewoningbeding wordt voor haar aangevraagd. In het geval dat er sprake is van meer dan één erfpachter dienen alle erfpachters het verzoek tot ontheffing van het zelfbewoningsbeding in te dienen.

5.1.2.e hoeft in dit geval geen verzoek tot ontheffing aan te vragen/indienen. Van haar ontvang ik een volmacht/verklaring waaruit blijkt dat zij u machtigt om de aanvraag voor de ontheffing in te dienen. Tevens ontvang ik ter controle een kopie van haar paspoort of identiteitskaart. Wilt u hiervoor zorgdragen.

In dit geval verzoek ik u bericht naar mij persoonlijk te mailen en erfpachtbedrijf@denhaag.nl in de cc.

U kunt overigens deze e-mail aan 5.1.2.e doorsturen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

team Contract- en Erfpachtbeheer



Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Grondbedrijf
E: 5.1.2.e @denhaag.nl

Bezoekadres Spui 70 Den Haag

5.1.2.e

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <https://www.denhaag.nl/disclaimer>



Den Haag

Aan
Directeur DSO
Ter attentie van
Ronald Nomes
Afdeling
Erfpacht

Datum
30 september 2022

Onderwerp
Zelfbewoningsbeding
VERTROUWELIJK

MEMO

Afzender
5.1.2.e
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Erfpacht
Doorkiesnummer
25791
E-mailadres
5.1.2.e@denhaag.nl

Aan directeur DSO,

Verzoek directeur DSO

U heeft gevraagd om onderbouwing van de toewijzing voor de ontheffing van het zelfbewoningsbeding in twee brieven die u zijn voorgelegd (Johan Ringeerskade 5.1.2.e Petroleumhaven). U heeft dit gevraagd omdat eerder een afwijzing aan u is voorgelegd. Daarna is pas inhoudelijk advies op de ontheffingen gegeven. Wij volgen dit advies van de advocaten en dit is neergelegd in de twee brieven die aan u worden voorgelegd. Voor afwijzing is motivatie nodig zoals hieronder valt te lezen. Een toewijzing hoeft niet verder gemotiveerd te worden dan zoals in de brieven staat omschreven. Hieronder vindt u een nadere motivatie voor het toewijzen van de ontheffing.

Onderbouwing van de taalkundige uitleg van het zelfbewoningsbeding

Een externe advocaat heeft advies gegeven op 15 september 2022 over de beoordelingsmaatstaf die gehanteerd moet worden bij de beoordeling de twee verzoeken tot ontheffing van het zelfbewoningsbeding. Uit dat advies blijkt dat de gemeente in beginsel haar toestemming verleent, *tenzij* zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Uit het aanvullende advies van de externe advocaat op 29 september 2022 volgt dat de tekst van het zelfbewoningsbeding uitsluitend taalkundig en dus stringent moet worden uitgelegd. Dit heeft ermee te maken dat het beding een behoorlijke beperking van de bevoegdheid van de erfpachter om zijn erfpachtrecht te verkopen, is. Ook betreft het een beding dat standaard door de gemeente eenzijdig wordt opgelegd bij meestal erfpachters van woningen. Als gevolg daarvan dient de gemeente er rekening mee te houden dat het beding bij onduidelijkheid over de inhoud in het nadeel van de opsteller bij particulieren wordt uitgelegd.

Op grond van de tekst van het beding en de strikte taalkundige uitleg moet de gemeente het bestaan van een vermoeden dat met de verkoop uitsluitend een winstoogmerk is beoogd motiveren. Dit vermoeden kan dus niet alleen gemotiveerd worden door te zeggen dat er een vermoeden bestaat. Dit vermoeden moet altijd gemotiveerd worden omdat de gemeente in beginsel altijd haar toestemming verleent aan de ontheffing. Uit het aanvullende advies van 29 september 2022 volgt dat de aangedragen bewijsmiddelen van de erfpachters voor hun verzoek niet zonder deugdelijke onderbouwing van de hand kunnen worden gewezen. Daarbij wordt opgemerkt dat de onderbouwing van de afwijzing uit meer moet bestaan dan enkel een vermoeden dat er sprake van een winstoogmerk is en/of het enkele feit dat de gemeente het zelfbewoningsbeding wil handhaven. Dit ook uit het oogpunt van zorgvuldigheid die wordt geëist van de gemeente bij haar handelen. Ook politiek en bestuurlijk is het volgens het advies zaak om een afwijzing zorgvuldig te motiveren, omdat de erfpachter een beroepsrecht is toegekend bij de gemeenteraad die mogelijk kritisch zal zijn over de wijze van motiveren.

Uitkomst van externe adviezen voor deze twee gevallen

Als gevolg van de taalkundige interpretatie heeft de externe advocaat beoordeeld of het beroep van de erfpachters slaagt. De door de erfpachters aangedragen en aangetoonde persoonlijke omstandigheden

rechtvaardigen de ontheffing, omdat geen sprake is van een winstoogmerk met de verkoop van de woningen.

Bij de erfpachter van Johan Ringerskade ^{5.1.2.e} wordt het vermoeden dat er geen oogmerk is gebaseerd op meerdere persoonlijke omstandigheden. Onder andere één persoonlijke omstandigheid die expliciet in het beding staat omschreven, namelijk ^{5.1.2.e}

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Ook de erfpachter van Johan Ringerskade ^{5.1.2.e} kan op een expliciet in het beding genoemde persoonlijke omstandigheden een beroep doen waardoor er geen vermoeden bestaat dat er sprake is van een winstoogmerk. De erfpachter is Zzp-er en hij heeft een werkring gevonden buiten een straal van 50 kilometer c.q. 1 uur reizen vanaf zijn woonplek, waardoor er geen vermoeden is dat er sprake is van een winstoogmerk.