00223

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 1/13/2016 10:17:41 AM
Subject: RE: appartementen
Received: Wed 1/13/2016 10:17:43 AM

Allen,
Een (gewaagd?) tekstvoorstelletje voor onderdeel 7:

7. Kennis te nemen van de relatie van de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in het kader van de VES en communicatie rondom de voorstellen

Zoals gezegd (en ook in het advies van NautaDutilh aangegeven) is de huidige handelswijze, waarbij erfpachtwijzigingen per appartementsrecht worden toegepast (obligatoir), juridisch niet juist en is het wenselijk om de handelswijze bij erfpachtwijzigingen aan te passen. Door middel van omkering zoals onder punt 5 en 6 omschreven kunnen appartementencomplexen waar dit in het verleden toch "fout" is gegaan, in juridische zin worden gerepareerd.
In het kader van de overstapregeling met betrekking tot VES is ook aan het BT (19 maart 2015) en het College (12 januari 2016) aangegeven dat – om de overstap naar het nieuwe stelsel individueel mogelijk te maken – complexen waarbij erfpachtrechten in appartementsrechten zijn gesplitst, omkering als onder 5 bedoeld een manier is om de individuele overstap mogelijk te maken. Daarbij is aangegeven dat de omkering echter ingrijpend is en dat medewerking van alle leden van de VVE is vereist.
Derhalve is aan het BT en het College ook het voorstel gedaan om – in gevallen waarbij omkering om welke reden dan ook niet mogelijk blijkt te zijn - een individuele overstap mogelijk te maken door middel van een obligatoire overeenkomst. Het BT VES en het College hebben respectievelijk op @@ en op @@ met dit voorstel ingestemd
Dit besluit om in het kader van VES door middel van een obligatoire overeenkomst een overstap naar het nieuwe stelsel mogelijk te maken lijkt op gespannen voet te staan met het oordeel van G&O en NautaDutilh dat de huidige obligatoire handelswijze bij erfpachtwijzigingen vanuit zakenrechtelijk oogpunt onjuist en risicovol is. NautaDutilh adviseert ook om de communicatie omtrent de AB2016 zodanig in te kleden dat een overstap complexgewijs, met instemming en medewerking van de gehele VVE, te laten plaatsvinden.
Het BT VES en het College hebben echter besloten om de individuele overstap toch door middel van een obligatoire overeenkomst mogelijk te maken. Belangrijkste reden hiervoor is dat –na verkenning van andere mogelijkheden - de obligatoire overeenkomst toch de beste oplossing is om een individuele overstap mogelijk te maken bij in appartementsrechten gesplitste erfpachten waarbij de VVE leden geen overeenstemming kunnen bereiken over collectieve overstap of omkering niet mogelijk is.
In de communicatie rondom het aanpassen van de gemeentelijke handelswijze bij erfpachtwijzigingen zoals onder 4 bedoeld ("we gaan het niet meer obligatoir doen wat dat is niet juist") en in mindere mate bij verdere communicatie omtrent het vastleggen van de werkwijze bij uitgifte (hiervoor onder 3), moet goed worden stilgestaan bij het feit dat is besloten om in het kader van de overstap naar het nieuwe stelsel een overstap op obligatoire wijze juist wél mogelijk te maken.

Ter bespreking voor 1300 uur.
Groet,

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e))
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 12 januari 2016 15:02
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) 10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: appartementen

Allen,
Bijgaand mijn voorzet voor het stafstuk appartementen ter bespreking morgen om 1300 uur. Het is helaas toch een lang verhaal geworden, daar ontkom ik niet aan. Het onderdeel VES en communicatie (onderdeel 7) bespreek ik graag morgen met jullie alvorens ik het aanvul. Planning is om het stuk eind deze week naar (10)(2e) te sturen. Dan zend ik het ook alvast naar (10)(2e) (10)(2e).
Groet,

(10)(2e)
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.