03923

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; Jacobs, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 4/13/2015 5:37:53 PM
Subject: RE: Concept notitie 3 maart 2015 inzake appartementsrechten en erfpacht
Received: Mon 4/13/2015 5:37:53 PM
Notitie concept 03.03.15cmp26.03.15.docx
Notitie concept 26.03.15.docx

Hoi 5.1.2e,
Hoewel ik onderschrijf, dat we niet alles moeten adresseren, mis ik wel de vraag naar de overgang van verleden naar heden en toekomst: hoe lang mag de gemeente op het opgebouwde verweer vertrouwen, nu steeds duidelijker wordt dat feitelijk gedrag en de basis daarvan afwijken van hetgeen fundamenteel juridisch zou moeten gelden. Met andere woorden hoe veel tijd de gemeente heeft om in ieder geval nieuwe gevallen naar de huidige inzichten te behandelen en hoe veel tijd om ook met het verleden in het reine te komen.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 8 april 2015 17:17
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e;
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Concept notitie 3 maart 2015 inzake appartementsrechten en erfpacht

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Hierbij een opzet voor een reactie op het aangepaste concept-advies van Nauta.
Ik heb expres niet alle punten opgenomen waar in het tweede concept niet op is gereageerd, omdat het anders een beetje een herhaling van zetten wordt. Als we toch een nieuwe bespreking plannen, dan kunnen die vragen alsnog aan de orde komen.
Ik hoor graag wat jullie er van vinden.
Groet, 5.1.2e
Beste 5.1.2e
Dank voor het aangepaste advies inzake de kwestie van de appartementsrechten. We hebben het advies intern besproken en komen tot de conclusie dat er nog een aantal vragen resteren.
Het is ons duidelijk dat een eventueel verweer uit zal moeten gaan van de volgende twee grondslagen:

- *De afspraken met betrekking tot het appartementsrecht zijn overgedragen als onderdeel van het appartementsrecht, of*
- *De afspraken zijn overgedragen op de voet van artikel 6:159 BW indien de nadere afspraken zijn opgenomen in de akte van levering van het appartementsrecht.*

Over de volgende aspecten bestaat aan onze kant echter nog wat onduidelijkheid:

- *Is nog van belang op welke wijze een canonherziening einde tijdvak van één appartementsrecht in een notariële akte is vastgelegd?*
- *Er wordt onderscheid gemaakt tussen afspraken die de andere appartementsgerechtigden niet raken (en alleen de canon betreffen, bijvoorbeeld een canonherziening einde tijdvak) en afspraken die de andere appartementsgerechtigden wel raken (en bijvoorbeeld de bestemming betreffen). Hoe moet met betrekking tot afspraken die de canon betreffen de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE worden bezien? En hoe verhoudt dit zich tot het bij het einde van het tijdvak van toepassing verklaren van nieuwe algemene bepalingen op grond waarvan de canon wordt geïndexeerd?*
  En op welke wijze moet worden aangekeken tegen het van toepassing zijn van verschillende algemene bepalingen op de verschillende appartementsrechten binnen één erfpachtrecht.
- *Ondersteunend aan genoemde grondslagen voor een verweer wordt het argument van de veronderstelde kenbaarheid genoemd waarbij wordt verwezen naar artikel 3:23 BW. Hoe verhoudt dit argument zich tot het uitgangspunt dat obligatoire afspraken niet aan derden kunnen worden tegengeworpen, ook niet als deze in de openbare registers zijn ingeschreven.*
- *Met betrekking tot de contractoverneming op grond van artikel 6:159 BW is ons nog niet helemaal duidelijk in welke gevallen hier sprake van zou kunnen zijn, aan welke eisen moet worden voldaan (bijvoorbeeld in de akte van levering) en in welke gevallen de gemeente nog een risico loopt.*
- *Op welke wijze is vooruitbetaling van de canon in het toekomstige eeuwigdurende erfpachtstelsel anders dan in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Wat betreft de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn wij van mening dat dit in beginsel slechts mogelijk is voor het erfpachtrecht in z'n geheel en dus met medewerking van alle appartementsgerechtigden. Voor wat betreft een (latere) vooruitbetaling van de canon is ons niet helemaal duidelijk waarom bij eeuwigdurende erfpacht niet te beargumenteren is dat dit per appartementsrecht mogelijk is.*

We begrijpen dat het heel lastig is om een verweer te schrijven wanneer de exacte feiten en omstandigheden en de tegenargumenten niet kenbaar zijn. Gezien het grote aantal in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten binnen de gemeente Amsterdam is het belang van de gemeente in deze kwestie echter zeer groot. Teneinde de wethouder zo volledig mogelijk te kunnen informeren en een zo goed mogelijke inschatting te kunnen maken van het risico van de gemeente, stel ik voor nogmaals bij elkaar te komen om bovenstaande punten te bespreken. Graag hoor ik of jullie hiermee akkoord zijn en, zo ja, op welke termijn het mogelijk is een afspraak te plannen.

59882

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 26 maart 2015 20:31
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e

Onderwerp: Fwd: Concept notitie 3 maart 2015 inzake appartementsrechten en erfpacht

Nog niet gelezen, ik ben benieuwd!

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2e <5.1.2e@nautadutilh.com>
Datum: 26 maart 2015 16:58:23 CET
Aan: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Kopie: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e' <5.1.2e@nautadutilh.com>
Onderwerp: Antw.: Concept notitie 3 maart 2015 inzake appartementsrechten en erfpacht

Beste 5.1.2e,
Hierbij stuur ik je onze concept notitie van 26 maart 2015 met een mark up ten opzichte van de versie van 3 maart 2015.
In dit nieuwe concept zijn de opmerkingen en vragen van 17 maart 2015 zo goed mogelijk verwerkt.
Als er nadere vragen en/of opmerkingen zijn dan vernemen wie die uiteraard graag.
Met vriendelijke groet,
Mede namens 5.1.2e,

5.1.2e
Nauta Dutilh N.V.
T: + 5.1.2e
F: + 5.1.2e
E: 5.1.2e@nautadutilh.com
NautaDutilh 290 years | 1724 - 2014
Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2011, 2012 and 2014
Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

From: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Sent: dinsdag 17 maart 2015 14:02
To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: RE: Concept notitie 3 maart 2015 inzake appartementsrechten en erfpacht

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,
Naar aanleiding van jullie concept hebben wij intern overleg gevoerd.
Omdat het betreffende onderwerp grote implicaties kan hebben is het voor de gemeente heel erg van belang een helder standpunt te hebben, vandaar onze uitgebreide vragen.
Als wij het goed begrijpen zijn er twee grondslagen waarop de gemeente zich zou kunnen baseren waaruit volgt dat opvolgende rechthebbenden van een appartementsrecht gebonden zijn aan afspraken die de gemeente heeft gemaakt met zijn rechtsvoorganger:
A. Overdracht van de afspraken als onderdeel vh appartementsrecht (in de notitie uitgewerkt in 16 t/m 22);
B. 6:159 BW (punten 23 t/m 24).
En de volgende grondslagen? Of vallen deze onder A en/of B?
C. Veronderstelde kenbaarheid van afspraken (punt 25);
D. Rechtszekerheid en belang gemeente (punt 26);
E. 38 AB2000 en bedoeling partijen (punt 27).
Boden de toegezonden akten canonherziening einde tijdvak nog een aanknopingspunt voor een betoog?
Gezien hetgeen wordt vermeld in punt 28 is het criterium of het betoog kan worden aangevoerd (en eventueel stand houdt) of de afspraken die gemaakt zijn andere appartementsgerechtigden al dan niet raken? Of is dit niet juist? En dan gaat het voornamelijk (of alleen?) om aspecten die de canon betreffen, zo maken wij op uit de door jullie genoemde voorbeelden: nieuwe canon na einde tijdvak, afkoop canon e.d.
En komt dit criterium voort uit het uitgangspunt dat appartementsgerechtigden wat betreft de canon een eigen positie hebben jegens de gemeente (5:115 BW)? Als het uitgangspunt voor dit criterium inderdaad art. 5:115 BW is, hoe moet in dat verband dan de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE worden beschouwd?
Met betrekking tot punt 25. vroegen we ons af wat wordt bedoeld met de praktijk bij erfpacht en de individuele benadering? Wordt hiermee de werkwijze van de gemeente Amsterdam bedoeld of worden appartementsrechten elders ook individueel behandeld? Indien de praktijk van de gemeente Amsterdam wordt bedoeld, in hoeverre en op grond waarvan kan dan worden betoogd dat een appartementsgerechtigde deze praktijk moet kennen?
Onder punt 25 wordt artikel 3:23 BW aangehaald, is het niet zo dat wanneer het obligatoire afspraken betreft deze – ook al zijn zij in de openbare registers ingeschreven – derden niet kunnen worden tegengeworpen?
In punt 27 wordt artikel 38 AB2000 behandeld. We hebben intern gekeken of er een toelichting op de AB 2000 is.

Deze is er en hierin staat met betrekking tot artikel 38 het volgende:
"Dit artikel is ontleend aan de harmonisatie. De strekking van het artikel is dat opvolgende erfpachters gebonden zullen zijn aan alle overeengekomen bepalingen. Voor zover het bepalingen betreffen die voldoende verband hebben met de erfpacht vloeit dit voort uit de wet. Echter artikelen die dat verband onvoldoende of niet hebben, werken niet door op rechtsopvolgers. Daarvoor kan dit artikel van belang zijn."
Wij maken hier uit op dat dit artikel betrekking heeft op bepalingen die niet het wezen van de erfpacht betreffen en om die reden geen zakelijke werking hebben. In hoeverre kan dit artikel dan ook toegepast worden op bepalingen die in beginsel wel het wezen van de erfpacht betreffen, maar door de handelwijze van de gemeente slechts obligatoir van aard zijn?
Uit punt 28/29 maken wij op dat wanneer een individuele appartementsgerechtigde met de gemeente bijvoorbeeld een (erfpachtrechtelijke) bestemmingswijziging overeenkomt dit niet tegengeworpen kan worden aan de andere appartementsgerechtigden omdat dit afspraken zijn die de andere appartementsgerechtigden wel raken.
Is dan nog relevant of het past binnen hetgeen is opgenomen in de splitsingsakte? En of al dan niet toestemming is gevraagd aan de VvE/ appartementsgerechtigden?
Indien de appartementsgerechtigden niet gebonden zijn, kan dit dus ook niet aan de rechtsopvolgers van de betreffende appartementsgerechtigde - waar de afspraken zijn gemaakt – worden tegengeworpen?
Of geldt met betrekking tot een bestemmingswijziging wel dat deze afspraken over kunnen gaan op rechtsopvolgers op grond van 1) overdracht als onderdeel van het appartementsrecht, of 2) overdracht op grond van artikel 6:159 BW?
Een dergelijke bestemmingswijziging kan een wijziging van de canon met zich meebrengen en heeft deze specifieke canonwijziging dan rechtskracht ten opzichte van de overige appartementsgerechtigden en de rechtsopvolgers van de betreffende appartementsgerechtigde?
Wat betreft het al dan niet raken van de overige appartementsgerechtigden (en dus het al dan niet gebonden zijn van rechtsopvolgers), hoe denken jullie over de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot:

- Canon herziening einde tijdvak in samenhang met de aanpassing van de algemene bepalingen waarin bijvoorbeeld indexatie is opgenomen? Wat betreft de canonherziening merken jullie op dat dit een aspect is die de andere appartementseigenaren niet raken en derhalve aan een rechtsopvolger kan worden tegengeworpen, maar geldt dat ook voor de algemene bepalingen?
- Het verlengde tijdvak (op grond de AB94) en dus in sommige gevallen ook verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op de verschillende appartementsrechten?

Hetgeen is vermeld onder punt 30 kunnen wij niet helemaal plaatsen in samenhang met hetgeen in de punten ervoor is vermeld. Gezien hetgeen is vermeld in de notitie over afspraken die de andere appartementsgerechtigden niet raken (afkoop canon zoals genoemd onder punt 28) zouden wij denken dat afkoop bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel hier ook onder zou vallen?
Wanneer overstap naar het nieuwe stelsel en de eventuele afkoop van de canon (zoals vermeld onder 30) alleen kan geschieden met instemming van alle appartementsgerechtigden, waarom zou dat niet gelden voor de overige aanpassingen? Met andere woorden: is dit niet strijdig met het betoog?
Met betrekking tot de contractsoverneming op grond van artikel 6:159 BW vroegen we ons nog het volgende af:

∀ Voor contractoverneming op grond van dit artikel is een akte tussen de overdrager en overnemer vereist. Uit het advies maken we op dat dit de akte van levering zou kunnen zijn. Is het verwijzen naar de afspraken tussen de overdrager en de gemeente voldoende om uit te gaan van contractsoverneming?

∀ Moet de gemeente nog actief achteraf medewerking verlenen? Of is het mogelijk dat op grond van de algemene bepalingen bij voorbaat medewerking is verleend? We hebben begrepen dat de mogelijkheden hiertoe door de wet beperkt zijn.

We hebben ook begrepen dat bij stilzwijgen de medewerking niet zonder meer kan worden verondersteld en dat een wilsuiting van de wederpartij vereist is. Kan de medewerking worden afgeleid uit de gedragingen van de gemeente? We hebben begrepen dat het accepteren van betalingen niet per definitie een gedraging is waar dat uit zou kunnen worden afgeleid, maar zou het versturen van canonnota´s dat wel kunnen zijn? En hoe zit het als de canon is afgekocht door de rechtsvoorganger?

∀ De contractoverneming komt tot stand:

- op het moment waarop de wederpartij achteraf medewerking verleent, of
- in geval van medewerking bij voorbaat het moment waarop de wederpartij schriftelijk in kennis is gesteld van de contractoverneming.

Tot dat moment kunnen de overdrager en de overnemer er van af zien.
Als de medewerking kan worden geacht bij voorbaat te zijn verleend, dan wordt de gemeente niet schriftelijk in kennis gesteld van de contractoverneming. Als de gemeente niet bij voorbaat haar medewerking heeft verleend en ook niet (of niet in alle gevallen) achteraf dan is de contractoverneming nog niet tot stand gekomen. Zou door

de appartementsgerechtigde dan alsnog een beroep kunnen worden gedaan op de oorspronkelijke afspraken?

Naast voorgaande vragen zouden wij graag:

- Concreet willen weten in hoeverre jullie het betoog bij de verschillende grondslagen (genoemd onder A en B en eventueel C tot en met E) houdbaar achten. En is er een volgorde aan te brengen in wat primair/ subsidiair gevorderd/ aangevoerd zou worden?
- Een advies ontvangen over hoe te handelen in de toekomst. Kan de gemeente nu zij op de hoogte is van de juridisch niet juiste handelwijze doorgaan met deze handelwijze? Of achten jullie het betoog zodanig houdbaar dat met deze handelwijze doorgegaan kan worden?

Wij vernemen het graag. Mochten jullie voor aanpassing/ aanvulling van het advies nog een bespreking willen beleggen hoor ik het graag.

Zouden jullie kunnen aangeven op welke termijn wij een aangepast stuk kunnen verwachten?

Dank en groet,

Mede namens 5.1.2e en 5.1.2e,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @nautadutilh.com]

Verzonden: dinsdag 3 maart 2015 11:25

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e

CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: Concept notitie 3 maart 2015 inzake appartementsrechten en erfpacht

Beste 5.1.2e,

Hierbij stuur ik je onze concept notitie van 3 maart 2015.

Graag vernemen we jullie opmerkingen en commentaar op het concept.

Met vriendelijke groet,

Mede namens 5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e

Nauta Dutilh N.V.

T: + 5.1.2e

F: + 5.1.2e

E: 5.1.2e @nautadutilh.com

NautaDutilh 290 years | 1724 - 2014

Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2011, 2012 and 2014

Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

NautaDutilh N.V.

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

Lawyers Civil law notaries Tax advisers

Strawinskylaan 1999, 1077 XV Amsterdam, the Netherlands

P.O. Box 7113, 1007 JC Amsterdam, the Netherlands.

www.nautadutilh.com

NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323; further information available at www.nautadutilh.com/info. This e-mail, including attachments, is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and return it to us without retaining a copy. Electronic communications are not secure and may be intercepted, manipulated, infected, delayed or misdirected, e.g. by viruses and spam filters. NautaDutilh N.V. is not liable on any legal ground for damage resulting from any such event.

All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see www.nautadutilh.com/terms), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam District Court. For information concerning the processing of your personal data we refer to our privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

Please consider the environment before printing this e-mail.

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

NautaDutilh N.V.

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

Lawyers Civil law notaries Tax advisers

Strawinskylaan 1999, 1077 XV Amsterdam, the Netherlands

P.O. Box 7113, 1007 JC Amsterdam, the Netherlands.

www.nautadutilh.com

NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323; further information available at www.nautadutilh.com/info. This e-mail, including attachments, is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and return it to us without retaining a copy. Electronic communications are not secure and may be intercepted, manipulated, infected, delayed or misdirected, e.g. by viruses and spam filters. NautaDutilh N.V. is not liable on any legal ground for damage resulting from any such event.

All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see www.nautadutilh.com/terms), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam District Court. For information concerning the processing of your personal data we refer to our privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.

Please consider the environment before printing this e-mail.