Beste 5.1.2e

Wederom dank voor jullie werkzaamheden.

Wij komen nu tot een finaal stuk van de AB2016 (zie bijlage) dat wij aan het bestuurlijk team, bestaande uit de drie verantwoordelijke wethouders, gaan voorleggen.
Bij dit stuk willen wij een toelichting meegeven met betrekking tot de adviezen die wij van jullie hebben gekregen. Dit hecht ik ook als bijlage aan.
Het bestuurlijk team hecht erg veel waarde aan jullie advies en inbreng op de AB2016. Aan jullie dan ook het verzoek dit stuk aan te passen met jullie bevindingen/ adviezen. Zijn de door jullie gemaakte kanttekeningen/ adviezen in dit stuk volledig en juist verwoord? En zouden jullie in het stuk een samenvattend oordeel willen geven over de AB2016, de juridische houdbaarheid ervan en de eventuele procesrisico's? Graag zouden wij uiterlijk maandag 7 december 2015 dit stuk van jullie ontvangen zodat het doorgezet kan worden aan het bestuurlijk team.

Los daarvan hebben wij nog een openstaande vraag met betrekking tot de werking van de algemene bepalingen en het feit dat er in de wet in een aantal gevallen wordt gesproken over "akte van vestiging".

Eerder gaven jullie aan dat indien er in de wet wordt gesproken over de akte van vestiging (bijvoorbeeld bij ondererfpacht), het opnemen in de algemene bepalingen niet volstaat. In mijn mail van 19 november hieronder geef ik het dilemma aan wanneer er wordt overgestapt. Als reactie hierop geven jullie aan dat onder de akte van vestiging ook kan worden verstaan latere notariële akten die op basis van wilsovereenstemming tot stand zijn gekomen.
Naar aanleiding hiervan zet ik nog één en ander op een rij om het geheel duidelijk te hebben.

- Akte van vestiging en latere notariële akten waarbij wilsovereenstemming is bereikt kunnen als gelijkwaardig kunnen worden gezien;
- Hetgeen hiervoor is gesteld brengt met zich mee dat indien de gemeente nieuwe bepalingen (die niet in eerdere algemene of bijzondere bepalingen van het betreffende recht) op wil nemen en de geldigheid hiervan zeker wil stellen, met de wederpartij expliciet de betreffende algemene **en** bijzondere bepalingen moet overeenkom. .

Kan dat geconcludeerd worden dat dit alleen maar bereikt kan worden als er sprake is van vrijwillige overstap?

Voor ons speelt nog het vraagstuk dat in de wet wordt gesproken over "akte van vestiging".
Bij de artikelen over "verbod op beëindiging door de erfpachter" en "ondererfpacht" hebben jullie aangegeven dat omdat er in de wet wordt gesproken over "akte van vestiging" het niet volstaat om dit in de algemene bepalingen op te nemen. Betekent dit dan dat jullie in twijfel trekken of de algemene bepalingen wel onderdeel uitmaken van de akte van vestiging (ofwel een latere notariële akte waarbij sprake is van overeenstemming)?
Indien dit inderdaad het geval is, levert dit dan ook niet problemen op bij eerdere bepalingen die bijvoorbeeld zijn opgenomen in de AB2000?
Zoals:

- Artikel 22, splitsen (5:91 BW);
- Artikel 25 waarbij de beëindigingmogelijkheid van de erfpachter wordt ingeperkt (5:87 BW),

hadden deze bepalingen dan ook niet expliciet moeten worden opgenomen in de vestigingsakte?
En had er dan bij van toepassing verklaring van nieuwe algemene bepalingen bij het einde van een tijdvak:

1. Die nieuwe bepalingen op basis van wilsovereenstemming overeengekomen moeten worden (als conclusie van hetgeen hierboven wordt geschreven); EN

2. Expliciet in de notariële akte, waar de nieuwe AB's van toepassing worden verklaard, moeten worden benoemd?

Het is voor ons van uiterst belang dat wij hier duidelijkheid over hebben.
De gemeente is van mening dat wanneer een passage is opgenomen in de algemene bepalingen en deze algemene bepalingen worden in de uitgifteakte van toepassing verklaard, dat deze algemene bepalingen dan onderdeel uitmaken van de uitgifteakte. Het expliciet opnemen in artikel 3 van de AB2016 van bijvoorbeeld verbod op beëindiging door erfpachter om te bewerkstelligen dat dit ook in de bijzondere bepalingen (en dus in de akte van vestiging expliciet wordt opgenomen) is een stijlbreuk ten opzichte van eerdere AB's. Is het risico dan niet dat de gemeente erkent dat bij rechten die onder oudere AB's zijn gevestigd de werking van de betreffende artikelen in twijfel wordt getrokken?

Mochten jullie nog vragen en/ of opmerkingen hebben ben ik morgen bereikbaar en vrijdag kunnen jullie contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e).

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e@nautadutilh.com]
Verzonden: donderdag 26 november 2015 17:29
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e van; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015

Allen,

Hierbij sturen we jullie een nieuw concept van de AB 2016 met onze aanpassingen en commentaar van 26 november 2015.

Zoals voorheen hebben wij de aanvaarde wijzingen en comments niet meer opgenomen in dit nieuwe concept.

Wat betreft de aanvullende vraag: onder de "akte van vestiging" in de relevante wettelijke bepalingen wordt mede verstaan de nadien op basis van wilsovereenstemming van beide partijen opgemaakte notariële akten (zie bijvoorbeeld art. 5:89 BW en de wijziging van de bestemming die in latere akten worden gewijzigd).

Met vriendelijke groet,

mede namens 5.1.2e

5.1.2e
Nauta Dutilh N.V.

T: + 5.1.2e
F: + 5.1.2e 5.1.2e
E: 5.1.2e @nautadutilh.com

NautaDutilh | 1724 - 2014
NautaDutilh | Legal Partner KidsRights
Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2012, 2014 and 2015
Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

From: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Sent: donderdag 19 november 2015 23:44
To: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: RE: Concept versie AB2016 ND van 17 november 2015

Beste 5.1.2e

Wederom dank voor jullie aanpassingen en input.
Wij zijn er weer door heen gelopen en hebben geaccepteerd waar we het mee eens zijn. Er blijven een aantal punten/ vragen open.
Deze hebben met name betrekking op: erfpachtakte, boete, integriteit, beeindigingsartikel en geschillencommissie/ deskundigen.
Zouden jullie deze willen bekijken?

Verder is nog een aanvullende vraag:
Hoe gaan we om met de bepalingen waarvan in de wet is opgenomen dat zij in de akte van vestiging (bijvoorbeeld uitsluiting opzegging door de erfpachter) moeten worden opgenomen, bij een overstap? Hier is geen sprake van een nieuwe uitgifte maar hoogstens een wijziging van het recht, dus er is geen uitgifteakte/ akte van vestiging. Als de wet inderdaad zo strikt uitgelegd moet worden , moeten we een truc verzinnen om er voor te zorgen dat er toch sprake is van een akte van vestiging. Ik hoor graag jullie gedachte hierover.

Morgen ben ik afwezig maar indien nodig kunnen wij maandag of dinsdag even telefonisch contact hebben.

Dank en groet, 5.1.2e