To: 5.1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 1/20/2017 3:04:47 PM
Subject: RE: Ontbinden overeenkomst vs. vorderen nakoming (VES-beleid)
Received: Fri 1/20/2017 3:04:48 PM

Hoi 5.1.2e,
Jij had nog een antwoord van ons tegoed. Jouw mail heb ik besproken met 5.1.2e en hierbij onze reactie.
Je eerste vraag had je al met 5.1.2e afgestemd he? Jouw redenering klopt; wij hebben in het beleid verticale splitsing het artikel niet opgenomen, omdat de verticale splitsing pas juridisch geëffectueerd wordt als een overdracht/toedeling plaatsvindt.
Dan de vraag waarom het artikel is opgenomen. hebben deze keus gemaakt om zoveel mogelijk aan te haken bijuitgifte. We hadden er inderdaad ook voor kunnen kiezen de optie die jij onder 3 noemt (vorderen van nakoming van de overeenkomst). Volgens ons zijn beiden niet zaligmakend: beide opties hebben voor –en nadelen. Echter bij het vorderen van nakoming zou de gemeente zich moeten richten tot de rechter. Dit brengt kosten (en tijd) met zich mee. Het ontbinden van de overeenkomst leek ons de 'makkelijkste' weg. Het is bedoeld als stok achter de deur. We hebben neergezet 'kan de gemeente de ovk ontbinden' hoeft dus niet, kan wel.
In de collegevoordracht hebben wij de volgende tekst hierover opgenomen:
een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot wijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging. Het college vindt het namelijk belangrijk dat wijzigingen in erfpachtrechten spoedig worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor wordt de wijziging in het erfpachtrecht geformaliseerd en is deze voor iedereen kenbaar;
Is dit werkbaar?
Als je nog vragen hebtdan horen wij het graag/kunnen we nog overlegje plannen.
Groeten 5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e: 5.1 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 20:24
Aan: 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Ontbinden overeenkomst vs. vorderen nakoming (VES-beleid)

Sorry, mij aan mijn aandacht ontsnapt, ik dacht dat ga ik met 5.1.2e bespreken als ze terug is.

5.1.2 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 17:51
Aan: 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Ontbinden overeenkomst vs. vorderen nakoming (VES-beleid)

5.15.1.2e,
Vandaag is mijn eerste dag na de vakantie, vandaar dat ik zo laat reageer. Ik bespreek je vraag morgen even met 5.1.2e en dan kom ik bij je terug.
Groeten 5.1.2e

5.1.2e: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 januari 2017 09:22
Aan: 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Ontbinden overeenkomst vs. vorderen nakoming (VES-beleid)

5.1.2e 1.2e 5.1.2e,
Op de eerste vraag hebben we al antwoord gekregen van 5.1.2e, de laatste twee vragen staan nog open. Ik hoor het graag van jullie!
Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 4 januari 2017 10:10
Aan: 5.1.2e 1. 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Ontbinden overeenkomst vs. vorderen nakoming (VES-beleid)

5.1.2e 1.2e 5.1.2e,
Ondanks dat ik weet/denk dat jullie volgende week veel aan jullie hoofd hebben, wil ik jullie toch graag iets voorleggen. Ik hoop dat jullie tijd hebben om kort te reageren.
In vrijwel alle VES beleidsstukken is het volgende artikel opgenomen:
"De gemeente kan de overeenkomst tot <<*erfpachtwijziging*>> ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte."
Voor zover ik heb kunnen nagaan is dit alleen niet opgenomen in het beleid verticale splitsing.
Wij zijn nu bezig om de laatste hand te leggen aan de standaarddocumenten. Ik heb daarom een aantal vragen.

00515

1)Waarom is dit niet opgenomen in het beleid verticale splitsing?
Heeft dat te maken met het standpunt dat de verticale splitsing pas juridisch geëffectueerd wordt als een overdracht of toedeling plaatsvindt?

2)In welke gevallen zou de gemeente er voor kiezen om de overeenkomst te ontbinden?
5.1.2e en ik hebben net een bespreking gehad en wij zagen niet direct in in welke situaties dit voordelig zou uitpakken voor de gemeente, wellicht alleen bij een splitsing in appartementsrechten, omdat het belang van het nakomen van de overeenkomst dan grotendeels bij de erfpachter ligt.
Wij zijn bang dat de erfpachter bewust niet meewerkt aan het passeren van de akte om zo het proces te vertragen, als bijvoorbeeld de canonpercentages dalen.

3)Zou het in de meeste gevallen niet beter zijn om nakoming te vorderen van de overeenkomst?
Als we in de aanbieding (duidelijker dan we nu doen) als voorwaarde opnemen dat de erfpachter binnen 6 maanden medewerking moet verlenen aan het passeren van de akte en de erfpachter accepteert de aanbieding, dan zou de gemeente toch medewerking kunnen vorderen aan het passeren van de erfpachtakte?

Bedankt alvast voor jullie reactie!
Groet, 5.1.2e