00201

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e); (10)(2e)
Sent: Tue 9/23/2014 7:38:05 AM
Subject: Bespreking (10)(2e)
Received: Tue 9/23/2014 7:38:06 AM

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Ik heb geprobeerd inventariseren wat we willen bespreken met (10)(2e). De bespreking met (10)(2e) was naar mijn idee in beginsel ingezet in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de overgang naar de nieuwe AB's. Vandaar ook de opties: conversie van het erfpachtrecht ex 5:143 BW; conversie van individuele appartementsrechten met gebruikmaking van artikel 5:118a BW; en conversie dmv een obligatoire overeenkomst.
Naar mijn idee moeten we eerst de werkwijze van de gemeente uiteenzetten: Erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten waarbij de appartementsrechten worden behandeld alsof zij afzonderlijke erfpachtrechten zijn.
Voorbeelden noemen van dergelijke gevallen:

- Bestemmingwijzigingen;
- CHET's met als gevolg verschillende AB's/ tijdvakken ivm AB '94, voorbeeld Muzenhof.

Kort bespreken, zoals ook aangegeven in de brief aan (10)(2e), dat de gemeente de mogelijkheid kent van opheffing van de splitsing, beëindiging erfpachtrecht, vervolgens splitsen in appartementsrechten en deze appartementsrechten dan in erfpacht uitgeven. Op deze manier wordt elk appartementsrecht in erfpacht uitgegeven en is er flexibiliteit.
Kan voorgaande simpeler?
Overigens merk ik over voorgaande op dat (10)(2e) aangeeft dat hetgeen in de splitsing in appartementsrechten is betrokken integraal wijzigt. Eerst was dit een erfpachtrecht en dit zou later worden een perceel. Ook moet rekening worden gehouden met de bezwaringen. Deze aspecten dienen wij – nadat fiscaal één en ander duidelijker is geworden – verder uit te zoeken/ werken.
Of zijn er mogelijkheden te bedenken waarbij de foute handelwijze van de gemeente wordt hersteld? Bijvoorbeeld door iets dat lijkt op conversie als bedoeld in artikel 3:42 BW (het omzetten van een nietige rechtshandeling in een geldige)?
Of andere mogelijkheden om voor elkaar te krijgen dat de appartementsrechten (al dan niet omgevormd naar een erfpachtecht) afzonderlijk kunnen worden behandeld? Bijvoorbeeld een wetswijziging? In de notitie van (10)(2e) van 19 december 2013 staat de wetswijziging genoemd maar ik kan niet terugvinden wat wij daarover geschreven hebben.
Groeten, (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Afdeling Juridische Zaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
tel (10)(2e)
fax (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
(Afwezig op vrijdagen)