To: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 8/19/2015 6:54:51 AM
Subject: FW: 2015-08-03 notitie WH Staf RO advies Nauta.docx
Received: Wed 8/19/2015 6:54:52 AM
3. Appartementsrechten en overstapregeling.pdf

Ter info: de reactie van 5.1.2e op het stuk.
Ik heb gevraagd of hij een overleg met 5.1.2e wil inplannen ten aanzien van de vraag of er nu één of twee stukken richting wethouder moeten.
Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 18 augustus 2015 13:53
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: 2015-08-03 notitie WH Staf RO advies Nauta.docx

Hoi 5.1.2e,
Sorry, een beetje lange reactie. Ik stel voor om dit mondeling te bespreken. Als je daarmee instemt dan maak ik een afspraak via outlook.
Als ik het stuk lees dan wordt mijn overtuiging eigenlijk versterkt dat de stukken samen zouden moeten worden gevoegd.
De pagina's 1 tot en met 5 zouden zo kunnen worden ingevoegd in het stuk m.b.t. de omkering en vervolgens wordt ingegaan op de zo snel mogelijk in te voeren wijze van behandelen, waarbij de omkering wel wordt genoemd als afzonderlijk aan het bestuur voor te leggen onderwerp, maar er wordt geen koppeling gemaakt met de omkering.
Dit terwijl hetzelfde probleem (ongesplitst erfpachtrecht ten onrechte individueel behandeld) en bijbehorende advies van Nauta grond is voor beide notities.
Wat mij opvalt is dat jij en ik de juridische en financiële risico's van de huidige praktijk net anders beschrijven (b.v. jij laat de toevoeging in het advies **"zonder meer"** kans van slagen weg). Op basis van die risico inschatting wordt in de notitie PVA omkering geadviseerd om de omkering vooral te richten op de toekomstige overstap (en dus niet op bestaande gevallen zodat dat risico voor die gevallen blijft bestaan) terwijl jij eigenlijk tot de conclusie komt dat direct een wijziging in de procedure zal moeten worden aangebracht door alle wijzigingen in het erfpachtrecht alleen nog VVE-gewijs te behandelen, terwijl de risico's (tot invoering van het eeuwigdurend erfpacht) dezelfde zijn. Ik kan mij voorstellen dat, als dat niet wordt toegelicht, DT en/of Wethouder(s) hierdoor in verwarring zou kunnen worden gebracht.
Het argument dat 5.1.2e inbracht tijdens ons gesprek inbracht om 2 notities afzonderlijk op te stellen, namelijk een zekere bescherming van de Wethouder omdat hij maar de andere 2 Wethouders/ leden van het Bestuurlijk team niet op de hoogte zouden zijn van de problematiek waarvoor jij nu een oplossing voorstelt, kan ik niet helemaal volgen. Bij nalezing van de notitie die in maart jl in het BT werd besproken, wordt de problematiek daarin kort en bondig beschreven op pagina 3 (onderaan) daarvan (bijlage).
Inhoudelijk het volgende.
In de aanbeveling van Nauta onder 36 om de bestaande praktijk niet voort te zetten wordt de aanbeveling onderbouwd door 3 argumenten:

1. Door deze wijze van handelen wordt het erfpachtrecht niet gewijzigd (terwijl dat eigenlijk wel de doelstelling is);
2. De bereidheid om van notarissen om hieraan mee te werken zal afnemen.
   Ik vraag mij hierbij wel af hoe Nauta tot dit argument is gekomen. Tijdens de gesprekken met notarissen waarbij 5.1.2e 1 van hun zelfs confronteerde met zijn medewerking aan de huidige praktijk, bleek niet van enig besef dat onjuist zou zijn gehandeld. Verder betwijfel ik of de al langere tijd medewerkende notarissen, door nu geen medewerking meer te verlenen, zullen toegeven dat zij dit al jarenlang ten onrechte deden.
3. Imagoschade risico voor de gemeente als (openbaar)blijkt dat de gemeente bepaalde privaatrechtelijke formaliteiten negeert.

Hierbij opvallend vind ik dat niet afzonderlijk wordt gewezen op de financiële risico's die de gemeente zou kunnen lopen.
Sterker nog, Nauta stelt zich onder 37 pragmatisch op het standpunt dat, als stoppen van de huidige praktijk op korte termijn niet mogelijk en/of wenselijk blijkt te zijn, de huidige praktijk tijdelijk kan worden voortgezet waarbij een aantal beperkte wijzigingen worden voorgesteld (o.m. kettingbeding) om het risico nog verder terug te dringen.
Tegenover de eerder genoemde argumenten staat in de notitie dat als gevolg van het beëindigen van de huidige praktijk de keuzevrijheid van individuele appartementseigenaren – als ik het goed lees - volledig komt te vervallen, waaronder bijvoorbeeld de wijze van betalen van de canon (periodiek of afkoop) en, zoals wij eerder bespraken, de tuinuitgiftes. Bij tuin uitgiftes worden nu de belangen van andere appartementseigenaren niet of nauwelijks geschaad/geraakt. In geval de koninklijke weg wordt bewandeld dan worden andere appartementseigenaren mede aansprakelijk voor betaling van de tuin (net als voor andere uitbreidingen trouwens) .
Hiernaast is de vraag of besturen van VVE's blij zullen zijn met deze nieuwe manier van werken. Immers, zij zullen contacten moeten onderhouden met alle individuele appartement eigenaren die op hun beurt contact zullen moeten hebben met hun hypotheeknemers die ook toestemming zullen moeten geven voor alle wijzigingen van het erfpachtrecht.
Als het goed is gaat dit wel weer lucht geven binnen de capaciteit van de afdeling E&U die alleen contact zal moeten onderhouden met

de besturen. Mijn verwachting is wel dat procedures als CHET veel langer zullen gaan duren omdat er nu een collectief besluit tot instemming (inclusief wijze van canonbetaling) zal moeten worden genomen binnen de VVE.
Inhoudelijk punt lijkt mij nog het stuk onder 4. Mij wordt op grond daarvan niet helemaal duidelijk wat de oplossing zou kunnen zijn (behalve omkering en gecorrigeerde individuele uitgifte misschien) voor de al bestaande gevallen.
Samenvattend stel ik voor dat jij en ik de notities samenvoegen en dat dat stuk ongeveer de volgende structuur krijgt:

1. Probleemstelling;
2. Advies Nauta;
3. Onderscheid:
   a. CHET's e.d.
   b. Bestemmingswijzigingen
   c. Overstap
4. Per catagorie:
   I. Voorgestelde handelswijze bestaande onjuist uitgevoerde gevallen
   II. Voorgestelde handelswijze wijzigingen tussen nu en invoering eeuwigdurend erfpacht
   III. Voorgestelde handelswijze na invoering eeuwigdurend

Groeten 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Projectleider Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 17 augustus 2015 13:42
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: 2015-08-03 notitie WH Staf RO advies Nauta.docx

Hoi 5.1.2e,
Hierbij het eerste concept voor de notitie voor de wethouder naar aanleiding van het advies van Nauta.
Wil jij het lezen en kijken of je er zo mee kunt leven dat er twee verschillende notities richting wethouder gaan?
Inhoudelijke op- en aanmerkingen zijn uiteraard ook welkom.
Dank en groet, 5.1.2e