00205

To: (10)(2e); (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 12/8/2014 3:07:04 PM
Subject: FW: Advies gemeente Amsterdam
Received: Mon 12/8/2014 3:07:05 PM
Advies erfpacht en appartementsrechten gemeente Amsterdam_20141201.doc

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Onderstaande tekst heb ik opgesteld als reactie op het advies van de heer (10)(2e). Zouden jullie willen kijken of jullie aanvullingen c.q. aanpassingen hebben?
Ik heb opgenomen dat we de doorhem genoemde mogelijkheid bij vraag 2 (artikel 5:118a BW toepassen om erfpacht op appartementsrechten te krijgen) zullen bekijken. Hoewel wij hier geen voorstander van zijn, is het naar mijn mening wel een oplossing die opgenomen moet worden bij de uitwerking van het probleem en de oplossingsrichtingen.
Ik zou graag deze week een reactie naar de heer (10)(2e) sturen dus ik hoor graag of jullie nog aanvullingen/aanpassingen hebben.
Groet, (10)(2e)
Geachte heer (10)(2e),
Uw concept-advies met betrekking tot de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten hebben wij in goede orde ontvangen, waarvoor dank.
We hebben het advies bekeken en het is ons duidelijk dat de manier waarop de gemeente in appartementsrechte gesplitste erfpachtrechten heeft behandeld juridisch niet correct is en tevens risico's met zich meebrengt. De mogelijkheid die u noemt bij onderzoeksvraag 2 om zonder opheffing van de splitsing te komen tot een situatie waarin het erfpachtrecht gaat rusten op het appartementsrecht door toepassing van artikel 5:118a BW zal door de gemeente worden bekeken. Een eerste gedachte is echter wel dat deze oplossingsrichting moeilijk te communiceren is richting erfpachters.
Met betrekking tot onderzoeksvraag 4 (aanpassing van het BW) heb ik nog de volgende vragen:

- *U geeft enkele randvoorwaarden voor het eventueel aanvullen van het BW. De eerste voorwaarde houdt in dat de individuele voorwaarden moeten passen binnen de grenzen van het reeds bestaande erfpachtrecht. Kunt u toelichten wat u hiermee bedoelt en op welke manier u mogelijkheden ziet om binnen deze grenzen differentiatie aan te brengen van de voorwaarden?*
  Overigens heeft de handelswijze van de gemeente van de afgelopen jaren al geleid tot differentiatie met betrekking tot de duur van het erfpachtrecht. Uit de eerste randvoorwaarde concludeert de gemeente dat het aanvullen van het BW hier geen oplossing voor zal zijn.
- *Graag wil ik nog vragen hoe u aankijkt tegen een aanpassing van het BW die inhoudt dat de erfpachter en de erfverpachter overeen kunnen komen (en in een akte vast kunnen leggen) dat het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht wordt beschouwd als afzonderlijke erfpachten gevestigd op de losse appartementsrechten. Op die manier wordt de situatie omgedraaid op basis van een afspraak tussen partijen. Voor de zakelijke werking wordt het vervolgens opgenomen in een notariële akte.*

Is het mogelijk het advies naar aanleiding van bovenstaande twee punten aan te vullen?

Van: [redacted] (10)(2e) - OTB [(10)(2e)@tudelft.nl]
Verzonden: maandag 1 december 2014 9:36
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Advies gemeente Amsterdam
Geachte mevrouw (10)(2e) en (10)(2e),

Hierbij stuur ik u het concept advies met betrekking tot de mogelijkheid om tot gedifferentieerde erfpachtvoorwaarden binnen een appartementssplitsing te komen.

Ik verneem graag uw opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Van: [redacted] (10)(2e) - OTB
Verzonden: vrijdag 28 november 2014 8:59
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Advies gemeente Amsterdam

Beste (10)(2e) en (10)(2e),

Vanwege ziekte heb ik de adviesopdracht minder snel kunnen afronden dan ik had gepland. In grote lijnen is de uitkomst:

- De huidige differentiatie van erfpachtvoorwaarden per appartementsgerechtigde heeft inderdaad slechts obligatoire werking. Bestaande mogelijkheden om binnen een splitsing te differentiëren naar voorwaarden (canon) zijn m.i. niet van toepassing.
- De meest praktische weg is het converteren van het onderliggende (gesplitste) erfpachtrecht naar de nieuwe voorwaarden; dus in beginsel gebruikmaking van de weg van art. 5:143 lid 1, hoewel goed verdedigbaar is dat er slechts sprake is van een wijziging van het bestaande recht. Alternatieven zijn mogelijk, maar complex.
- Een wetswijziging waarbij wel per appartementsrecht gedifferentieerde erfpachtvoorwaarden voor het onderliggende (gesplitste) recht mogelijk worden, is weliswaar strijdig met de dogmatische grondslagen van het Nederlandse appartementsrecht, maar zeer wel verdedigbaar omdat het voorziet in een behoefte, aansluit op de beleving van het appartementsrecht in de praktijk en praktische regelingen die haaks staan op de dogmatiek ook binnen de huidige titel 5.9 aanvaard zijn.

Het concept advies zal in elk geval aan het einde van de dag verzonden worden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 14 oktober 2014 15:28
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) - OTB
Onderwerp: RE: Advies gemeente Amsterdam

Geachte heer (10)(2e),

Dank voor uw bericht.

De vier onderzoeksvragen zijn voor ons akkoord.

Graag zou ik nog een aanvulling willen doen op de achtergrond. Niet alleen bij de canonherziening einde tijdvak is op individuele basis met de erfpachter-appartementsgerechtigde onderhandeld . Het kon ook eerder aan de orde zijn. Bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging, waarbij alleen de bestemming werd gewijzigd van één appartementsrecht en niet van het gehele onderliggen de erfpachtrecht. Of wel indien de algemene bepalingen 1994 van toepassing waren en één erfpachter-appartementsgerechtigde besloot zijn tijdvak te verlengen met bijvoorbeeld 50 jaar terwijl de anderen dit niet deden of de verlenging met een andere tijdsduur lieten plaatsvinden.

Wij kijken uit naar uw concept advies.

Dank en groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@vu.nl]
Verzonden: vrijdag 10 oktober 2014 13:25
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)@tudelft.nl
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Advies gemeente Amsterdam

Geachte mevrouw (10)(2e) en (10)(2e),

Hierbij stuur ik u zoals toegezegd de notitie naar aanleiding van ons gesprek op 30 september, met een herformulering van de onderzoeksvragen ter commentaar. Mochten er aanpassingen wenselijk zijn, dan verneem ik dat graag. Mochten de vier onderzoeksvragen akkoord zijn, dan zal ik op basis hiervan mijn advies schrijven, en het concept advies uiterlijk tweede helft november toezenden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 30 september 2014 17:06
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)@tudelft.nl
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Advies gemeente Amsterdam

Geachte heer (10)(2e),

Zoals vanmiddag besproken stuur ik u hierbij het verplichtingsnummer dat u kunt vermelden op uw factuur in verband met het advies aan de gemeente Amsterdam.

Het verplichtingsnummer is: 512202

00205
vanmiddag hebben we tevens besproken dat ik na zal gaan hoeveel erfpachtrechten in appartementsrechten zijn gesplitst en wat de grootte van een gemiddeld complex is. Deze vragen ga ik uitzetten en zodra ik hier meer over weet laat ik u dit weten.
Mijn collega mevrouw (10)(2e) heb ik in de cc. van deze e-mail gezet zodat u tevens haar gegevens heeft.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch Beleidsmedewerker, Team Staf
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e)
Fax (10)(2e)
Email (10)(2e) @amsterdam.nl
Internet www.amsterdam.nl/erfpacht

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

---

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer