(10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]

From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Fri 4/24/2015 1:56:43 PM
Subject: RE: Te bespreken punten met Nauta
Received: Fri 4/24/2015 1:56:45 PM

Hoi (10)(2e) en (10)(2e) ,
Ik heb nog de volgende aanvulling:
Punt 29/30/31 van de notitie: Nauta gaat ervan uit dat alle obligatoire bepalingen met individuele erfpachters onder de vangnetbepaling bepaling van artikel 38 AB2000 vallen. Ik vraag me dit af, als deze afspraken bijvoorbeeld de bestemming, canon e.d. (wezen van het erfpacht) betreffen.
Punt 33: met het oog op de toekomst in de akte opnemen dat de gemeente bij voorbaat instemt met een overdracht. Echter dit geldt dan toch alleen voor nieuwe uitgiften (en eventueel deze voorwaarde verbinden aan je toestemming bij splitsing in appartementsrechten), aangezien de gemeente geen partij is bij de akte van levering, waarbij een erfpachtrecht wordt overgedragen?
Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 24 april 2015 15:45
Aan: (10)(2e) , (10)(2e) ; (10)(2e) (10)(2e) ; (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: Te bespreken punten met Nauta

Hoi (10)(2e) en (10)(2e) ,
Hierbij de punten die we volgens mij moeten bespreken met Nauta. In de mail aan Paul had ik niet alle punten opgenomen, maar voor ons overzicht lijkt het me wel handig.
Wellicht is het handig om in het gesprek voorbeelden te gebruiken. Misschien kunnen we tijdens de voorbespreking wat voorbeelden bedenken die we willen bespreken.
Als jullie nog aanvullingen hebben dan hoor ik het graag.
Groet, (10)(2e)

Uitgangspunt is duidelijk

Een eventueel verweer zal uit moeten gaan van de volgende twee grondslagen:

- De afspraken met betrekking tot het appartementsrecht zijn overgedragen als onderdeel van het appartementsrecht, of
- De afspraken zijn overgedragen op de voet van artikel 6:159 BW indien de nadere afspraken zijn opgenomen in de akte van levering van het appartementsrecht.

Ook is duidelijk dat het lastig is om een verweer te schrijven wanneer de exacte feiten en omstandigheden en de tegenargumenten niet kenbaar zijn. Gezien het grote aantal in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten binnen de gemeente Amsterdam is het belang van de gemeente in deze kwestie echter zeer groot. Om het risico zo goed mogelijk in te schatten en de wethouder vervolgens zo goed en volledig mogelijk te kunnen informeren is het voor ons van belang om een zo helder beeld te hebben van het mogelijke verweer van de gemeente en de slagingskans hiervan.

Onduidelijkheid over:

- Is nog van belang op welke wijze een canonherziening einde tijdvak van één appartementsrecht in een notariële akte is vastgelegd?
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen afspraken die de andere appartementsgerechtigden niet raken (en alleen de canon betreffen, bijvoorbeeld een canonherziening einde tijdvak) en afspraken die de andere appartementsgerechtigden wel raken (en bijvoorbeeld de bestemming betreffen). Hoe moet met betrekking tot afspraken die de canon betreffen de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE worden bezien? En hoe verhoudt dit zich tot het bij het einde van het tijdvak van toepassing verklaren van nieuwe algemene bepalingen op grond waarvan de canon wordt geïndexeerd? En op welke wijze moet worden aangekeken tegen het van toepassing zijn van verschillende algemene bepalingen op de verschillende appartementsrechten binnen één erfpachtrecht?
- Wat betreft de afspraken die de andere appartementsgerechtigden betreffen: Zijn ook de rechtsopvolgers van de andere appartementsgerechtigden niet gebonden **(wellicht is deze vraag een beetje overbodig)**
- Wanneer een bestemmingswijziging leidt tot een canonverhoging. Heeft deze canonverhoging dan rechtskracht ten opzichte van de overige appartementsgerechtigden en de rechtsopvolgers van de betreffende appartementsgerechtigde?
- Wat betreft het al dan niet raken van overige appartementsgerechtigden (en dus het al dan niet gebonden zijn van rechtsopvolgers) hoe zit het met afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot:
  - CHET in samenhang met de aanpassing van de AB´s waarin bijvoorbeeld indexatie is opgenomen? Wat betreft CHET stelt Nauta dat dit de andere appartementsgerechtigden niet raakt en niet aan rechtsopvolgers kan worden tegengeworpen. Maar geldt dat ook voor AB´s?
  - Het verlengde tijdvak (AB 1994) en dus verschillende AB´s die van toepassing zijn binnen 1 appartementensplitsing?
- Ondersteunend aan genoemde grondslagen voor een verweer wordt het argument van de veronderstelde kenbaarheid genoemd waarbij wordt verwezen naar artikel 3:23 BW. Hoe verhoudt dit argument zich tot het uitgangspunt dat obligatoire afspraken niet aan derden kunnen worden tegengeworpen, ook niet als deze in de openbare registers zijn ingeschreven?
- Wat is artikel 38 AB 2000 nog waard nu duidelijk is dat dit betrekking heeft op bepalingen die geen zakelijke werking hebben omdat ze het wezen van de erfpacht niet raken? Kan de gemeente dit artikel ook in een eventueel verweer gebruiken als geen

zakelijke werking is bereikt door de handelwijze van de gemeente?

- Met betrekking tot de contractoverneming op grond van artikel 6:159 BW is ons nog niet helemaal duidelijk in welke gevallen hier sprake van zou kunnen zijn, aan welke eisen moet worden voldaan (bijvoorbeeld in de akte van levering) en in welke gevallen de gemeente nog een risico loopt. Meer specifiek zijn de vragen:
    - Voor contractoverneming is een akte tussen overdrager en overnemer vereist. Uit het advies blijkt dat dit de akte van levering zou kunnen zijn. Is het verwijzen naar de afspraken tussen de overdrager en de gemeente voldoende om uit te gaan van contractsoverneming?
    - Moet de gemeente nog actief achteraf medewerking verlenen? Of is het mogelijk dat op grond van de AB´s bij voorbaat medewerking is verleend. De mogelijkheden hiertoe zijn namelijk beperkt.
    - Bij stilzwijgen kan de medewerking niet zonder meer worden afgeleid uit gedragingen en wilsuiting van de wederpartij is vereist. Het versturen van een nota zou een wilsuiting kunnen zijn. Maar wat in de gevallen waarin de canon is afgekocht? Loopt de gemeente daar nog een risico?
    - De contractoverneming komt tot stand:
        1. op het moment waarop de wederpartij achteraf medewerking verleent, of
        2. in geval van medewerking bij voorbaat het moment waarop de wederpartij schriftelijk in kennis is gesteld van de contractoverneming.

      Tot dat moment kunnen de overdrager en de overnemer er van af zien. Als de medewerking kan worden geacht bij voorbaat te zijn verleend, dan wordt de gemeente niet schriftelijk in kennis gesteld van de contractoverneming. Als de gemeente niet bij voorbaat haar medewerking heeft verleend en ook niet (of niet in alle gevallen) achteraf dan is de contractoverneming niet tot stand gekomen. Zou door de appartementsgerechtigde dan alsnog een beroep kunnen worden gedaan op de oorspronkelijke afspraken=
- Kan de gemeente, nu zij op de hoogte is van de juridisch niet juiste handelwijze, doorgaan met deze handelwijze? Of achten jullie het betoog zodanig houdbaar dat met deze handelwijze doorgegaan kan worden? En als de gemeente haar handelwijze moet aanpassen, op welke termijn dient dit naar jullie mening te gebeuren?
- Op welke wijze is vooruitbetaling van de canon in het toekomstige eeuwigdurende erfpachtstelsel anders dan in het huidige voortdurende erfpachtstelsel? Wat betreft de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zijn wij van mening dat dit in beginsel slechts mogelijk is voor het erfpachtrecht in z'n geheel en dus met medewerking van alle appartementsgerechtigden. Voor wat betreft een (latere) vooruitbetaling van de canon is ons niet helemaal duidelijk waarom bij eeuwigdurende erfpacht niet te beargumenteren is dat dit per appartementsrecht mogelijk is.