1. Kennis te nemen van de relatie van de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten in het kader van de VES

Het advies van NautaDutilh ten aanzien van de obligatoire overeenkomst is diffuus. Enerzijds geeft NautaDutilh aan dat de huidige handelswijze, waarbij erfpachtwijzigingen per appartementsrecht worden toegepast (obligatoir), juridisch niet juist is en het wenselijk is om de handelswijze bij erfpachtwijzigingen aan te passen. Door middel van omkering zoals onder punt 5 en 6 omschreven kunnenappartementencomplexen waar dit in het verleden toch "fout" is gegaan, in juridische zin worden gerepareerd.
Tegelijkertijd geeft NautaDutilh aan dat de obligatoire overeenkomst, zeker als deze juridisch wordt versterkt, een mogelijkheid is om voor appartementsrechten individueel te kunnen overstappen.
Van belang in dit licht is ook dat de gemeente Den Haag de obligatoire overeenkomst hanteren om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken.

In het kader van de overstapregeling VES is de lijn dat complexen waarbij erfpachtrechten in appartementsrechten zijn gesplitst, omkering als onder 5 bedoeld de beste manier is om de individuele overstap mogelijk te maken. Daarbij is aangegeven dat de omkering echter ingrijpend is en dat medewerking van alle leden van de VVE is vereist.
Om die reden is besloten dat in gevallen waarbij omkering om welke reden dan ook niet mogelijk blijkt te zijn een individuele overstap mogelijk te maken door middel van een obligatoire overeenkomst. Het BT VES en het College hebben respectievelijk op 19 maart 2015 en op 19 januari 2016 met dit voorstel ingestemd.
Belangrijkste reden hiervoor is dat –na verkenning van andere mogelijkheden - de obligatoire overeenkomst toch de beste oplossing is om een individuele overstap mogelijk te maken bij in appartementsrechten gesplitste erfpachten waarbij de VVE leden geen overeenstemming kunnen bereiken over collectieve overstap of omkering niet mogelijk is.

Dit besluit om in het kader van VES door middel van een obligatoire overeenkomst een overstap naar het nieuwe stelsel mogelijk te maken kan maar is (gezien ook het advies van NautaDutilh) tegelijk suboptimaal. Hoewel de obligatoire overeenkomst ook in andere steden wordt toegepast kunnen er (vanuit zakenrechtelijk oogpunt) mogelijke risico's zijn omdat rechtsopvolgers van de partijen niet zondermeer aan de obligatoire overeenkomst zijn gebonden. Daarom is met betrekking tot de VES overstap het voorstel gedaan om de obligatoire overeenkomst te verzwaren met een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting. Op deze manier kunnen rechtsopvolgers wel aan de afspraken worden gebonden.

Van belang is ook dat indien één (of meerdere, doch niet alle) van de appartementseigenaars binnen een appartementencomplex individueel, door middel van een obligatoire overeenkomst overstapt naar de AB2016, het lastiger kan worden om overige erfpachtwijzigingen voor het erfpachtcomplex op de wijze als hiervoor onder 4 bedoeld (collectief, met instemming van alle appartementseigenaars) te laten plaatsvinden. Hiervoor zal in de uitwerking aandacht zijn

NautaDutilh adviseert ook om de communicatie omtrent de AB2016 zodanig in te kleden dat een overstap complexgewijs, met instemming en medewerking van de gehele VVE, te laten plaatsvinden.
De VES zal nastreven dat de overstap complexgewijs plaatsvindt maar zal bij het niet slagen daarvan de obligatoire overeenkomst als mogelijkheid aanbieden.

Er is op dit moment geen beeld van de risico's die uit de obligatoire overeenkomst kunnen voortkomen omdat deze niet goed zijn te voorzien. Ook NautaDutilh kan deze niet benoemen. Bij de verdere uitwerking van de Overstapregeling en obligatoire overeenkomst zullen steeds consequenties en eventuele risico's van de obligatoire overeenkomst in beeld worden gebracht en benoemd. Dit om er voor te zorgen dat de obligatoire overeenkomst tegemoet komt aan het doel en de risico's maximaal ondervangt.

In de communicatie rondom het aanpassen van de gemeentelijke handelswijze bij erfpachtwijzigingen zoals onder 4 bedoeld ("we gaan het niet meer obligatoir doen want dat is niet juist") en in mindere mate bij verdere communicatie omtrent het vastleggen van de werkwijze bij uitgifte (hiervoor onder 3), moet goed worden stilgestaan bij het feit dat is besloten om in het kader van de overstap naar het nieuwe stelsel een overstap op obligatoire wijze mogelijk te maken door de obligatoire overeenkomst te versterken.