To: 5.1.2e; 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 12/7/2015 2:25:15 PM
Subject: FW: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015
Received: Mon 12/7/2015 2:25:00 PM
Opmerkingen ND 04.12.15 op concept notitie gemeente (HN).doc

Weer aangevuld retour

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 7 december 2015 14:23
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e van
Onderwerp: RE: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e, voor zover ik kan zien worden de vragen beantwoord en moeten we inderdaad die bepalingen opnemen.
Ook beantwoorden ze de vraag mbt vrijwillige overstap.
In de notitie heb ik een paar vragen, ook één specifiek voor jou 5.1.2e.
Morgen aftikken? Of hoe noemden we dat ook alweer? Handjeklappen?
Groeten!

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: zondag 6 december 2015 18:08
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Een helder verhaal over de werking van in de AB opgenomen bepalingen die ook in de bijzondere bepalingen weerklank moeten vinden.
Wat mij betreft nemen we de (ook al in het uitgiftebeleid opgenomen) verboden weer op inzake × splitsing art. 11, × ondererfpacht art. 12 en × opzegging art. 23
Verder is het wel echt een formeel advies geworden met garantie tot de eerste procesdeur, maar meer mochten we wellicht ook niet verwachten.
Hun opmerkingen heb ik nog een keer doorgenomen en naar aanleiding daarvan links en rechts wat aangevuld Per slot blijft het ons voorstel aan het BT).
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e@nautadutilh.com]
Verzonden: vrijdag 4 december 2015 17:28
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015

Beste 5.1.2e,
Zoals telefonisch besproken sturen we je hierbij een mark-up van de door jullie opgestelde concept notitie aangaande onze advisering. Met onze opmerkingen hebben wij duidelijk willen maken dat de notitie een samenvatting van onze advisering bevat. Voor onze volledige advisering verwijzen we naar de verschillende concept, emails en overleggen.
Wij hebben verder geen opmerkingen op de tekstuele aanpassingen in de concept AB 2016 van 1 december 2015.
Wat betreft de vragen in het onderstaande deel van je email (hieronder) met betrekking tot het wettelijke vereiste van opname in de "akte van vestiging" het volgende.
In onze email van 26 november 2015 schreven wij reeds (onder meer) dat onder de "akte van vestiging" in de relevante wettelijke bepalingen mede wordt verstaan de nadien op basis van wilsovereenstemming van beide partijen opgemaakte notariële akten. Dat kan worden aangemerkt als de heersende leer (zie ook Groene Serie Zakelijke rechter, aant.7 bij art. 5:85 BW). In geval van de wettelijke eis dat een bepaalde bepaling in de "akte van vestiging" moet worden opgenomen, dan is louter een opname daarvan in algemene bepalingen aldus niet toereikend.
[redacted] heeft dienaangaande geschreven (Erfpacht, preadvies KNB 1995, p.60) dat het vereiste van "in de akte" in zoverre letterlijk genomen moet worden dat afwijkingen van het wettelijke stelsel niet verstopt mogen worden in met algemene bewoordingen van toepassing verklaarde algemene erfpachtbepalingen. Wel zou aanvaardbaar zijn dat deze afwijkingen kort in de akte worden opgenomen, met een verwijzing naar een met name genoemd artikel van de algemene bepalingen.
Wij achten niet waarschijnlijk dat aan deze benadering, c.q. formulering in de wet, voorbij kan worden gegaan door de betogen dat de algemene bepalingen reeds onderdeel van de akte uitmaken als gevolg van het van toepassing verklaren van de algemene bepalingen in de akte en dat daarmee is voldaan aan het wettelijke vereiste van opname in de "akte van vestiging". Of dit gevolgen heeft, en zo ja welke, voor bepaalde bepalingen uit de AB 2000 zou nader onderzocht kunnen worden.
Zo sprake is van een stijlbreuk meer eerdere ABs, dan is daarmee niet direct sprake van een erkenning van de gemeente. Deze stijlbreuk zou natuurlijk wel als argument gebruikt kunnen worden in een betoog, (bijvoorbeeld) inhoudende dat de gemeente kennelijk zelf ook van mening is dat vereist is dat een bepaalde bepaling in de akte moet worden opgenomen en dat louter een

grondslag in de ABs niet toereikend is. Wij achten een eventuele stijlbreuk echter geen valide reden om niet aan het wettelijke vereiste te voldoen.
Wat betreft de werkwijze voor het van toepassing verklaren van nieuwe ABs dient de SEBA procedure te worden afgewacht. De meeste zekere methode is uiteraard het bereiken van wilsovereenstemming over de toepasselijkheid van nieuwe algemene bepalingen en de overeengekomen toepasselijkheid van de nieuwe ABs op te nemen in een notariële akte. Op die wijze wordt de zakelijke werking van de afspraak in ieder geval veilig gesteld. Ook indien de gemeente bevoegd wordt geacht de toepasselijkheid van nieuwe algemene bepalingen eenzijdig aan te zeggen geldt het wettelijke vereiste van opname in de "akte van vestiging" in het voorkomende geval. Voor de bepalingen waarvoor een deze eis geldt, is het hiervoor uiteengezette ook van toepassing.
Als jullie nadere vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij die graag.
Met vriendelijke groet,
Mede namens 5.1.2e
5.1.2e
Nauta Dutilh N.V.
T: + 5.1.2e
F: + 5.1.2e
E: 5.1.2e @nautadutilh.com
NautaDutilh | 1724 - 2014
NautaDutilh | Legal Partner KidsRights
Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2012, 2014 and 2015
Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

From: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: woensdag 2 december 2015 21:51
To: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: RE: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015
Importance: High

Beste 5.1.2e
Wederom dank voor jullie werkzaamheden.
Wij komen nu tot een finaal stuk van de AB2016 dat wij aan het bestuurlijk team, bestaande uit de drie verantwoordelijke wethouders, gaan voorleggen. De AB2016 hecht ik aan waarbij nog een aantal tekstuele wijzigingen hebben plaatsgevonden.
Bij het aanbieden van de tekst van AB2016 aan het bestuurlijk team willen wij een toelichting meegeven met betrekking tot de adviezen die wij van jullie hebben gekregen. Deze toelichting hecht ik ook als bijlage aan.
Het bestuurlijk team hecht erg veel waarde aan jullie advies en inbreng op de AB2016. Zoals blijkt uit de versie van de AB2016 in de bijlage en eerdere versies die wij aan jullie hebben voorgelegd, hebben wij bijna al jullie punten overgenomen. De punten die we niet hebben overgenomen hebben wij weloverwogen niet overgenomen en motivatie hiervan staat omschreven in bijgevoegde notitie.
Graag ontvangen wij van jullie een samenvattend oordeel of jullie de AB 2016 zo juridisch houdbaar vinden. En zien jullie nog procesrisico's? Aan jullie dan ook het verzoek de notitie aan te passen met jullie bevindingen/ adviezen. Zijn de door jullie gemaakte kanttekeningen/ adviezen in dit stuk volledig en juist verwoord? Graag zouden wij uiterlijk maandag 7 december 2015 dit stuk van jullie ontvangen zodat het doorgezet kan worden aan het bestuurlijk team.
Los daarvan hebben wij nog een openstaande vraag met betrekking tot het feit dat er in de wet in een aantal gevallen wordt gesproken over "akte van vestiging" en de werking van de algemene bepalingen.
Eerder gaven jullie aan dat indien er in de wet wordt gesproken over de akte van vestiging (bijvoorbeeld bij ondererfpacht), het opnemen in de algemene bepalingen niet volstaat. In mijn mail van 19 november hieronder geef ik het dilemma aan wanneer er wordt overgestapt (geen akte van vestiging). Als reactie hierop geven jullie aan dat onder de akte van vestiging ook kan worden verstaan latere notariële akten die op basis van wilsovereenstemming tot stand zijn gekomen.
Naar aanleiding hiervan zet ik nog één en ander op een rij om het geheel duidelijk te hebben.
∀ Akte van vestiging en latere notariële akten waarbij wilsovereenstemming is bereikt kunnen als gelijkwaardig kunnen worden gezien;
∀ Hetgeen hiervoor is gesteld brengt met zich mee dat indien de gemeente nieuwe (?) bepalingen (die niet in eerdere algemene of bijzondere bepalingen van het betreffende recht zijn opgenomen?) op wil nemen en de geldigheid hiervan zeker wil stellen, met de wederpartij expliciet de betreffende algemene **en** bijzondere bepalingen moet overeenkom.

Kan dan geconcludeerd worden dat – bij bestaande erfpachtrechten - beoogde werking/ toepasselijkheid alleen maar bereikt kan worden als er sprake is van vrijwillige overstap? En zo ja, hoe verhoudt dit zich tot de SEBA-procedure als het de algemene bepalingen betreft?
Voor ons speelt nog het vraagstuk dat in de wet wordt gesproken over "akte van vestiging".
Bij de artikelen over "verbod op beëindiging door de erfpachter" en "ondererfpacht" hebben jullie aangegeven dat omdat er in de wet wordt gesproken over "akte van vestiging" het niet volstaat om dit in de algemene bepalingen op te nemen.
Betekent dit dan dat jullie in twijfel trekken of de algemene bepalingen wel onderdeel uitmaken van de akte van vestiging (ofwel een latere notariële akte waarbij sprake is van overeenstemming)?
Indien dit inderdaad het geval is, levert dit dan ook niet problemen op bij eerdere bepalingen die bijvoorbeeld zijn opgenomen in de

AB2008?

Zoals:

∀ Artikel 22, splitsen (5:91 BW);

∀ Artikel 25 waarbij de beëindigingmogelijkheid van de erfpachter wordt ingeperkt (5:87 BW),

hadden deze bepalingen dan ook niet expliciet moeten worden opgenomen in de akte van vestiging?

De gemeente is van mening dat wanneer een passage is opgenomen in de algemene bepalingen en deze algemene bepalingen worden in de uitgifteakte van toepassing verklaard, dat deze algemene bepalingen onderdeel uitmaken van de akte van vestiging.

Het expliciet opnemen in artikel 3 van de AB2016 van bijvoorbeeld verbod op beëindiging door erfpachter om te bewerkstelligen dat dit ook in de bijzondere bepalingen (en dus in de akte van vestiging expliciet wordt opgenomen) is een stijlbreuk ten opzichte van eerdere AB's. Bestaat bij het opnemen van dergelijke passages in de akte van vestiging niet het risico dat de gemeente erkent dat bij rechten die onder oudere AB's zijn gevestigd (waar de betreffende passages niet expliciet in de akte van vestiging zijn genoemd), de werking van de betreffende artikelen in twijfel wordt getrokken?

Naar aanleiding van bovenstaande rijst ook de vraag of er bij het van toepassing verklaren van nieuwe algemene bepalingen bij het einde van een tijdvak zoals we dat nu bij de huidige werkwijze doen :

1. Die nieuwe bepalingen op basis van wilsovereenstemming overeengekomen hadden moeten worden (SEBA-procedure?); EN
2. Expliciet in de notariële akte, waar de nieuwe AB's van toepassing worden verklaard, hadden moeten worden benoemd?

Het is voor ons van uiterst belang dat wij hier duidelijkheid over hebben.

Mochten jullie nog vragen en/ of opmerkingen hebben ben ik morgen (donderdag 3 december) bereikbaar en vrijdag kunnen jullie contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e).

Groeten,

5.1.2e 5.1.2e
Senior Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aanwezig: ma, di, woe en do

Van: 5.1.2e [5.1.2e@nautadutilh.com]
Verzonden: donderdag 26 november 2015 17:29
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015

Allen,

Hierbij sturen we jullie een nieuw concept van de AB 2016 met onze aanpassingen en commentaar van 26 november 2015.

Zoals voorheen hebben wij de aanvaarde wijzingen en comments niet meer opgenomen in dit nieuwe concept.

Wat betreft de aanvullende vraag: onder de "akte van vestiging" in de relevante wettelijke bepalingen wordt mede verstaan de nadien op basis van wilsovereenstemming van beide partijen opgemaakte notariële akten (zie bijvoorbeeld art. 5:89 BW en de wijziging van de bestemming die in latere akten worden gewijzigd).

Met vriendelijke groet,
mede namens 5.1.2e
5.1.2e

Nauta Dutilh N.V.
T: + 5.1.2e
F: + 5.1.2e
E: 5.1.2e@nautadutilh.com
NautaDutilh | 1724 - 2014
NautaDutilh | Legal Partner KidsRights
Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2012, 2014 and 2015
Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

From: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Sent: donderdag 19 november 2015 23:44
To: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: RE: Concept versie AB2016 ND van 17 november 2015

Beste 5.1.2e

Wederom dank voor jullie aanpassingen en input.
Wij zijn er weer door heen gelopen en hebben geaccepteerd waar we het mee eens zijn. Er blijven een aantal punten/ vragen open.
Deze hebben met name betrekking op: erfpachtakte, boete, integriteit, beeindigingsartikel en geschillencommissie/ deskundigen.
Zouden jullie deze willen bekijken?
Verder is nog een aanvullende vraag:
Hoe gaan we om met de bepalingen waarvan in de wet is opgenomen dat zij in de akte van vestiging (bijvoorbeeld uitsluiting opzegging door de erfpachter) moeten worden opgenomen, bij een overstap? Hier is geen sprake van een nieuwe uitgifte maar hoogstens een wijziging van het recht, dus er is geen uitgifteakte/ akte van vestiging. Als de wet inderdaad zo strikt uitgelegd moet worden , moeten we een truc verzinnen om er voor te zorgen dat er toch sprake is van een akte van vestiging. Ik hoor graag jullie gedachte hierover.
Morgen ben ik afwezig maar indien nodig kunnen wij maandag of dinsdag even telefonisch contact hebben.
Dank en groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @nautadutilh.com]
Verzonden: dinsdag 17 november 2015 17:56
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Concept versie AB2016 ND van 17 november 2015

Allen,

Hierbij sturen we jullie een nieuw concept van de AB 2016 met onze aanpassingen en commentaar van 17 november 2015.

Zoals besproken op 11 november 2015 hebben wij de aanvaarde wijzingen en comments niet meer opgenomen in dit nieuwe concept.

Bij artikel 3 zijn wij kort ingegaan op de mogelijke ontruiming op grond van een grosse van de akte.

Als er nadere vragen of opmerkingen zijn, dan vernemen wij die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

mede namens 5.1.2e

5.1.2e
Nauta Dutilh N.V.
T: + 5.1.2e
F: + 5.1.2e
E: 5.1.2e @nautadutilh.com

NautaDutilh | 1724 - 2014
NautaDutilh | Legal Partner KidsRights
Law Firm of the Year: The Netherlands | IFLR Europe Awards 2012, 2014 and 2015
Law Firm of the Year: The Netherlands | Chambers Europe Awards 2013

NautaDutilh N.V.
Advocaten Notarissen Belastingadviseurs
Lawyers Civil law notaries Tax advisers
Strawinskylaan 1999, 1077 XV Amsterdam, the Netherlands
P.O. Box 7113, 1007 JC Amsterdam, the Netherlands.
www.nautadutilh.com

NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323; further information available at www.nautadutilh.com/info. This e-mail, including attachments, is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and return it to us without retaining a copy. Electronic communications are not secure and may be intercepted, manipulated, infected, delayed or misdirected, e.g. by viruses and spam filters. NautaDutilh N.V. is not liable on any legal ground for damage resulting from any such event.
All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see www.nautadutilh.com/terms), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam District Court. For information concerning the processing of your personal data we refer to our privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.
Please consider the environment before printing this e-mail.

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien

05181
bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.