(10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 12/3/2015 12:57:11 PM
Subject: FW: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015
Received: Thur 12/3/2015 12:57:12 PM

(10)(2e),
(10)(2e) en ik hebben zojuist gebeld met Nauta. We hebben het voornamelijk gehad over de samenvatting van hun adviezen. Zij zullen dit stuk aanpassen, (10)(2e) gaf aan het stuk over de integriteit te missen, daarop zei ik dat ik het spoor een beetje bijster was dus heel goed als zij dat kunnen aanvullen.
Uit het telefoongesprek bleek dat het samenvattende oordeel ongeveer overeen zal komen met wat ik in de disclaimer had opgenomen. De vragen hieronder over de akte van vestiging en de werking van de algemene bepalingen kwam inhoudelijk niet aan de orde, zij vroegen wel of zij hier maandag ook op terug moesten komen. Ik dacht dat dat niet per sé nodig was. (10)(2e) wees er nog op dat de tekst van de AB's dan wellicht aangepast moeten worden. Is inderdaad zo denk ik maar ik meende mij te herinneren dat wij hebben besproken dat het aanpassen van artikel 3 lid 2 (waar die verwijzingen staan naar ondererfpacht enzo) ook in een later stadium kon plaatsvinden omdat dit niet inhoudelijk is.
Nauta gaf overigens aan dat de beantwoording wel in de loop van volgende week zou komen.
Bij het napraten kwamen (10)(2e) en ik tot de conclusie dat natuurlijk nog wel de vraag met betrekking tot de vrijwillige overstap vervat zit in mijn mail aan Nauta. Dit antwoord heb jij wellicht wel nodig voor de notitie over al dan niet vrijwillige overstap?
Als dat zo is moeten we dat denk ik wel explicieter maken want Nauta heeft – volgens mij - in deze context (de vragen die in onderstaande mail voorliggen) nooit iets gezegd over al dan niet vrijwillige overstap. Zij hebben het een keer gezegd in het kader van de ontbrekende vierkante meters enzo.
Als je dat nog graag wil, moeten we even kijken hoe we dat organiseren en wanneer we hun reactie willen hebben. Er zou dan gevraagd moeten worden wat zij adviseren over de verplichte/ vrijwillige overstap en wellicht spelen onderstaande vragen/ opmerkingen dan wel een rol.
Ergens vandaag even bellen? Of morgen even?
Groeten, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 2 december 2015 21:51
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e),
Onderwerp: RE: Concept versie AB2016 ND van 26 november 2015
Urgentie: Hoog

Beste (10)(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 AB2000?
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 (10)(2e) (10)(2e) ((10)(2e)).
Groeten,

(10)(2e) (10)(2e)
Senior Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aanwezig: ma, di, woe en do

Van: (10)(2e) [(10)(2e) @nautadutilh.com]
Verzonden: donderdag 26 november 2015 17:29
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); van; (10)(2e), (10)(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 David,

(10)(2e)
Nauta Dutilh N.V.
T: + (10)(2e)
F: + (10)(2e)
E: (10)(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: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: donderdag 19 november 2015 23:44
To: (10)(2e)
Cc: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
Subject: RE: Concept versie AB2016 ND van 17 november 2015

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

Van: (10)(2e) [(10)(2e)@nautadutilh.com]
Verzonden: dinsdag 17 november 2015 17:56
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); van; (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(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 David,

(10)(2e)
Nauta Dutilh N.V.
T: + (10)(2e)
F: + (10)(2e)
E: (10)(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.

00510

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 niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.