(10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl];(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) der[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 2/2/2016 12:30:05 PM
Subject: RE: in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten
Received: Tue 2/2/2016 12:30:05 PM

(10)(2e),
Dank voor de mail en de schets van de stand van zaken. Ik ben vanzelfsprekend beschikbaar voor de verdere uitwerking, ik hoor het graag wanneer ik daarvoor kan/moet aanschuiven.
Je mail lezend schieten me wel alvast een aantal dingen door mijn hoofd.
Ik snap het dilemma goed maar mis in de redenatie de ingewikkeldheid van optie 2, het afdwingen van omkering.
Er wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijke onwenselijkheid van obligatoire overeenkomsten terwijl de onmogelijkheid/kwetsbaarheid van de omkering eigenlijk niet aan de orde komt. Het lijkt me goed dit voldoende aandacht te geven zodat er voldoende balans in de afwegingen komt. Ook moeten we in ogenschouw hebben dat bij de VES het uitgangspunt is om bij overstap uit te gaan van omkering en alleen wanneer dat niet mogelijk blijkt kiezen we voor de obligatoire overeenkomst. Hiervoor is de proef van (10)(2e) dan ook erg van belang om te weten welk instrumentarium beschikbaar is.
Al met al is het ingewikkelde materie waarvan het nog steeds lastig blijkt om aan te geven hoe groot de risico's zijn. Maar helemaal eens dat we een samenhangende notitie op dit punt moeten verzorgen.
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 2 februari 2016 12:16
Aan: Ginneken, (10)(2e) van
CC: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten
Urgentie: Hoog

(10)(2e),
Gistermiddag is er wederom overleg geweest over het dossier "In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten". Belangrijkste conclusie van ons ((10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en ondergetekende) is dat we van mening zijn dat op dit moment nog onvoldoende is uitgeschreven wat de risico's zijn van het op basis van een obligatoire overeenkomst (dus zonder zakelijke werking) aanbieden van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het eveneens op die basis blijven aanbieden van erfpachtwijzigingen (CHET, bestemmingswijzigingen, bebouwingswijzigingen etc.). Ik stuur je deze e-mail dan ook mede namens de genoemde personen. Afstemming van de inhoud van de mail heeft plaatsgevonden met de betrokkenen.
(10)(2e) heeft vorige week aangegeven erfpachtwijzigingen naar de bestaande praktijk obligatoir te willen blijven doen, behalve de CHET. Die laatste zou dan collectief moeten worden aangeboden en afgewikkeld, dat wil zeggen door herziening van het erfpachtrecht dat onderlegger van de splitsing is. Dit laatste staat echter op gespannen voet met de gewenste mogelijkheid tot obligatoire overstap bij VES en voortgaan met de huidige praktijk van het obligatoir overeenkomen van alle andere wijzigingen. Immers, t.z.t. krijgen appartementsgerechtigden dan collectief een CHET aangeboden terwijl hen tegelijkertijd individuele de mogelijkheid tot obligatoire overstap wordt aangeboden en ook alle andere wijzigingen niet in het erfpachtrecht maar op appartementsniveau obligatoir worden doorgevoerd. Dat is niet alleen vreemd en onwerkbaar, maar juridisch ook niet houdbaar. Het obligatoire systeem op het niveau van appartementsrechten en de complexgewijze handelwijze met betrekking tot het aan die appartementsrechten onderliggende erfpachtrecht zouden dan immers onontwarbaar door elkaar gaan lopen.
(10)(2e) heeft, naar ik heb begrepen, vorige week ook aan jou en (10)(2e) aangegeven dat hij één G en O standpunt wil in de notitie voor de wethouder (dat is dan inclusief VES neem ik aan). Zo ver zijn we dus nog steeds niet. Vraag aan jou is hoe nu verder (zowel voor wat betreft het proces als wat betreft de inhoud).
Voor wat VES betreft is min of meer al besloten dat een individuele obligatoire overstap mogelijk zal worden gemaakt. Daarbij is aangegeven dat dit vanwege de risico's die daaraan verbonden zijn de beste is van de alternatieven voor de juridisch enig juiste werkwijze van omkering van rechten en dat dit verder nog moet worden uitgewerkt.

Het advies van Nauta is voor meerdere uitleg vatbaar. Obligatoir is juridisch niet juist, noch voor overstap noch voor ander wijzigingen die slechts op een appartementsrecht zien. Er zijn (proces) risico's aan verbonden. Die procesrisico's zullen toe nemen al naar gelang de gemeente in haar werkwijze persisteert wetend dat deze werkwijze juridisch tenminste aanvechtbaar is. Dat geldt in een nog sterkere mate als de gemeente de positie en belangen van de VvE als erfpachter niet respecteert. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de obligatoir overeengekomen wijziging zich niet verhoudt tot de in het erfpachtrecht vastgelegde bestemming en bebouwing en/of tot aanpassing van de splitsingsakte zou moeten leiden als de wijziging het erfpachtrecht zelf betrof. Tijdelijk versterkt obligatoir doorgaan is mogelijk (Nauta geeft ook een aantal 'kenmerken' die de positie van de gemeente zouden kunnen versterken, maar die 'kenmerken' nemen de problematiek niet weg) voordat de correcte handelwijze wordt toegepast; versterkt wil in dit verband zeggen dat de obligatoire overeenkomst inhoudelijk wordt versterkt, waardoor deze op rechtsopvolgers wordt overgedragen door middel van een kwalitatieve verplichtingen en/of ketting beding en de positie en belangen van de VvE als erfpachter worden gerespecteerd. In het kader van VES zou, volgens Nauta, een collectieve overstap moeten worden gecommuniceerd naast de omkering van rechten die als enige tot nieuwe individuele en in de tijd aanpasbare erfpachtverhoudingen tussen gemeente en elk van de appartementsgerechtigden leidt.
Om aan de wens van (10)(2e) te kunnen voldoen dat er één G en O standpunt komt moet er naar onze mening eerst een notitie worden opgesteld (E&U en JZ samen) voor (10)(2e) waarbij we de volgende twee opties uiteenzetten:

1. Alles, dus zowel de huidige werkwijze bij wijzigingen als de overstap versterkt obligatoir aanbieden, met alle risico's van dien. We moeten dan de (mogelijke) gevolgen, problemen en risico's veel concreter maken en veel beter in kaart brengen. Het volledig in kaart brengen is echter ondoenlijk.
2. Alles, dus zowel de huidige werkwijze bij wijzigingen als de overstap op een juridisch correcte wijze gaan uitvoeren (dus op niveau erfpachtrecht of door omkering rechten).

Naar onze mening dient er gekozen te worden tussen deze twee opties. Zoals hiervoor uit een gezet is een combinatie onwerkbaar en juridisch niet juist.
(10)(2e) heeft in een overleg vorige week maandag overigens duidelijk aangegeven welke keuzes er in het kader van VES reeds zijn gemaakt (de obligatoire optie wordt nader uitgewerkt en men beseft dat deze oplossing "suboptimaal" is en dat omkering een betere optie zou zijn). (10)(2e) heeft ook duidelijk aangegeven dat hij nog onvoldoende argumenten en uitwerkingen met betrekking tot de risico's heeft gehoord om een eventuele heroverweging voor de keuze voor obligatoire overstap, aan het BT mee voor te leggen.
Het is de bedoeling dat de notitie zuiver juridisch van aard is en niet andere aspecten mee laat wegen, zodat (10)(2e) zelf kan beslissen welke optie hem het beste lijkt. Ofwel dat hij ervoor kiest beide opties aan de wethouder voor te leggen.
Behandeling op de Staf aanstaande maandag is dan ook wat ons betreft geen optie. De voorstellen en de consequenties daarvan zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Dat heeft ook te maken met de complexiteit van de materie en er blijven steeds nieuwe vragen opduiken. Ik stel dan ook voor dat we de Stafbehandeling van aanstaande maandag te annuleren.
Graag op korte termijn overleg hoe nu verder. (10)(2e) heeft daarvoor een afspraak gemaakt met jou en mij.
Groet,

(10)(2e)
mr. (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Senior juridisch adviseur
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.