

omkering



alle appartementsgerechtdigden over

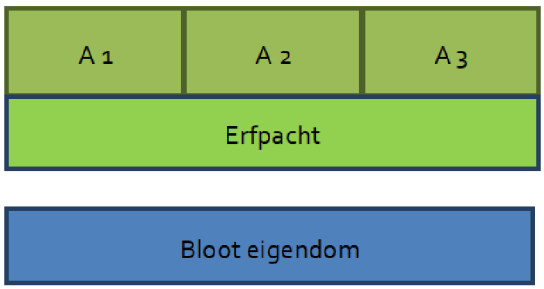


obligatoire overeenkomst

versterkt met kettingbeding (met boetebeding)



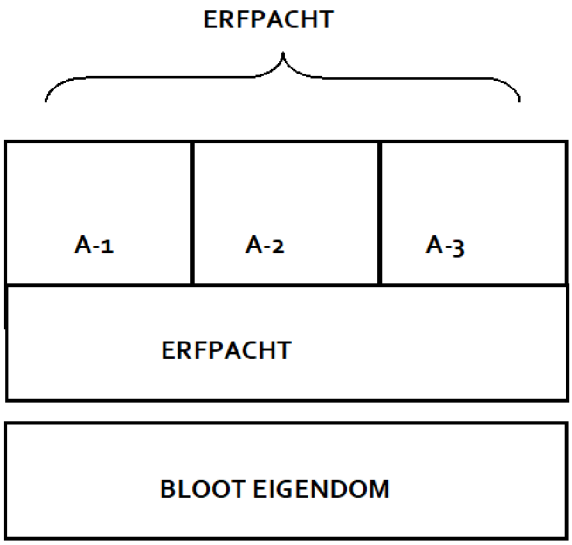
In Amsterdam zijn veel erfpachtrechten gesplitst in appartementsrechten. Dit houdt in dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven waarna het erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten.



Hierbij blijft sprake van één erfpachtrecht met één set toepasselijke algemene bepalingen en één set toepasselijke bijzondere bepalingen. Voor het gehele recht geldt dus één canon, één bestemming en één tijdvak.

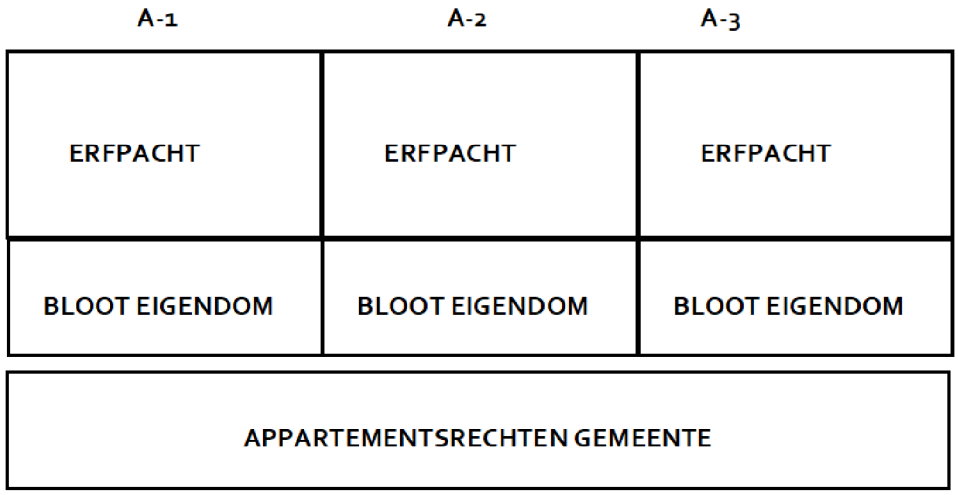
Er ontstaat een vorm van mede-eigendom; alle appartementsgerechtigden samen zijn erfpachter. Een wijziging van het erfpachtrecht kan slechts plaatsvinden indien alle appartementsgerechtigden hier aan meewerken.

i.) Deze situatie ziet er schematisch als volgt uit:



Erfpacht gevestigd op appartementsrechten afzonderlijk houdt in dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht reeds een appartementensplitsing heeft plaatsgevonden door de volle eigenaar (in dit geval de gemeente). De vol eigenaar geeft vervolgens de appartementsrechten afzonderlijk uit in erfpacht. Op elk individueel appartementsrecht wordt een erfpachtrecht gevestigd met z'n eigen algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. Voor elk appartementsrecht geldt dus een eigen canon, tijdvak en bestemming. Voor de wijziging van het erfpachtrecht is alleen de betreffende appartementsgerechtigde nodig.

Deze situatie ziet er schematisch als volgt uit:



Situatie i. heeft veelvuldig plaatsgevonden en vindt nog steeds regelmatig plaats in Amsterdam. Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is immers een mogelijkheid die de wet biedt. Een groot deel van de Amsterdamse erfpachtrechten is dan ook gesplitst in appartementsrechten. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht. Alle appartementsgerechtigden tezamen zijn erfpachter. Dit brengt met zich mee dat steeds àlle appartementsgerechtigden moeten instemmen met àlle wijzigingen van het erfpachtrecht. Bij de appartementensplitsing wordt de canon over de appartementsrechten verdeeld. De vereniging van eigenaars is hoofdelijk verbonden voor de door één of meerdere appartementsgerechtigden verschuldigde canon.
Het voorgaande betekent dat voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht instemming van alle appartementsgerechtigden vereist is indien sprake is van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht. Dit is niet flexibel en beperkt de keuzevrijheid van erfpachters. In het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en in het bijzonder de overstapregeling is door de raadsleden Van der Ree en Boomsma juist gevraagd of per appartementsrecht kan worden overgestapt.

Ad. 2 De twee oplossingen met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten.
Zoals voorgaand vermeld is een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht inflexibel omdat voor elke wijziging van het erfpachtrecht de instemming van alle appartementsgerechtigden vereist is. Flexibiliteit is gewenst zodat wijzigingen (bijvoorbeeld de overstap naar eeuwigdurende erfpacht) wel per appartementsrecht plaats kunnen vinden. Daarom is gekeken naar oplossingen die deze flexibiliteit bij dergelijke rechten toch kunnen bieden. De volgende opties zijn bekeken:

- *Wijzigingen per appartementsrecht met aanpassing van de juridische constructie: Erfpacht op afzonderlijke appartementsrechten c.q. wooneenheden:*
  De juridische constructie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht moet dusdanig worden aangepast dat de erfpacht niet langer op het perceel rust (situatie i.), maar dat er afzonderlijke erfpachtrechten rusten op alle appartementsrechten c.q. wooneenheden afzonderlijk. Op die manier ontstaat bijvoorbeeld de situatie die nu het uitgangspunt is bij de uitgifte in erfpacht (situatie ii.) zoals hiervoor onder 1 omschreven. Er is een aantal mogelijkheden bedacht om te komen tot erfpacht op afzonderlijke appartementsrechten c.q. wooneenheden. De mogelijkheden lopen uiteen van juridisch heel zuiver, maar zeer ingrijpend c.q. complex tot juridisch minder zuiver of experimenteel en minder ingrijpend. Grond en Ontwikkeling adviseert om één van deze mogelijkheden toe te passen. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

- *Wijzigingen per appartementsrecht zonder aanpassing van de juridische constructie:*
  Mogelijkheden om wijzigingen per appartementsrecht door te voeren op een wijze die juridisch correct is en waarbij de juridische constructie niet wordt gewijzigd, zodat sprake blijft van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht (situatie i.). Hiervoor is één mogelijkheid gevonden, de obligatoire overeenkomst, en deze wordt hieronder nader toegelicht.

