Aan: Werkgroep Juridische Effecten
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Betreft: Idee van 5.1.2e met betrekking tot overstap per appartementsrecht
Datum: 21 mei 2015

Het idee van de heer 5.1.2e

In onderstaande mail staat een idee van 5.1.2e met betrekking tot de overstap per appartementsrecht. Het idee wordt geopperd naar aanleiding van een gespreksverslag van de Gemeente Den Haag. Uit dit gespreksverslag blijkt dat Den Haag de huidige werkwijze omtrent de individuele overstap wil aanpassen. In de huidige werkwijze van Den Haag vindt de overstap per appartementsrecht plaats door middel van een obligatoire overeenkomst. Hierin wordt geen kettingbeding opgenomen en de overeenkomst wordt niet ingeschreven in de openbare registers. De bedoeling is dat als alle appartementsgerechtigden individueel zijn overgestapt, dit wordt vastgelegd in een notariële akte. Dit gebeurt niet altijd. Het kan niet worden afgedwongen en het is soms lastig alle appartementsgerechtigden mee te krijgen. Daarom denkt Den Haag na over een andere aanpak, zonder dat de obligatoire overeenkomst wordt aangetast.

5.1.2e oppert de rechtsfiguur van contractsoverneming. Bij de obligatoire overeenkomst voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt opgenomen dat de gemeente bij voorbaat instemt met een contractoverneming. Daarnaast kan in de obligatoire overeenkomst een medewerkingsplicht worden opgenomen voor de nieuwe appartementsgerechtigde om in de toekomst de wijziging naar eeuwigdurende erfpacht notarieel vast te leggen.

De rechtsfiguur van contractsoverneming (in combinatie met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding) heeft 5.1.2e de gemeente Amsterdam ook geadviseerd in het kader van de appartementsrechtenkwestie. Wat mij betreft zal bij het opstellen van de obligatoire overeenkomst in het kader van de overstapregeling bekeken moeten worden of deze rechtsfiguur kan worden toegepast.

E-mailwisseling 5.1.2e
Van: 5.1.2e [5.1.2e @jur.ru.nl]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 16:03
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verslag Den Haag

Beste 5.1.2e

Ik heb wel een idee(tje). Nog niet voldoende uitgedacht om er zeker van te zijn, maar de moeite waard om eens wat dieper over na te denken. Bij mij kwam de gedachte op om de rechtsfiguur contractsoverneming in te zetten. De gemeente kan tegelijk met de afspraak over de afkoop bij voorbaat instemmen met een contractsoverneming. Dan kan de appartementseigenaar misschien zijn appartementsrecht overdragen en tegelijk de contractuele afspraak met de gemeente. Als je in dat contract ook een medewerkingsplicht opschrijft voor de nieuwe appartementseigenaar om tzt e.e.a. notarieel vast te leggen, ben je een eind op weg. Sluitend is het niet, want het werkt pas als je met alle appartementseigenaren een afkoopafspraak hebt, maar je bent wel af van het probleem dat opvolgend eigenaar niet bij de afkoopafspraak betrokken zijn.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @freeler.nl]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2015 8:30
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e @tias.edu; 5.1.2e / Finance Ideas; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Verslag Den Haag

Beste 5.1.2e,

Wil jij 5.1.2e 5.1.2e attenderen op onderstaand stukje van het gespreksverslag Den Haag (vet door mij):

"Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst (o.o.) per appartement. **Ook de grondwaarde wordt op het moment van afsluiten van de obligatoire overeenkomst actueel bepaald. Deze overeenkomst wordt gesloten met de huidige erfpachter of de potentiële koper en wordt niet ingeschreven in het Kadaster.** Er gelden hierdoor binnen 1 erfpachtrecht meerdere ingangsdata voor het eeuwigdurende recht en dus ook verschillende grondwaarden. Vanaf de overstap geldt de hogere canon. De overeenkomst wordt bij verkoop van het appartementsrecht overgedragen aan de toekomstige appartementsrecht-eigenaren (dit is niet als verplichting in de overeenkomst opgenomen). Dit gebeurt zonder problemen. Ook banken en notarissen zien hier geen probleem.
De waardebepaling voor de overstap gebeurt per appartementsrecht (ook bij bestemmingswijzigingen) en de peildatum voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde is de datum van het sluiten van de overeenkomst. **Op het moment dat alle appartementen zijn overgestapt, moet dit worden vastgelegd in een notariële akte. In de praktijk gebeurt dit niet altijd. Het kan niet worden afgedwongen, maar het is niet altijd eenvoudig alle appartementsrechteigenaren op één lijn te krijgen.** De gemeente Den Haag is daarom aan het nadenken over een andere aanpak, zonder dat de obligatoire overeenkomst wordt aangetast. Deze overeenkomst is van belang voor een goed functionerende koopwoningenmarkt."

Dit ziet op de problematiek die 5.1.2e signaleerde. Hoe kunnen de gemeente en erfpachter de afkoop zodanig per appartement vastleggen, dat een opvolgend erfpachter geen problemen krijgt?
Met een vriendelijke groet,
5.1.2e

Prof. dr. 5.1.2e RE MRICS I Nyenrode Business Universiteit I Nyenrode Real Estate Center I P.O. Box 130 I 3620 AC Breukelen I Visiting address: Straatweg 25 Breukelen I 5.1.2e @nyenrode.nl I www.nyenrode.nl I Project co-ordinators 5.1.2e 5.1.2e @nyenrode.nl 5.1.2e I 5.1.2e 5.1.2e @nyenrode.nl I 5.1.2e + 5.1.2e I www.linkedin.com/in/tomberkhout