Gemeente
Amsterdam

Erfpachtrechten en appartementsrechten

E&U en VES

12/23/2021

onderwerpen

- **Juridische constructies**
  - Erfpachtrechten/ appartementsrechten
  - Stapeling van erfpachtrechten en appartementsrechten
  - Zakelijk recht/ obligatoire overeenkomst
- **Hoe gaan we nu om met appartementsrechten bij E&U**
- **Eerder genomen beslissingen BT VES overstap**
- **Eerder genomen beslissingen BT VES : beleid splitsing**
- **Eerder voorgelegde beslissingen OO VES: beleid splitsing financieel**
- **Huidige problematiek werkwijze E&U**

Erfpachtrecht

- Gebruiksrecht (opstalrecht = eigendomsrecht)
- Gebruik 'als ware hij eigenaar'
- Wet geeft veel vrijheid bij inrichten "erfpachtcontract" maar geen volledige vrijheid (dulden of niet doen tenzij "wezen" erfpachtrecht)
- Algemene en Bijzondere voorwaarden bepalen de inhoud

Appartementsrecht

- Wettelijk gereguleerd deelgenootschap van onroerende zaken
- Samen eigenaar van (gerechtigd tot) het geheel
- Exclusief gebruiksrecht van een gedeelte
- Verplicht overlegorgaan: VVE

voorbeeld

- Tekening appartementsrecht

In appartementen gesplitst erfpachtrecht

- Het erfpachtrecht blijft één geheel
- Appartementseigenaars zijn samen de erfpachter
- Kunnen alleen erfpachtrecht wijzigen indien VVE unaniem besluit
- Canon wordt verdeeld over de appartementen
- VVE is naast de appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk
- Hypotheek rust op ieder van de appartementen

voorbeeld

- Tekening in appartementen gesplitste erfpacht

In erfpacht uitgegeven appartementsrechten

- Elk appartementsrecht is een afzonderlijk erfpachtrecht
- Gemeente is bloot-eigenaar van ieder appartementsrecht
- Afspraken kunnen onafhankelijk van elkaar per appartementsrecht/erfpachtrecht worden gemaakt
- Erfpachtrechten/appartementsrechten los overdraagbaar
- Canon per appartementsrecht/erfpachtrecht

voorbeeld

- Tekening in appartementen gesplitst uitgegeven erfpachtrechten

Zakelijk recht

- Zakelijk recht: geheel van rechten en verplichtingen gaat automatisch over
- Zakelijk recht: geldt tegenover derden
- Te belasten met een hypotheek

(obligatoire) Overeenkomst

- Werkt alleen tussen partijen
- Gaat niet automatisch over op rechtsopvolgers (contractsovername vereist m.m.v. alle partijen)
- Niet te belasten met hypotheek
- Volledige vrijheid m.b.t. inhoud (m.u.v. openbare orde en goede zeden)

Hoe gaan we nu om met appartementsrechten bij E&U?

- We weten dat we het fout doen
- Meestal in appartementsrechten gesplitste erfpacht
- Erfpachtrecht is één geheel maar we doen (administratief) alsof er verschillende erfpachtrechten zijn
- Er zijn juridisch onjuiste situaties ontstaan:
  - Verschillende einddata tijdvak binnen één recht
  - Verschillende Algemene Bepalingen binnen één recht
  - Verschillende betalingswijzen canon binnen één recht

Eerder genomen beslissingen BT VES Overstap

Het BT heeft op 19 maart 2015 ingestemd met

De volgende twee mogelijkheden om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken voor erfpachtrechten die gesplitst zijn in appartementsrechten

Omkeren

- structureel wijzigen van de juridische constructie
- hierbij worden in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten omgezet naar erfpachtrechten gevestigd op appartementsrechten.
- in de toekomst zijn alle wijzigingen per appartementsrecht mogelijk
- deze oplossing zal vele jaren vergen maar geeft de grootste juridische zekerheid

Obligatoire overeenkomst

- de mogelijkheid van een obligatoire overeenkomst , indien de eerste oplossing niet of nog niet is gerealiseerd.
- deze mogelijkheid kan op korte termijn worden gerealiseerd maar minder grote juridische zekerheid.

Eerder genomen beslissingen BT VES Overstap

Het BT heeft op 19 maart 2015 tevens ingestemd met:

- Het opstellen van beleid dat voorschrijft dat de uitgifte in erfpacht altijd wordt gevestigd op afzonderlijke appartementsrechten.
  SvZ in uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht opgenomen, bij inspraak AB

- Het uitwerken van een plan van aanpak om 'de omkering' de komende jaren op grote schaal toe te kunnen passen om in zo veel mogelijk gevallen een juridisch zuivere en stabiele situatie te creëren.
  SvZ plan van aanpak ambtelijk gereed wordt besproken op Staf

- Het uitwerken van de obligatoire overeenkomst tbv de overstapregeling voor de situaties waarin bovenstaande geen oplossing biedt.
  SvZ onderdeel overstapregeling

Eerder genomen beslissingen BT VES beleid splitsing

Een erfpachter kan zijn erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten

De gemeente geeft toestemming om huidige rechten te splitsen onder de voorwaarden:

- de erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2016 plaats:
- als de erfpachter niet akkoord gaat wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2016 van toepassing verklaard
- als de erfpachter zich tegen beide opties verzet: reguliere splitsing in appartementsrechten zonder van toepassing verklaren AB 2016

SvZ

Alleen eerste 2 opties opgenomen in splitsingsbeleid nav overleg notarissen.
Het beleid splitsen wordt vastgesteld tegelijk met Overstapregeling VES.

Eerder voorgelegde beslissing OO VES
I. beleid splitsing – financieel-

In te stemmen met:

Uitgangspunt splitsen geen waardeverhogend effect
Bij een splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht, waarbij de bestemming ongewijzigd blijft, geen meerwaarde in rekening brengen (net als huidige praktijk)

Voorstel uitgiftefase
aansluiten bij advies grondwaardecommissie t.a.v. de residuele waardebepaling en de verdeling naar rato te laten geschieden.

Voorstel beheerfase bij (onder-)splitsing appartementsrechten
aansluiten bij door Grondwaardecommissie geadviseerde waarderingswijze (verdelen o.b.v. WOZ waarden).

Eerder voorgelegde beslissing OO VES
II. beleid splitsing – financieel-

Voorstel beheerfase bij verticale splitsing
aansluiten bij door Grondwaardecommissie geadviseerde waarderingswijze (verdelen o.b.v. WOZ waarden).

Voorstel beheerfase bij wijziging splitsing appartementsrechten

- geen herverdeling, tenzij erfpachter dit wil of indien er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de appartementsrechten ontstaat
- bij herverdeling de erfpachters een voorstel laten doen, gemeente toetst

Rol van de afdeling Vastgoedadvisering wordt wellicht groter:
Als er geen WOZ waarde voorhanden is, zal deze afdeling moeten adviseren en een met de WOZ vergelijkbare waarde moeten afgeven.

Advies Nauta

- Huidige werkwijze is onjuist
- Gevolgen waarschijnlijk beperkt maar procesrisico
- Onmiddellijk aanpassen werkwijze
- Obligatoir heeft niet de voorkeur (afgeraden) maar is mogelijk indien beter opgetuigd

Voorstellen Flap

- Vastleggen beleid uitgifte (vooruitlopend op VES)
- Aanpassen werkwijze
- Omkering juridische constructie is mogelijk
- Voorstel proef met omkering

01452



61460