Gemeente Amsterdam

Opdracht Wonen

Onderwerp

Vervreemdingsbeperkende bepaling in het erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten.

Opdracht, inclusief doel & resultaat:

Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden) van Grond en Ontwikkeling) vraagt aan Wonen een standpunt inzake het schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling uit erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten. Het voorstel zal ook in het Bestuurlijk team Vernieuwing Erfpachtstelsel worden besproken.

Product:

Advies aan Wethouder L. Ivens met betrekking tot het wel of niet schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling, artikel 4 lid c uit het erfpachtbeleid inzake splitsingen in appartementsrechten.

Afdeling of integraal projectteam:

Team Strategie & Beleid

Verantwoordelijk MT lid / Verantwoordelijke medewerker indien niet MT lid:

Patrick van Beveren

In samenwerking met:

Programma Woningkwaliteit – Team Kwaliteit & Duurzaamheid

(Uit te werken) Besluit:

n.v.t.

Bestuurlijke achtergrond:

Vorig jaar is het algemene beleid t.a.v. het splitsen van woningen alleen aan de actualiteit aangepast. Gezien de politieke gevoeligheid is het inhoudelijk niet veranderd. Die gevoeligheid speelt hier mogelijk ook.

Onderbouwing/opzet:

Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling stelt voor om artikel 4 lid c (de "vervreemdingsbeperkende" bepaling) te schrappen. Dit artikellid is sinds 1994 onderdeel van het beleid inzake splitsen in appartementsrechten. Grond en Ontwikkeling is van mening dat de betreffende bepaling niet thuishoort in het erfpachtbeleid inzake splitsingen.

Het voorstel:

In te stemmen met het schrappen van de "vervreemdingsbeperkende bepaling" uit het splitsingsbeleid

Voorgesteld wordt om de "vervreemdingsbeperkende bepaling" te schrappen. Hieronder worden kort de argumenten genoemd waarom de bepaling geschrapt kan worden. Daarna wordt de visie van RVE Wonen op dit punt weergegeven.

1. *Art 4 lid c beoogt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek. De bescherming van een huurder tegen gedwongen vertrek is al in voldoende mate gewaarborgd door de wet. Een zittende huurder kan niet zonder een belangenafweging van de rechter uit zijn woning gezet worden. Op grond van het BW kan deze belangenafweging pas 3 jaar na verkrijging door de eigenaar/erfpachter plaatsvinden en dan alleen als er vastgesteld is dat er bij eigenaar/erfpachter daadwerkelijk sprake is van dringend eigen gebruik en de zittende huurder over passende woonruimte kan beschikken;*

2. *De privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst is niet de juiste plek om huurdersbescherming te regelen:*
   A. *de bepaling is juridisch gezien beperkt afdwingbaar. Zodra het erfpachtrecht overgedragen wordt, eindigt de werking. Een opvolgend erfpachter is niet aan de bepaling gehouden omdat de verplichting niet op hem overgaat (de bepaling heeft geen zakenrechtelijke werking).*
   B. *de bepaling is niet (of zeer slecht) controleerbaar en derhalve kan er geen handhaving op plaatsvinden. Dergelijke "lege" bepalingen doen afbreuk aan het erfpachtbeleid.*

3. *Artikel 4 kent een inconsequentie, die door de "vervreemdingsbeperkende bepaling" wordt veroorzaakt. Enerzijds wordt (in artikel 4 lid a en b) vanuit de gemeente bij splitsen van een erfpachtrecht met een woonbestemming de voorwaarde gesteld dat de bestemming wordt gewijzigd naar "koopwoning". Deze voorwaarde heeft een verhoging van de canon tot gevolg in de gevallen dat het erfpachtrecht de privaatrechtelijke bestemming "huurwoning" kent. In dit kader wordt gewezen op het feit dat uit de bestuurlijke reactie op motie 1261 van 6 oktober 2015 (geen speculatie) volgt dat artikel 4 lid a en b gehandhaafd zullen (moeten) worden in het splitsingsbeleid.*
   Anderzijds beperkt de gemeente door artikel 4 lid c de overdraagbaarheid van het gesplitste erfpachtrecht. Aan de ene kant wordt dus de voorwaarde van bestemmingswijziging naar "koopwoning" met (eventuele) canonverhoging gesteld, terwijl aan de andere zijde de verkoopbaarheid wordt beperkt.

De regeling is als bijlage toegevoegd.

Grond en Ontwikkeling heeft als redenatie dat het splitsingsbeleid er op is gericht meer koopwoningen te realiseren en dan is het tegenstrijdig als in het zelfde beleid ook drempels daartegen worden opgeworpen. Daarbij kan dit leiden tot schrijnende gevallen als een eigenaar bijv. door de aanwezigheid van een huurder zijn huis niet kan financieren (door een deel te verkopen).

Visie van Wonen:

De achterliggende gedachte achter deze bepaling heeft, naast bescherming van een huurder, indirect tot doel om vrije sectorhuurwoningen niet te splitsen en te verkopen, tenzij de huurder zelf de woning wil kopen of de huurovereenkomst eindigt.

Huurwoningen tot de liberalisatiegrens worden gereguleerd via het bestuursrechtelijke splitsingsbeleid. Op grond van de huisvestingsverordening kan je alleen een splitsingsvergunning weigeren als het een woning betreft:

1. Die gelegen is in een stadsvernieuwingsgebied;
2. Die in slechte bouwkundige staat is;
3. Zich onder de liberalisatiegrens bevindt.

Gemeente Amsterdam

Achterliggende gedachte bij dit artikel is om toch nog enige sturing te hebben bij vrije sectorwoningen met als bedoelding om te voorkomen dat eigenaren zo snel mogelijk van de gesplitste woning een koopwoning willen maken ten koste van een huurder (zie ook het advies hieronder van 5.1.2e
Gelet hierop is het beoogde doel van het artikel 4. Lid c mede het doel heeft om huurders van vrije sectorhuurwoningen te beschermen, wordt het artikel van belang geacht voor het Wonen veld.

Op basis van bovenstaande wordt geadviseerd om aan Laurens Ivens te adviseren het artikel te handhaven.

Advies benodigd van:

(D)JZ, geef intern JZ en extern DJZ contactpersoon aan:

JZ intern: 5.1.2e

De reden om dit artikel indertijd op te nemen was waarschijnlijk niet direct de bescherming van de huurder (die wordt inderdaad in andere wetgeving al voldoende gewaarborgd) maar is gericht op de bescherming van de (huur)woningvoorraad en wel die voorraad in de vrije sector. Immers voor dat deel van de woningvoorraad is het op grond van wetgeving niet toegestaan om daar nog nadere bestuursrechtelijke regels over op te stellen. Het is dan ook niet zo dat met artikel 4.lid c iets wordt beoogd dat in andere regelgeving ook al is geregeld. Dat wil nog niet zeggen dat deze bepaling strikt juridisch gezien noodzakelijk is. Dit gezien het standpunt van de wetgever. Het is daarom niet zozeer een juridisch vraagstuk maar met name een politieke vraag of het wenselijk wordt geacht om onderhavige bepaling te laten vervallen of niet. Tot slot kan ook nog de vraag worden gesteld of het betreffende artikel wel via het erfpacht juridisch afdwingbaar is.

JZ extern: _____

☐ DMC

Overige:

Planning:

☐	MT (akkoord)	Datum:_____
☐	Staf	Datum: 4 of 11 april
☐	College	Datum:_____
☐	Commissie	Datum:_____
☐	Raad	Datum:_____

Financiën:

☐ Akkoord Business Controller

Inzet/capaciteit:

Gemeente Amsterdam

Medewerkers:

5.1.2e

Communicatie / Kernboodschap: (maximaal 100 woorden en bestemd voor nieuws uit BenW):

n.v.t.

Risicoparagraaf:

n.v.t.