Notitie "vervreemdingsbeperkende bepaling"

(5.1.2e 5.1.2e namens de werkgroep splitsen VES)

In artikel 4 lid c van het huidige beleid voor het splitsen van erfpachtrechten in appartementsrechten staat de zogenaamde "vervreemdingsbeperkende" bepaling.
Deze bepaling staat (in ieder geval al) sinds 1994 in het voornoemde beleid.
Het huidige artikel 4 luidt als volgt:

Indien en voor zover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;

b. Indien in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning";

c. Elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:

1. de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,

2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,

3. een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

Aanleiding

Enkele jaren geleden is vanuit Bureau Erfpacht verzocht aan de Dienst Wonen om art. 4 lid c te schrappen. De dienst Wonen (nu afdeling Wonen van Woningkwaliteit en Duurzaamheid) heeft zich toen uitgesproken voor handhaving.
De vraag werd door BE gesteld naar aanleiding van het volgende praktijkgeval.
Een erfpachter wilde zijn erfpachtrecht splitsen in 2 appartementsrechten. In de benedenwoning (A-1) woonde de erfpachter zelf. De verhuurde bovenwoning (A-2) wilde de erfpachter vervreemden. Op grond van art. 4. Lid c sub 3. bleek dat niet mogelijk omdat het in casu ging om één te vervreemden appartementsrecht i.p.v. meerdere appartementsrechten.

In het kader van de VES (en in het bijzonder t.a.v. het voor horizontaal en verticaal splitsen op te stellen aanvullende beleid) is deze vraag recent weer gesteld aan de afdeling Wonen. Ook nu zijn ze in beginsel voor handhaving. Hun voornaamste reden is bescherming van een zittende huurder tegen gedwongen vertrek bij opeising van de woning voor eigen gebruik door de koper (3 jaar na verkrijging).

Standpuntbepaling

Wat is het standpunt van de afdeling Erfpacht en Uitgifte en JZ over schrappen of handhaven (met toevoeging van een hardheidsclausule) van art. 4 lid c?
Op 8 december jl. is in de werkgroep juridische effecten (VES) hierover gesproken.
Er is geconstateerd dat er niet gecontroleerd en gehandhaafd wordt (en kan worden) op naleving van de bepaling door Erfpacht en Uitgifte. Daarnaast zijn de volgende vragen gesteld:
1. heeft deze bepaling wel zakenrechtelijke werking?

2.is huurbescherming al niet voldoende gewaarborgd in andere regelgeving?
3. kan de afd. Wonen ons verplichten om een dergelijke bepaling op te nemen in ons beleid?

Daarnaast werd het volgende opgemerkt. Bij handhaving van art. 4 lid c, zullen we ook moeten kijken wat we moeten doen met de voorwaarde van bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning met canonverhoging (art. 4 lid a en b). Het is niet logisch om de vervreemdbaarheid aan de ene zijde te beperken en aan de andere zijde vervolgens wel de voorwaarden van bestemmingswijziging met (evt.) canonverhoging te stellen.

De voorlopige conclusie op 8 december was dat het wenselijk is om art. 4 lid c te schrappen. Voorafgaand aan het gesprek met de afdeling Wonen zal genoemd standpunt nader onderbouwd moeten worden om te bereiken dat art. 4 lid c inderdaad geschrapt kan worden.
Daarvoor is bijstand van JZ gewenst op in ieder geval het terrein van het huurrecht. Om die reden zal de betreffende collega van de afdeling JZ ook aan de bespreking met de afdeling Wonen deel moeten nemen.

Verzoek aan JZ
Op korte termijn in onderlinge samenwerking met de werkgroep die het betreffende aanvullende beleid schrijft (werkgroep splitsen VES) tot een juridisch onderbouwd standpunt komen en daarna gezamenlijk in gesprek gaan met de afdeling Wonen met als doel het schrappen van artikel 4 lid c.