00874

From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 1/6/2016 5:05:08 PM
Subject: vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen
Received: Wed 1/6/2016 5:05:09 PM

Hallo 5.1.2e en 5.1.2e ,

Gisteren spraken we met elkaar over de vervreemdingsbeperkende bepaling (art 4 lid c uit het beleid splitsing in appartementsrechten).
Ik heb inmiddels telefonisch contact gehad met 5.1.2e van de afdeling Wonen. Hij wacht onze reactie af en aan de hand daarvan zal hij laten weten of de afdeling Wonen akkoord kan gaan met het schrappen van de bepaling.
Omdat ik volgende week afwezig ben, heb ik hem laten weten deze week met een inhoudelijke reactie per mail te komen. Graag zou ik de mail morgen willen versturen.
Lukt het één van jullie beiden om morgen naar de onderstaande mail te kijken en waar nodig deze aan te vullen dan wel te wijzigen?
Bij voorbaat veel dank daarvoor!

Met hartelijke groet,
5.1.2e

Goedemiddag 5.1.2e ,

Naar aanleiding van ons eerdere contact over artikel 4 lid c van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten (de vervreemdingsbeperkende bepaling), stuur ik je deze mail. In het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt deze bepaling tegen het licht gehouden op noodzaak en inhoud.

Ik heb deze week een overleg gehad met mijn collega's 5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e over voornoemde bepaling. Zij zijn beiden als jurist werkzaam bij Grond en Ontwikkeling.

Wij zijn van plan om deze vervreemdingsbeperkende bepaling te schrappen uit het beleid.
Er zijn daar naar onze mening een aantal redenen voor.
Allereerst is het zeer twijfelachtig of de bepaling voldoende verband houdt met het erfpachtrecht. In de juridische literatuur heerst de opvatting dat slechts bepalingen kunnen worden opgenomen met goederenrechtelijk effect als deze inhouden een "dulden" of "niet doen".
Bij onvoldoende verband met het erfpachtrecht ontbeert de bepaling zakelijke werking. Een opvolgend erfpachter is bij overdracht dan niet gehouden aan de bepaling.
Deze bepaling zou in plaats daarvan wellicht als kettingbeding kunnen worden opgelegd aan een erfpachter.
Het probleem van een kettingbeding is echter dat een rechtsopvolger ervoor kan kiezen om niet gehouden te worden aan het beding en zodoende de ketting doorbreekt. Een boetebepaling kan hiertegen preventief werken, maar biedt geen zekerheid.

Ook is er geconstateerd dat er vanuit de afdeling Erfpacht en Uitgifte niet kan worden gecontroleerd op naleving van de bepaling en derhalve ook niet wordt gehandhaafd, terwijl Erfpacht en Uitgifte via de privaatrechtelijk overeenkomst momenteel wel deze bepaling oplegt aan erfpachters.
Wij zijn van mening dat dergelijke "lege" bepalingen moeten worden vermeden in overeenkomsten.

Verder heeft deze bepaling in het verleden tot problemen geleid voor erfpachters ten aanzien van de vervreemdbaarheid en wel in de volgende situatie;
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 verkopen. 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.

Daarnaast zijn wij van mening dat de bescherming van een zittende huurder tegen gedwongen vertrekt al in voldoende mate gewaarborgd is door de wet.
Een zittende huurder kan naar onze mening niet zomaar uit zijn huurwoning gezet worden, ook niet als er 3 jaren zijn verstreken na aankoop en de erfpachter/eigenaar de woning voor eigen gebruik opeist. Er zal in een dergelijk geval een rechterlijke toetsing (belangenafweging) plaatsvinden.
Die toetsing kan pas plaatsvinden als er vastgesteld is dat er aan de kant van de erfpachter/eigenaar daadwerkelijk sprake is van dringend eigen gebruik en de huurder over andere passende woonruimte kan beschikken.

Een beroep op dringend eigen gebruik is ook mogelijk in geval van sloop/renovatie, maar zal daar vaak pas kan van slagen hebben als er sprake is van een structurele wanverhouding tussen huuropbrengsten en exploitatiekosten.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat de bepaling geschrapt kan worden. Graag zien we daarom een schriftelijk akkoord (per mail) tegemoet.
Mochten jij en jouw collega's ondanks het bovenstaande van mening zijn dat de bepaling gehandhaafd moet blijven, dan zijn wij natuurlijk altijd bereid om hierover in gesprek te gaan.
I.v.m. mijn afwezigheid volgende week en de deadline van 1 februari 2016 voor het beleid waarin deze bepaling eventueel zou moeten komen te staan, wil ik je vriendelijk verzoeken om mij dit z.s.m. (bij voorkeur deze week) te laten weten, zodat een eventueel gesprek in de week van 18 t/m 22 januari plaats kan vinden.

Graag verneem ik van je.
Bij voorbaat mijn hartelijke dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: di, woe, don, vrij

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 2 december 2015 15:57
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: bepaling in splitsbeleid

Goedemiddag 5.1.2e

Naar aanleiding van het contact dat 5.1.2e 5.1.2e met jou gehad heeft over de zogenaamde "vervreemdingsbeperkende bepaling" (artikel 4 lid c) in het huidige beleid voor het splitsen van erfpachtrechten in appartementsrechten , zou ik graag (op korte termijn) een overleg willen inplannen tussen jouw afdeling en onze afdeling Erfpacht en Uitgifte.
In het kader van de algehele vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, wordt momenteel al het huidige beleid tegen het licht gehouden.
Daarbij is wederom ter sprake gekomen of de betreffende bepaling gehandhaafd moet blijven.

Ik heb graag contact met jou daarover. Alvast dank voor je reactie.
Als bijlage tref je het beleid splitsen in appartementsrechten aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: di, woe, don, vrij

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 26 augustus 2015 15:55
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: bepaling in splitsbeleid

Hoi 5.1.2e,

Ik heb je voorstel besproken met onze jurist 5.1.2e en beleidsadviseur 5.1.2e
Wij hebben toch wel een aantal bedenkingen bij de bepaling die jij voorstelt:

- Wij hebben ernstige twijfels of de beperkingen die opgelegd worden aan de koper juridisch houdbaar zijn. Wat als de belegger in de financiële problemen raakt? En als de belegger de woning weer doorverkoopt (kan ook een constructie zijn van handige vastgoedjongens die elkaar de bal toespelen) , is dan de volgende koper nog steeds gebonden aan de voorwaarden?
- Door het bovenstaande ontstaat het gevaar dat de huurder uiteindelijk toch gedwongen uit de woning zal moeten vertrekken. M.a.w. de bepaling ondergraaft de huurbescherming.
- Als de bepaling juridisch wel houdbaar zou zijn, dan heeft de bovenwoning nauwelijks waarde (een verhuurde woning zonder uitzicht op dat deze woning ooit vrijkomt). Waarom zou een belegger één appartement willen kopen dat nauwelijks verhandelbaar is, als hij niet het oogmerk heeft van eigen gebruik?
- De eigenaar heeft een alternatief: als hij in de financiële problemen zit, kan hij natuurlijk ook het hele pand verkopen aan een belegger.
- Hoe vaak komt dit voor? Als het incidenteel voorkomt, dan zou je dat niet met een algemene verruiming van de regels moeten tackelen, maar eerder met een hardheidsclausule. Het argument dat Grond dan ieder geval apart moet beoordelen weegt niet zo zwaar als het om een beperkt aantal gevallen gaat.

Ik stel voor dat we, als je hier verder mee wilt, een afspraak maken om alles op een rijtje te zetten en de voordelen en de nadelen van de verschillende opties tegen elkaar af te wegen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
beleidsadviseur Wonen
woningkwaliteit & duurzaamheid
Gemeente Amsterdam
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 20 augustus 2015 15:09
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: bepaling in splitsbeleid

Dag 5.1.2e

Om terug te komen op onderstaande mailwisseling van ca. 5 maanden geleden:

Het probleem (voor ons dan) zit erin, wanneer iemand een woning heeft die hij zelf bewoont, met daarbij (ongesplitst) één verhuurd appartement.
De eigenaar wil om financiële redenen (bijv. scheiding of werkloosheid of hypotheekaflossing) dat ene verhuurde appartement verkopen aan een belegger en vraagt daartoe een splitsing aan. Die verkoop is nu niet mogelijk, omdat er dan één appartement aan de belegger wordt verkocht.

Is het akkoord, dat we voor die situatie de volgende (dikgedrukte) uitzondering opnemen:

Elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
- *de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,*
- *een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,*

- *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.*
- ***Of (alleen in die situatie, dat het gesplitste pand bestaat uit twee appartementsrechten, waarvan het andere appartementsrecht bewoond wordt door de erfpachter-bewoner): een gegadigde voor één verhuurd appartementsrecht, die het recht, inclusief het lopende verhuurcontract, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.***

Nadeel van de door jou voorgestelde hardheidsclausule is nl. dat we dan ieder geval inhoudelijk moeten bekijken, bij een beroep op die clausule…

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Erfpacht en Uitgifte

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 25 maart 2015 13:08
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: bepaling in splitsbeleid

Dag 5.1.2e,

De betreffende bepaling is bedoeld om de huurder van het appartement te beschermen tegen een gedwongen vertrek doordat de koper van het appartementsrecht de woning opeist voor eigen gebruik (3 jaar na verkoop). Daarom is geregeld dat het appartementsrecht alleen mag worden verkocht aan a) de zittende huurder, b) wanneer er geen huurder meer is of c) aan een belegger die geen oogmerk heeft om de woningen op te eisen voor eigen gebruik.

Zonder deze laatste bepaling bestaat het risico dat woningen worden verkocht waarbij de insteek is om de huurovereenkomst met de zittende huurder te beëindigen.
De zinsnede dat dat alleen meerdere appartementsrechten mogen worden verkocht, is bedoeld om te voorkomen dat een koper het appartementsrecht toch koopt met het oog op eigen gebruik en om dat te bereiken vervolgens (meteen of later) de huurder uitkoopt (of op een andere manier de huurder tot vertrekken brengt).

Wonen is dus voor het handhaven van deze bepaling.
Desgewenst kan er wel een hardheidsclausule toegevoegd worden, die B&W de mogelijkheid geeft om af te wijken van deze bepaling in gevallen dat het strikt handhaven tot onredelijke gevolgen leidt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
Gemeente Amsterdam

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 17 maart 2015 13:39
Aan: 5.1.2e; 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: bepaling in splitsbeleid

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Zouden jullie onderstaande vraag kunnen beantwoorden?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Beleidsmedewerker Erfpacht
Gemeente Amsterdam

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 4 maart 2015 11:44
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: bepaling in splitsbeleid

Beste 5.1.2e

In het Erfpachtbeleid voor Splitsen in Appartementsrechten staat o.a. de volgende bepaling:

Elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:
- *de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,*
- *een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,*
- *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.*

Het gebeurt regelmatig dat we te maken krijgen met een uitzonderingssituatie waarin de erfpachter (die te goeder trouw handelt) "last" heeft van deze bepaling.
Bijvoorbeeld: Erfpachter heeft een woning, waarvan hijzelf de benedenverdieping bewoont en de bovenverdieping verhuurt.
Erfpachter komt in financiële problemen en wil bovenwoning verkopen. Zittende huurder wil echter niet kopen.
Volgens deze bepaling mag die bovenwoning niet aan een andere verhuurder worden verkocht (want dat mag slechts aan *een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten*). Door deze bepaling wordt zo'n bovenwoning feitelijk onverkoopbaar.

Omdat wij als Bureau Erfpacht het splitsbeleid willen vereenvoudigen, willen we deze bepaling graag schrappen of aanpassen.
Wij vragen ons af wat de toegevoegde waarde is van deze splitsbepaling t.o.v. het vigerende huurrecht en publiekrecht. Graag ontvangen we van RVE Wonen argumentatie inzake het al dan niet handhaven van deze bepaling.
Mocht schrappen "een brug te ver" zijn, dan willen we de bepaling in ieder geval "verzachten" voor bovenstaande casus, bijvoorbeeld door het woord *meerdere* te wijzigen in *één of meerdere*.

Ben ik hiervoor bij jou aan het juiste adres?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e
Bureau Erfpacht