00872

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 1/7/2016 3:34:25 PM
Subject: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen
Received: Thur 1/7/2016 3:34:26 PM

Goedemiddag [redacted]

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 [redacted] en [redacted] Jacobs 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 zijn wij van mening dat de bescherming van een zittende huurder tegen gedwongen vertrek al in voldoende mate gewaarborgd is door de wet.
Een zittende huurder kan niet zomaar uit zijn huurwoning gezet worden, ook niet als er 3 jaren zijn verstreken na overdracht en de nieuwe 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.
Verkoop van een verhuurde woonruimte valt uitdrukkelijk niet onder 'eigen gebruik'

Bovendien is het zeer twijfelachtig of de bepaling voldoende verband houdt met het erfpachtrecht en als zodanig overgaat op een rechtsopvolger. Bij onvoldoende verband met het erfpachtrecht ontbeert de bepaling zakenrechtelijke werking en geldt een dergelijke bepaling niet voor een rechtsopvolger.

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 privaatrechtelijke 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.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende valide argumenten zijn om de bepaling te schrappen. Wij zijn dan ook voornemens daartoe over te gaan.
Mochten jij en jouw collega's ondanks het bovenstaande van mening zijn dat de bepaling gehandhaafd moet blijven, dan zijn wij uiteraard bereid om in gesprek te gaan.
I.v.m. mijn afwezigheid volgende week en de deadline van 1 februari 2016 voor aanpassing van het beleid, 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,

[redacted]
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