Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan prof. mr. [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan --

Datum 23 april 2013
Kenmerk -
Onderwerp Juridische (on)mogelijkheden conversie appartementsrechten

---

Beste allen,

Ten behoeve van de bijeenkomst van aanstaande donderdag heb ik alvast even kort iets op papier gezet over de (on)mogelijkheden van conversie van appartementsrechten naar de AB 2013. Het onderstaande is niet uitputtend maar bedoeld om donderdag te komen tot een aantal conversie-opties die we verder kunnen gaan uitwerken.

In het geval waarbij de grond eerst is uitgegeven in erfpacht en vervolgens in appartementsrechten is het ingewikkeld om de appartementen afzonderlijk van elkaar te converteren naar de AB2013. Omdat er ook na de splitsing in appartementsrechten sprake is van één erfpachtrecht – weliswaar met meerdere erfpachters, de appartementseigenaars – is het niet mogelijk om op een deel van dat erfpachtrecht andere erfpachtvoorwaarden van toepassing te verklaren.

Dit werkt belemmerend voor de wens om zoveel mogelijk koopwoningen – waarvan het tijdvak binnen nu en 20 jaar afloopt – conversie naar de AB 2013 te converteren.

Mogelijke oplossingen:

1. Hele appartementencomplex in een keer zo snel mogelijk te converteren naar de AB 2013

Hoe werkt het: de gemeente kan besluiten om aan alle appartementencomplexen zo snel mogelijk aan te bieden om hun in de splitsing betrokken erfpachtrecht(en) te converteren naar de AB2013.

Voordelen: Alle appartementen/woningen gaan in een keer over. Bij verkoop van een individuele woning speelt er geen conversieproblematiek.

Nadelen: Alle appartementseigenaars moeten meewerken (of kan dit eventueel met een vier/vijfde meerderheid?). Alle hypotheekhouders moeten instemmen (staat meestal in de Algemene Voorwaarden van de bank). Ook eventuele beslagleggers moeten instemmen. Algemene fiscale vraag is of deze wijziging van het recht belast is met overdrachtsbelasting. Daarvoor moet de conversieregeling worden voorgelegd aan de fiscus.

2. Erfpachtrecht beëindigen en opnieuw uitgeven met toepassing van artikel 5:143 lid 1 onder A

Hoe werkt het: Artikel 5:143 BW biedt de mogelijkheid om het in de splitsing betrokken erfpachtrecht te beëindigen zonder de splitsing te beëindigen. Normaal gesproken beëindig je daarmee ook de splitsing in appartementsrechten. Met toepassing van artikel 143 lid 1 onder a blijft de splitsing in stand mits je dezelfde onroerende zaak weer in erfpacht uitgeeft aan de gezamenlijke appartementseigenaars.
Vraag is wat het voordeel is van deze optie ten opzichte van de hiervoor onder 1 besproken conversie.

Voordelen: Alle woningen gaan in een keer over. Bij verkoop van een individuele woning speelt er geen conversieproblematiek.

Nadelen: Alle appartementseigenaars moeten meewerken (of kan dit eventueel met een vier/vijfde meerderheid?). Alle hypotheekhouders (en eventuele beslagleggers) moeten instemmen (staat meestal in de Algemene Voorwaarden van de bank).
Als het erfpachtrecht wijzigt, moet dan ook de splitsingsakte daaraan worden aangepast?
Algemene fiscale vraag is of heruitgifte van het recht belast is met overdrachtsbelasting. Daarvoor moet de conversieregeling worden voorgelegd aan de fiscus.

3. Appartement inkopen door de gemeente en vervolgens in erfpacht uitgeven aan de koper onder de AB 2013

Hoe werkt het: De gemeente kan een appartementsrecht inkopen. Gemeente heeft een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting voor deze verkrijging. De gemeente is dan eigenaar van het appartementsrecht. Vervolgens kan de gemeente dit appartementsrecht met toepassing van artikel 118a BW een erfpachtrecht vestigen (onder de AB 2013) ten behoeve van de koper.

Voordelen: Dit kan per appartementsrecht. Je hebt de andere appartementseigenaars in beginsel niet nodig.

Als alle appartementen na een tijd op deze manier zijn overgegaan en de gemeente bloot eigenaar is van alle appartementsrechten zou de onderliggende (in appartementsrechten gesplitste erfpacht) kunnen worden geconverteerd naar de AB 2013. Vervolgens kan de gemeente de bloot eigendom van elk appartement weer aan de desbetreffende erfpachter overdragen. Dan zijn we uiteindelijke weer terug bij een in appartementsrechten gesplitste

erfpacht waarop de AB 2013 van toepassing zijn. Vraag is of het noodzakelijk is om deze laatste stap uit te voeren. Voordeel is wel dat je uiteindelijk een "gewone" in appartementsrechten gesplitste erfpacht onder de AB 2013 hebt.

Nadelen: Als de splitsingsakte dit niet toestaat is wijziging van de splitsing of toestemming van de andere appartementseigenaars nodig.
De gemeente blijft bloot eigenaar van de appartementsrechten. Welke risico's zitten hier voor de gemeente aan?
Het is een ingewikkelde constructie die op de gemiddelde woningkoper over zal komen als "ondererfpacht". Vraag is of de banken hiermee zouden kunnen leven.
Binnen een appartementencomplex gaan verschillende regimes gelden.

4. Erfpacht wijzigen en de oude voorwaarden aanvullen met bepalingen uit de AB2013 die dan slechts op een of meerder appartementen van toepassing worden verklaard.

Hoe werkt het: Wellicht is het mogelijk om de bestaande AB's van het erfpachtrecht van een appartementencomplex "aan te vullen" met de bepalingen van de AB2013.
Vervolgens kan met elke individuele appartementseigenaar worden overeengekomen (en worden vastgelegd) welke bepalingen van de AB's op zijn appartementsrecht

Voordelen: flexibiliteit om over te stappen naar de canonherzieningssystematiek van de AB 2013 per appartementsrecht. (Kan dat?)

Nadelen: Alle appartementseigenaars moeten meewerken (of kan dit eventueel met een vier/vijfde meerderheid?). Alle hypotheekhouders (en eventuele beslagleggers) moeten instemmen (staat meestal in de Algemene Voorwaarden van de bank).

5. Obligatoir de toepassing van de AB2013 op een appartementsrecht van toepassing verklaren

Hoe werkt het: Met elke erfpachter kan een obligatoire afspraak gemaakt worden over de canonherzieningsregels (de AB2013)

Voordelen: Dit kan per appartementsrecht. Je hebt de andere appartementseigenaars niet nodig.

Nadelen: Het is slechts obligatoir. De erfpachter kan de overeenkomst "breken".
Opvolgende erfpachters zijn er niet aan gebonden. Ook de executerende bank en bijvoorbeeld de curator in faillissement zijn niet gebonden.
Formeel zijn de oude AB's nog van toepassing.
Ook de andere VVE leden zijn niet gebonden.
Binnen een appartementencomplex gaan verschillende regimes gelden.