03378

**To:** (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
**Cc:** (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
**From:** (10)(2e), (10)(2e)
**Sent:** Tue 3/29/2016 2:19:37 PM
**Subject:** notitie vervreemdingsbeperkende bepaling in huidig aanvullend beleid splitsen; input RVE Wonen
**Received:** Tue 3/29/2016 2:19:39 PM
2016-03-10 concept notitie huurdersbescherming in relatie tot splitsings....docx

Goedemiddag (10)(2e) en (10)(2e),

Vanuit het VES projectteam werd mij gevraagd of ik al reactie had gekregen op mijn mail van 17 maart jl. (zie hieronder) en of, en zo ja wanneer, ik de bijgevoegde notitie met de input van RVE Wonen daarin verwerkt retour kan verwachten.

Zou één van jullie beiden mij kunnen laten weten of RVE Wonen nog haar input gaat geven op de bijgevoegde notitie over het al dan niet schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling, die binnenkort aan het bestuurlijk team zal worden voorgelegd? Gezien de planning vanuit het projectteam VES, ontvang ik in dat geval de notitie met daarin jullie input graag voor vrijdag 1 april aanstaande retour.
Bij geen reactie voor 1 april as., ga ik ervan uit dat RVE Wonen geen input voor de bijgevoegde notitie zal leveren.

Daarnaast hoor ik graag ten behoeve van mijn opdrachtgevers voor de Vernieuwing of wethouder Ivens afzonderlijk is/zal worden geïnformeerd door RVE Wonen over onderhavige kwestie.
Alvast mijn hartelijke dank voor jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 17 maart 2016 09:28
**Aan:** (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten
**Urgentie:** Hoog

Goedemorgen (10)(2e)

Dank voor de e-mail. Ik heb deze voorgelegd aan mijn opdrachtgevers.
Vanuit het projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel (mijn opdrachtgevers zijn (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)) ben ik met deze notitie aan de slag.
Zij gaan over het te volgen bestuurlijke traject en hebben mij te kennen gegeven dat de notitie een aangelegenheid is van het bestuurlijk team VES (BT VES). Daarin nemen de wethouders Kock, Ivens en Van der Burg zitting.
Het is niet wenselijk dat één wethouder van het BT dan van een andere dienst een andere notitie ontvangt.
Zoals we mijns inziens hadden afgesproken kan RVE Wonen haar input leveren via de notitie, die vervolgens aan het BT VES zal worden voorgelegd.

Graag verneem ik of de door het projectteam VES aangegeven route door RVE Wonen gevolgd zal worden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 16 maart 2016 19:10
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**CC:** (10)(2e)
**Onderwerp:** notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten

Hoi (10)(2e), ik heb het even aan (10)(2e) voorgelegd. Hij is ook van mening dat het aan de wethouder Wonen moet worden voorgelegd.
Het streven is om het volgende week in de weekendmap te hebben van L. Ivens. We laten nog weten of dat lukt

Groet (10)(2e)

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 16 maart 2016 10:01
**Aan:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten

Goedemorgen (10)(2e)

Uit de e-mail van (10)(2e) meen ik op te maken dat jullie de input vanuit RVE Wonen voor de notitie verzorgen.
Kunnen jullie me aangeven wanneer ik deze input kan verwachten?

Volgende week ben ik nl. afwezig. De week daarop is er (ivm Pasen) nog maar weinig tijd om de notitie onderling af te stemmen als dat nodig mocht zijn.
De notitie zal begin april nl. gereed moeten zijn voor het bestuurlijk team VES (Kock, Ivens en Van der Burg).

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T (10)(2e)
M (10)(2e)

(10)(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:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 16 maart 2016 09:57
**Aan:** (10)(2e)
**CC:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten

Goedemorgen (10)(2e)

Dank voor jouw reactie.
De notitie wordt besproken in het bestuurlijk team Vernieuwing Erfpachtstelsel (bestaande uit de wethouders Kock, Van der Burg en Ivens).
Deze insteek vanuit het projectteam VES is hetzelfde gebleven.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 16 maart 2016 09:29
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**CC:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten

Hallo (10)(2e),

Ik heb gisteren gesproken met (10)(2e)

Zoals ik al eerder heb gezegd, is dit niet zozeer een juridisch vraagstuk, als wel een politiek. Ik kan mij helemaal vinden in jullie standpunt dat dit, juridisch gezien, eigenlijk niet thuishoort in het splitsings- of erfpachtbeleid en begrijp dat ook het in bepaalde gevallen ongewenste effecten kan hebben. Vraag is eigenlijk of er een politieke wens is om de onderhavige bepaling te laten vervallen. De achterliggende gedacht lijkt te zijn om bestaande huurwoningen zoveel mogelijk behouden, tenzij de huurder zelf de woning wil kopen of de huurovereenkomst eindigt. Dit voorkomt splitsingen om daar zo snel mogelijk een koopwoning van te maken, hetgeen wel past in het splitsingsbeleid, maar de vraag is of dat via het erfpachtbeleid moet worden geregeld. Kennelijk heeft de bepaling in gevallen de wel

de gewenste uitkomst en de vraag is nu of men daarvan wil afzien. Die vraag kan ik als jurist niet beantwoorden en heb dat daarom teruggelegd bij (10)(2e)

Ik had ook eigenlijk begrepen dat de vraag eerst aan beide wethouders zou worden voorgelegd. Is daar van afgezien?

Omdat het splitsingsbeleid nogal een politiekgevoelig onderwerp is, waar de coalitie niet helemaal op één lijn zit, kan ik mij voorstellen dat de wethouder Wonen liever de bepaling in stand laat, dan wijzigingen aan te brengen in het splitsingsbeleid.

Zoals ik zei, er zal eerst een beleids- of politiek standpunt moeten worden ingenomen.

Grt,

(10)(2e)

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** dinsdag 15 maart 2016 19:06
**Aan:** (10)(2e)
**CC:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten
**Urgentie:** Hoog

Hallo (10)(2e)

Zou je me kunnen laten weten wanneer ik de door RVE Wonen aangevulde notitie tegemoet kan zien?
Volgende week ben ik nl. afwezig. En de week daarop is er nog maar weinig tijd om de notitie onderling af te stemmen als dat nodig mocht zijn. De notitie zal begin april nl. gereed moeten zijn voor het BT.
Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

**T** (10)(2e)
**M** (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2016 11:16
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**CC:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten

Dank.

Kom er zo snel mogelijk op terug.

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2016 10:58
**Aan:** (10)(2e)

**Onderwerp:** notitie vervreemdingsbeperkende bepaling: huidig beleid splitsen in appartementsrechten

Goedemorgen (10)(2e)

Bijgaand het huidige beleid inzake splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 9 maart 2016 13:50
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Hallo (10)(2e),

Heb jij voor mij het volledige privaatrechtelijke splitsingsbeleid?

Grt,

(10)(2e)

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** dinsdag 8 maart 2016 09:24
**Aan:** (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Goedemorgen (10)(2e) en (10)(2e)

Graag zou ik vernemen wat de stand van zaken is m.b.t. de input vanuit RVE Wonen voor de notitie over de vervreemdingsbeperkende bepaling .
Lukt het om deze week de door jullie aangevulde notitie aan te leveren?
Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** maandag 29 februari 2016 11:36
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Ok dat moet lukken .

Groet (10)(2e)

Beleidsadviseur
Wonen

Gemeente Amsterdam

M: (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
twitter.com/wonen020

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 25 februari 2016 14:02
**Aan:** (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Hallo (10)(2e)

Door een gewijzigde planning (vandaag gehoord van het VES projectteam) is het ook mogelijk om de notitie te agenderen voor het BT van begin april (i.p.v. het BT van begin maart, waar de termijnen in onderstaande mail op gebaseerd zijn).
Dat betekent voor de planning dat ik het stuk met de input van RVE Wonen graag omstreeks 15 maart retourontvangen moet hebben. Dan hebben we nog tijd om onderling af te stemmen, mocht dat nodig zijn.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 25 februari 2016 12:39
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Hoi (10)(2e), het lukt (10)(2e) en mij niet om hier nog deze week op te reageren.
Daarnaast is de afwezigheid van (10)(2e) volgende week ook en hobbel, omdat er natuurlijk een belangrijk juridische element aanzit.

Hoe erg is uitstel?

Groet (10)(2e)

**Van:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 24 februari 2016 17:11
**Aan:** (10)(2e) (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Goedemiddag (10)(2e) en (10)(2e)

Bijgaand tref je aan de concept-notitie over de vervreemdingsbeperkende bepaling.
Mijn excuus voor het feit dat ik de notitie nu pas kan aanleveren. Ik was daarin afhankelijk van andere collega's.
Op de met geel gearceerde stukken kan de RVE Wonen haar bevindingen over het al dan niet schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling kwijt.
Het projectteam VES zal op grond van de input die gegeven wordt vanuit Erfpacht & Uitgifte en vanuit de RVE Wonen een advies geven aan de wethouders.

**80% versie vrijdag 26 februari 9.00 uur**
Vanuit het VES projectteam heb ik te horen gekregen dat de 80% versie aanstaande vrijdag om 10 uur aan de bestuursdienst ter screening aangeleverd moet worden.
Als het mogelijk is, ontvang ik graag om 9 uur het document aangevuld met de input van RVE Wonen.
**Deadline 29 februari**
Mocht het niet lukken om vrijdag aanstaande jullie input te leveren, dan kan het stuk ook op **maandag 29 februari** aanstaande nog aangeleverd worden, al zal de bestuursdienst er dan niet meer naar kijken voordat het naar de wethouders gaat.
Maandag 29 februari eind van de dag is de deadline. Als het VES-team voor dinsdag 1 februari het stuk niet ontvangen heeft, zullen zij het stuk in de versie zoals die er nu ligt (met de eventuele door de bestuursdienst gewenste wijzigingen) aanbieden.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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

03378 [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 29 januari 2016 15:31
**Aan:** [redacted], [redacted]
**CC:** [redacted]; [redacted]; [redacted]
**Onderwerp:** RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Dag [redacted],

Het is geen probleem om vóór 25 februari de input van Wonen te leveren.

Het lijkt me het beste dat jullie eerst de inbreng van G&O op papier zetten, omdat jullie het voortouw hebben en omdat wij voornamelijk kanttekeningen zullen maken bij één onderdeel, te weten het schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling.
Als jij ons dat concept medio februari kunt toesturen, dan zullen wij binnen enkele dagen onze kanttekeningen en advies toevoegen.

Is dat akkoord?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Woningkwaliteit & duurzaamheid
Wonen

Gemeente Amsterdam

[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

**Van:** [redacted], [redacted]
**Verzonden:** donderdag 28 januari 2016 13:28
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT
**Urgentie:** Hoog

Goedemiddag [redacted]

Afgelopen dinsdag spraken we over het wel of niet schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling in het beleid splitsen in appartementsrechten van erfpacht.
Hoewel er juridisch gezien valide argumenten zijn om de bepaling te schrappen uit het privaatrechtelijke beleid, kwamen we tot de conclusie dat het antwoord op de vraag of de bepaling geschrapt kan worden sterk politiek getint is.
Ik zou nog een overleg voeren met de projectleiders en opdrachtgevers vanuit het project Vernieuwing Erfpachtstelsel (project VES) over hoe zij denken over de voortgang van het project VES en het voorleggen van deze vraag aan het bestuurlijk team, waarin de wethouders Van der Burg, Ivens en Kock zitting hebben.

**Vraag voorleggen aan BT**
Inmiddels heb ik te horen gekregen dat vanuit het project VES de vraag voorgelegd kan worden aan het bestuurlijk team (BT).
Via mijn collega [redacted], die de communicatie vanuit onze RVE Grond & Ontwikkeling met het stadhuis verzorgt, heb ik verstaan gekregen dat er één stuk aan de drie wethouders in het BT voorgelegd zal worden. In dit stuk zullen onze bevindingen/voorstellen en de bevindingen/voorstellen van "Wonen" komen te staan.
Ik zal vanuit Erfpacht en Uitgifte de input voor het stuk verzorgen dat aan de wethouders zal worden voorgelegd.

**Verzoek**
Mijn verzoek aan jou en/of jouw collega's is om input te leveren vanuit "Wonen". Vanzelfsprekend zal de uiteindelijke inhoud van het document voor de wethouders van te voren nog door mij met jou afgestemd worden.

Het is de bedoeling om de vraag z.s.m. aan de wethouders voor te leggen. Wanneer zou de input vanuit "Wonen" gereed kunnen zijn?
Het eerstvolgende haalbare overleg vindt plaats op 10 maart 2016. Dat betekent dat uiterlijk 25 februari de 80% versie gereed moet zijn om voor te kunnen leggen aan de bestuursdienst en uiterlijk 3 maart het document definitief moet zijn.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e), (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 20 januari 2016 15:32
**Aan:** (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Dank voor de mail (10)(2e)
Zodra ik reactie heb van mijn collega's van [redacted] laat ik jou dat weten.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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:** (10)(2e)
**Verzonden:** woensdag 20 januari 2016 15:30
**Aan:** (10)(2e), (10)(2e)
**CC:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** FW: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Dag (10)(2e),

Hieronder een mail van onze jurist met toelichting op de juridische kant van onze bezwaren.

Voor wat betreft de politieke kant (afweging huurdersbescherming en behoud van zoveel mogelijk huurwoningen t.o.v. meer vrijheid voor eigenaren) wil ik opmerken dat deze afweging nog niet besproken is met wethouder Ivens, maar dat wij gaan er van uit dat hij veel

belang zal hechten aan een maximale bescherming voor huurders/huurwoningen. Dit betekent in ieder geval dat – indien Erfpacht het bestuur gaat voorstellen om deze bepaling inderdaad te schrappen – Wonen dit vooraf aan wethouder Ivens gaat voorleggen.

Graag hoor ik of dinsdagochtend jullie schikt.
Doe jij dan een vergadervoorstel, gericht aan (10)(2e) en mij (zie cc)?

Mvg, (10)(2e)

(10)(2e)
beleidsadviseur Wonen
duurzaamheid & kwaliteit
**Gemeente Amsterdam**
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

**Van:** (10)(2e)
**Verzonden:** vrijdag 8 januari 2016 10:59
**Aan:** (10)(2e); (10)(2e)
**Onderwerp:** RE: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Hi (10)(2e)en (10)(2e),

Degene die een verhuurde woning van een ander koopt, weet dat hij de bestaande huurovereenkomst moet voortzetten ('koop breekt geen huur' art. 7:226 BW). Maar aan deze regel zou eenvoudig voorbij kunnen worden gegaan door de woning te verkopen aan iemand die haar zelf nodig heeft. Als de koper er zelf met zijn gezin wil gaan wonen, zal er immers al snel sprake zijn van dringend eigen gebruik. De wet bepaalt daarom dat de eigenaar van de woning pas tot opzegging wegens een dringend eigen gebruik kan overgaan na drie jaar nadat de koper de huurder schriftelijk in kennis heeft gesteld dat hij is van de verhuurde woning. Door de Hoge Raad is opgemerkt dat het kennelijke doel van de eis van een schriftelijke kennisgeving van de rechtsopvolging is de huurder te beschermen tegen "onaangename verrassingen" veroorzaakt doordat (destijds) sommige verhuurders de eigendomsoverdracht laat of helemaal niet aan de huurders doorgaven.

Ik ben met (10)(2e) eens dat een rechter steeds zal moeten beoordelen of de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik mag worden opgezegd, maar dat is géén garantie dat huurders ook mogen blijven, wanneer sprake is van dingend eigen gebruik. Daarbij moet ook rekening worden gehouden me het feit dat vanaf 1 januari 2016 samenvoeging van woningen door eigenaar/bewoners niet langer vergunningsplichtig is.
Zo zou een eigenaar een (deels) verhuurde woning kunnen claimen omdat hij deze samengevoegd wil gaan bewonen.

Verder is in praktijk soms sprake van uitwassen, waarbij huurders worden weggetreiterd. Hierom is ondermeer de gedragscode in het splitsingsbeleid opgenomen. Een extra waarborg om huurders te beschermen tegen foute verhuurders.

Maar ik denk dat de vraag veel meer politiek, dan een juridisch van aard is. Of de bepaling leeg of oncontroleerbaar is misschien van minder belang dan het (schijn)effect dat het beoogd. Daarentegen loopt Bureau erfpacht tegen gevallen aan waarbij de bepaling, in hun ogen, niet goed uitpakt. Je zou daarom kunnen kijken naar eventuele uitzonderingen die je kunt maken.

Ik denk dat jullie eerst zullen moeten gaan beslissen wat jullie willen. Maximale bescherming voor huurders en ten behoud van zoveel mogelijk huurwoningen of meer (eigendoms)vrijheid voor eigenaren, of een tussenvorm).

Er zijn ook woningen die niet op erfgrond staan. Zien we daar uitwassen? Je zou is kunnen informeren bij de huurdersvereniging.

(10)(2e)

**Van:** (10)(2e)
**Verzonden:** donderdag 7 januari 2016 20:35
**Aan:** (10)(2e) (10)(2e)
**Onderwerp:** Fwd: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Hoi (10)(2e),
Hierbij de aangekondigde mail van Bureau Erfpacht over splitsen.
Graag jullie mening.

Groet, (10)(2e)

Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "(10)(2e), (10)(2e)" <(10)(2e)@amsterdam.nl>
**Datum:** 7 januari 2016 16:34:24 CET
**Aan:** "(10)(2e)" <(10)(2e)@amsterdam.nl>
**Onderwerp: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen**

Goedemiddag (10)(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 (10)(2e) en (10)(2e) (10)(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 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,

(10)(2e) (10)(2e)

Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(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