00869

To: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
Bcc: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Tue 3/1/2016 10:39:42 AM
Subject: RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT
Received: Tue 3/1/2016 10:39:43 AM

Goedemorgen 5.1.2e

Vooruitlopend op de uiteindelijke input van RVE Wonen voor de notitie over de vervreemdingsbeperkende bepaling, wil ik enkele vragen stellen over jouw mail van 25 februari.

Vraag 1
Kun je toelichten hoe artikel 4 lid c van het privaatrechtelijke splitsingsbeleid precies bijdraagt aan behoud van huurwoningen en huurwoningen beschermt?
Er wordt bij het horizontaal splitsen van erfpachtrechten juist als voorwaarde gesteld dat de bestemming wordt gewijzigd naar "koopwoning".
De gedachte deze voorwaarde is dat men alleen splitst in appartementsrechten om vroeg of laat te vervreemden. Splitsen kost een erfpachter geld (notariskosten, kosten voor splitsingstekening e.d.) en door het horizontaal splitsen ontstaan gemakkelijk te vervreemden (en met het recht van hypotheek te bezwaren) juridisch afzonderlijke eenheden.
Zodra het erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst is, is het erfpachtrechtelijk gezien geen huurwoning meer, terwijl feitelijk de woning gewoon verhuurd kan blijven. De regeling van art4 lid c geeft slechts te kennen aan wie er verkocht mag worden, maar regelt niet dat de bestemming ook daadwerkelijk huurwoning blijft.

In eerdere mailwisselingen werd er gesproken over de beschermende functie van artikel 4 lid c ten behoeve van huurders.
Zie onder meer de hieronderstaande e-mails van 8 en 20 januari jl. Daarom zijn we van huurdersbescherming uitgegaan. De feitelijke tekst van artikel 4 (leden b en c) ondersteunt m.i. het uitgangspunt dat het geven van bescherming voor huurders beoogd wordt en niet zozeer dat behoud van de huurwoningvoorraad beoogd wordt.

Vraag 2
In de derde alinea van je mail van 25 februari jl. verwijs je naar "het splitsingsbeleid" (zie gele arcering). Bedoel je daar het voornoemde artikel 4 (lid c) mee, of bedoel je hier het publiekrechtelijke splitsingsbeleid mee?

Graag zie ik voor 15 maart de input van RVE Wonen op de concept-notitie tegemoet van jou en/of jouw collega's.
Alvast 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

Verzonden: donderdag 25 februari 2016 13:07
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e ; 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Hallo 5.1.2e ,

Ik heb één kleine opmerking.

De regeling die ter discussie staat, heeft niet ten doel om de huurder te beschermen, maar om de woning te beschermen. Dat is een heel belangrijk verschil en maakt de discussie ook anders.

Doelstelling is: het behoud van huurwoningen. Dus om te voorkomen dat de huurwoning een koopwoning wordt en NIET om de huurder te beschermen. Daar is, zoals terecht wordt gesteld, het huurrecht voor.

Het splitsingsbeleid is er ook op gericht om huurwoningen te behouden voor de woningvoorraad. Te waarborgen dat er een goede balans is tussen huur en koopwoningen in de stad.

Misschien moet je dit aanpassen in je stuk.

Grt,

5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 24 februari 2016 17:11
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e

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,

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: vrijdag 29 januari 2016 15:31
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT

Dag 5.1.2e,

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,

5.1.2e
Woningkwaliteit & duurzaamheid
Wonen

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 28 januari 2016 13:28
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen: voorleggen aan BT
Urgentie: Hoog

Goedemiddag 5.1.2e

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 5.1.2e 5.1.2e, 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,

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 20 januari 2016 15:32
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Dank voor de mail 5.1.2e
Zodra ik reactie heb van mijn collega's van J, laat ik jou dat weten.

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 20 januari 2016 15:30
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e

00869

cc: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Dag 5.1.2e,

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 5.1.2e, 5.1.2e en mij (zie cc)?

Mvg, 5.1.2e

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

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 8 januari 2016 10:59
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Hi 5.1.2e en 5.1.2e

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 5.1.2e 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.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 7 januari 2016 20:35
Aan: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Hoi 5.1.2e & 5.1.2e
Hierbij de aangekondigde mail van Bureau Erfpacht over splitsen.
Graag jullie mening.
Groet, 5.1.2e
Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

Van: " 5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Datum: 7 januari 2016 16:34:24 CET
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

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 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,

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