Gemeente Amsterdam

2. Huurbescherming in relatie tot het aanvullend splitsingsbeleid kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Datum	4 mei 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek.
2. Kennis te nemen van het voorstel om artikel 4 lid c te schrappen uit het splitsingsbeleid.
3. Kennis te nemen van het standpunt van de rve Wonen over het voorstel onder ad 2.
4. In te stemmen met het schrappen van artikel 4 lid c uit het splitsingsbeleid.

NB. Deze notitie was reeds geagendeerd voor het BT van 10 mei 2016, dat kwam te vervallen.

Korte toelichting / samenvatting

Nu de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016), het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht ter vaststelling aan het college en de raad worden voorgelegd, komt de vernieuwing van het erfpachtstelsel in een nieuwe fase. Namelijk de totstandkoming van het aanvullende beleid. Dit beleid is nodig als een erfpachter een wijziging in zijn erfpachtcontract wil doorvoeren, bijvoorbeeld het splitsen van het erfpachtrecht in appartementsrechten.

In de AB 2016 staat dat een erfpachter toestemming moet vragen aan de gemeente wanneer hij zijn erfpachtrecht wil splitsen en wat hiervoor de voorwaarden zijn. In het aanvullende beleid, in dit geval het splitsingsbeleid, wordt vervolgens gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat. Het aanvullend beleid zal van toepassing zijn voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht.
In deze notitie wordt een beslissing voorgelegd die, vooruitlopend op het vaststellen van het splitsingsbeleid, van belang is. Het voorstel is om artikel 4 lid c van het huidige beleid te schrappen. Deze bepaling zou een huurder van woonruimte bij splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht bescherming moeten geven tegen een gedwongen vertrek. Er zijn verscheidene redenen om deze bepaling te schrappen, onder meer omdat:

- huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet;
- het opnemen van de bepaling in een erfpachtcontract slechts beperkte werking heeft;
- deze bepaling in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar is en in sommige situaties haar doel voorbij schiet en ongewenst een verkoop blokkeert.

Vanwege de relatie met huurbescherming is contact gezocht met de rve Wonen. De rve Wonen is van mening dat de bepaling zou moeten worden gehandhaafd.

Ad 1. *Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek.*

Een erfpachter moet aan de gemeente toestemming vragen voor het splitsen van zijn erfpachtrecht. Die splitsing betekent dat het erfpacht juridisch wordt opgedeeld in appartementsrechten, die samen het erfpachtrecht vormen. Een onderdeel van het huidige splitsingsbeleid is artikel 4. Dit artikel gaat over het doorvoeren van een bestemmingswijziging bij het splitsen van woonruimte. In het geval van erfpachtrechten met de bestemming 'huurwoningen' gaat deze bestemmingswijziging gepaard met een canonwijziging.

Artikel 4 van het huidige beleid luidt als volgt:
"Indien en voor zover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming (tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht red.) de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;

b. Indien in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning' is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming 'koopwoning';

c. Elk van de onder b. van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:

1. de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,

2. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel;

3. 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."

De bepaling van artikel 4 lid c is sinds 1974 onderdeel van het beleid inzake splitsen in appartementsrechten. Een reden om deze bepaling destijds op te nemen was het geven van bescherming aan de huurder van een gesplitst appartement. In 1974 was er namelijk nog geen sprake van de hoge mate van huurbescherming zoals we die nu kennen. De huurbeschermingsbepaling van artikel 4 lid c is in 1998 en 1999 gewijzigd tot de huidige bepaling. Toen is er echter geen rekening gehouden met het feit dat door aanpassing van de wet de rechtspositie van huurders bij overdracht al zeer sterk verbeterd was ("koop breekt geen huur").

Ad 2. ***Kennis te nemen van het voorstel om artikel 4 lid c te schrappen uit het splitsingsbeleid.***
Voorgesteld wordt om artikel 4 lid c te schrappen. Hieronder worden kort de argumenten genoemd waarom de bepaling geschrapt kan worden. Daarna wordt het standpunt van de rve Wonen op dit punt weergegeven.

1. Art 4 lid c beoogt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek. De bescherming van een huurder tegen gedwongen vertrek is al in voldoende mate gewaarborgd door de wet. Een zittende huurder kan niet zonder een belangenafweging van de rechter uit zijn woning gezet worden. Deze belangenafweging kan pas 3 jaar na verkrijging door de eigenaar/erfpachter plaatsvinden en dan alleen als er vastgesteld is dat er bij eigenaar/erfpachter daadwerkelijk sprake is van dringend eigen gebruik en de zittende huurder over passende woonruimte kan beschikken;

2. De privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst is niet de juiste plek om huurbescherming te regelen:
   A. De bepaling is juridisch gezien zeer beperkt afdwingbaar. Zodra het erfpachtrecht overgedragen wordt, eindigt de werking. Een opvolgend erfpachter is niet aan de bepaling gehouden omdat de verplichting niet op hem overgaat (de bepaling heeft geen zakenrechtelijke werking).
   B. De bepaling is niet (of zeer slecht) controleerbaar en derhalve kan er geen handhaving op plaatsvinden. Dergelijke 'lege' bepalingen doen afbreuk aan het draagvlak voor het erfpachtstelsel.

3. Artikel 4 kent een inconsequentie, die door de bepaling van artikel 4 lid c wordt veroorzaakt.
   In artikel 4 lid a en lid b stelt de gemeente (conform het gemeentelijke grondprijsbeleid) bij het splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht met een woonbestemming de voorwaarde dat de bestemming van het erfpachtrecht wordt gewijzigd naar 'koopwoning'. Deze voorwaarde heeft een verhoging van de canon tot gevolg in de gevallen dat het erfpachtrecht de privaatrechtelijke bestemming 'huurwoning' kent. In dit kader wordt gewezen op het feit dat uit de bestuurlijke reactie op motie 1261 van 6 oktober 2015 (geen speculatie) volgt dat artikel 4 lid a en b gehandhaafd zullen (moeten) worden in het splitsingsbeleid.
   Door artikel 4 lid c wordt echter de overdraagbaarheid van het gesplitste erfpachtrecht beperkt. Aan de ene kant wordt dus de voorwaarde van bestemmingswijziging naar 'koopwoning' met (eventuele) canonverhoging gesteld, terwijl aan de andere kant de verkoopbaarheid wordt beperkt.

Ad 3. ***Kennis te nemen van het standpunt van de rve Wonen over het voorstel onder ad 2.***

Team VES is in overleg getreden met de rve Wonen en heeft de rve Wonen gevraagd om haar visie. De rve Wonen heeft aangegeven van mening te zijn dat het artikel zou moeten worden gehandhaafd om de volgende redenen.

De achterliggende gedachte achter deze bepaling heeft, naast bescherming van een huurder, indirect tot doel om vrije sectorhuurwoningen niet te splitsen en te verkopen, tenzij de huurder zelf de woning wil kopen of de huurovereenkomst eindigt.
Huurwoningen tot de liberalisatiegrens worden gereguleerd via het bestuursrechtelijke splitsingsbeleid. Op grond van de huisvestingsverordening kan je alleen een splitsingsvergunning weigeren als het een woning betreft die:

1. gelegen is in een stadsvernieuwingsgebied;
2. in slechte bouwkundige staat is;
3. zich onder de liberalisatiegrens bevindt.
Achterliggende gedachte bij dit artikel is om toch nog enige sturing te hebben bij vrije sectorwoningen met als bedoeling om te voorkomen dat eigenaren zo snel mogelijk van de gesplitste woning een koopwoning willen maken ten koste van een huurder. Artikel 4 lid c heeft mede het doel om huurders van vrije sector-huurwoningen te beschermen. Het artikel wordt derhalve van belang geacht voor het Wonen veld.

Ad 4. *In te stemmen met het schrappen van artikel 4 lid c uit het splitsingsbeleid.*

De rve Wonen geeft aan te hechten aan handhaving van de huurbeschermingsbepaling van artikel 4 lid c, omdat deze (al was het gevoelsmatig en niet daadwerkelijk) benadrukt dat de borging van de positie van de huurder voor de gemeente belangrijk is.

Er is begrip voor de maximale borging van de positie van de huurder, maar van belang is dan wel dat met de opname van artikel 4 lid c uit het splitsingsbeleid die borging ook daadwerkelijk wordt ver-sterkt.
Dit is niet het geval, de positie van de huurder wordt door dit artikel op geen enkele manier versterkt omdat het ten opzichte van de wettelijke borging geen extra instrumentarium voor naleving oplevert.

Alles overwegende wordt dan ook voorgesteld om artikel 4, lid c uit het splitsingsbeleid te schrappen.