Hoi (10)(2e),

Een zoektocht op internet leert, dat veel gemeente in hun verkoopvoorwaarden/-overeenkomsten met de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden vergelijkbare bepalingen opnemen. Per artikel heb ik naast de Algemene voorwaarden van de gemeente Rotterdam steeds getracht tenminste een (vindplaats van een) voorbeeld weer te geven. Door de veelheid is het ondoenlijk per artikel en per gemeente een exacte vergelijking te maken.

Overigens is het goed om te weten, dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en daaraan voorafgaande algemene bepalingen steeds hebben voldaan aan de eisen voor de goedkeuring als bedoeld onder 1.2.2. van de BWR18386 jo BWBR0026751. Gegeven het feit, dat de positie van de erfpachter in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht alleen versterkt wordt, zou het oordeel logischerwijs thans niet anders kunnen uitvallen.

A. Artikel 4 – Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

Het beding tot bebouwing en ingebruikneming komt niet alleen in nagenoeg alle gemeenten voor maar wordt ook stelselmatig gehandhaafd (en in juridische procedures getoetst).Zie uitspraak in hoger beroep gemeente Steenwijkerland tot ontbinding koopovereenkomst wegens niet voldoen aan bouwplicht (ECLI:NL:GHARN:2007:BB8630). Desgewenst is een veelheid aan Algemene Verkoopvoorwaarden te overleggen.

B. Artikel 10 - In stand houden van de opstallen

Hoewel minder wijd verbreid dan de bouwplicht is ook de verplichting tot de instandhouding in een aantal gemeenten in verkoopvoorwaarden opgenomen (o.a. Gemeente Werkendam)

De leden 1 tot en met 3 van artikel 10 zijn naar hun inhoud overigens gelijk aan de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en daaraan voorafgaande algemene bepalingen, die de toelatingstoets voor de IB altijd hebben doorstaan (zie hiervoor)

1. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.

Slechts bij de beoordeling in 2011 of de eigenwoningregeling ook van toepassing was op door corporaties in ondererfpacht uit te geven woningen (Koopgarant) is aan de orde geweest of deze bepalingen in combinatie met de ondererfpachtvoorwaarden inclusief de daarin vastgelegde deling van de waardeontwikkeling bij verkoop in de weg stonden aan toepassing, In de situatie van Koopgarant waarin dus sprake was van een culminatie van beperkende voorwaarden en uitsluitend voor de duur van de ondererfpacht heeft de gemeente de toepassing van deze leden tijdelijk opgeschort.

Het in AB2000 en voorgaande AB's opgenomen verbod de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen zal met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor woningen waarop de eigenwoningregeling van toepassing is niet langer gelden (AB2016:artikel 10 lid 5).

C. Artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

Eveneens minder wijd verbreid is het verbod op de splitsing en samenvoeging. Naast Rotterdam hanteren veel andere gemeente in hun algemene verkoopvoorwaarden een minder verstrekkend verbod (o.a. Utrecht, Zwolle) of beperken zij zich tot specifieke projecten waarvoor ze onwenselijkheid van splitsenonderkennen (o.a. Zutphen).

Dit verbod kan niet los gezien worden van de bijzondere druk op de Amsterdamse woningmarkt en de wijze waarop door o.a. speculanten/huisjesmelkers in het verleden met het snel "maken" van koopwoningen zijn omgegaan. In het huidige uitvoeringsbeleid is de erfpacht ondersteunend aan het publiekrechtelijk beleid en wordt toestemming tot splitsing slechts onthouden waar geen splitsingsvergunning kan worden afgegeven.

De maatregel is daarmee in het belang van zowel de Amsterdamse huisvesting als kopers en te goeder trouw handelende huiseigenaren.

D. Artikel 12 – Ondererfpacht

Voor het verbod op ondererfpacht zijn bij verkoopgemeenten geen pendanten te vinden omdat erfpacht slechts kan bestaan bij de gratie van erfpacht. Bij erfpachtgemeenten is het verbod op ondererfpacht redelijk wijd verbreid (o.a. gemeenten Bladel en Noordoostpolder). Het verbod op ondererfpacht wordt met de AB2016 nieuw geïntroduceerd en kan niet los gezien worden van de (helaas) noodzakelijke bescherming van woonconsumenten. Die bescherming is meervoudig:

1. Binnen het BW is ondererfpacht mogelijk als in de erfpachtvoorwaarden geen andere regeling is opgenomen. Dat wil zeggen, dat tenzij de erfverpachter nadrukkelijk toestemming tot het vestigen van ondererfpacht heeft gegeven, is de ondererfpachter afhankelijk van de positie van de erfpachter. Als de erfpacht om welke reden ook wordt beëindigd, dan eindigt ook de ondererfpacht zonder dat de erfverpachter tot het betalen van enige compensatie aan de ondererfpachter gehouden is.
2. Door de gelaagdheid van hoofd- en ondererfpacht is het doorgronden van de ondererfpacht complex. Dat geldt in het bijzonder de vraag of de ondererfpachtvoorwaarden zich met het nemo-plus beginsel. Een dergelijke complexiteit is niet in het belang van de ondererfpachter van een woning.
3. De stapeling van erfpacht en ondererfpacht die kan betekenen dat geen formeel splitsing in appartementsrechten benodigd zou zijn, speelt als hiervoor genoemd speculanten/huisjesmelkers in de kaart. Niet alleen de gemeente Amsterdam heeft slechts ervaringen met particuliere erfpacht. Dat kan de gemeente bij eigendom niet tegengaan, maar bij erfpacht niet facilteren.
4. Bij de opzet van erfpacht en ondererfpacht bij Koopgarant bleek het nodig de hoofd- en ondererfpachtvoorwaarden ① inhoudelijk af te stemmen (nemo plus), ② in hun onderlinge samenhang op de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling te toetsen en ③te dien einde ondermeer de ondererfpacht te verzekeren door de gemeente expliciet toestemming tot ondererfpacht te laten verlenen (zie onder D.1.). De enige manier om misbruik tegen te gaan en toestemming te borgen is toestemming te onthouden.

Groeten,

(10)(2e)