Bespreekpunten werkgroep juridische effecten

1. brainstorm concept-beleid horizontaal splitsen van erfpachtrechten

a. stapeling rechten i.c.m. verplichte keuze

b. vervreemdingsbeperkende bepaling: schrappen of wijzigen?

Ad 1. Brainstorm

Highlight concept-beleid horizontaal splitsen

Bij splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten zal de erfpachter moeten kiezen uit twee mogelijkheden, te weten;

1. omkeren (oftewel "binnenstebuiten" keren oftewel "flippen") met behoud van de eigen AB; het erfpachtrecht wordt aan de gemeente teruggeven, de gemeente gaat splitsen in appartementsrechten en geeft appartementsrechtgewijs weer uit aan de voormalige erfpachter.
2. het erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten met van toepassing verklaring van de AB2016.

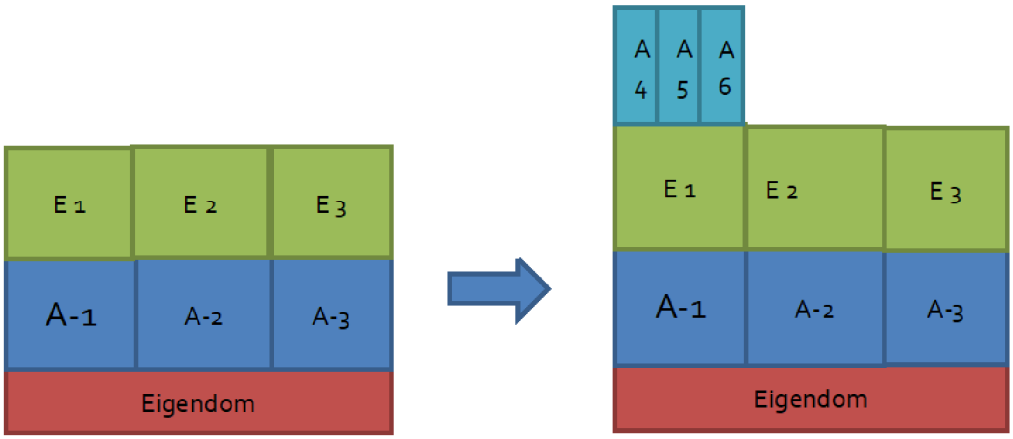
Ad 1.a

Te beantwoorden vragen:

Hoe gaan we om met stapeling van rechten en de bovenstaande keuze?

Welke mogelijkheden zien we en faciliteren we?

Voorbeeld



De gemeente splitst in appartementsrechten en geeft deze vervolgens uit in erfpacht. De erfpachter wil na een tijd Erfpachtrecht 1 (E1) opknippen. Hij wil van de drie woningen in dit recht juridisch afzonderlijke eenheden maken.

- Willen we de handelswijze in het voorbeeld faciliteren als gemeente?
- Moeten we de erfpachter dan een keuze willen maken tussen omkeren of splitsen met v.t. verklaring van de AB2016?
- Welke andere wijzen om het wens van erfpachter te realiseren willen we faciliteren? (bijv. wijziging splitsen; E-1 beëindigen, A-1 opknippen en vervolgens deze app rtn in erfpacht uitgeven of ondersplitsing A-1)

Ad 1.b.

Huidige tekst vervreemdingsbeperkende bepaling

Art. 4

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 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* brutovloeroppervlak (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 afdeling Wonen (Woningkwaliteit en Duurzaamheid) heeft zich enkele jaren geleden uitgesproken voor handhaving van lid c van dit artikel. In het kader van de VES (in het bijzonder t.a.v. het op te stellen beleid voor horizontaal en verticaal splitsen) is deze vraag recent weer gesteld aan de afdeling Wonen. Ook nu zijn ze in beginsel voor handhaving, maar gaan graag het gesprek hierover aan. Vanuit Erfpacht en Uitgifte willen we graag met hen in gesprek.

Te beantwoorden vragen:

1. Wat is het standpunt van de afdeling Erfpacht en Uitgifte en JZ over schrappen of handhaven met toevoeging van een hardheidsclausule?

Relevante vragen in dit kader:

- Wordt deze bepaling gehandhaafd?
- Is huurbescherming al niet voldoende gewaarborgd in andere regelgeving?
- Hoeveel last hebben we als Erfpacht en Uitgifte van deze bepaling?

2. wie moet aanschuiven bij dit overleg (juiste kennis aan tafel)?