To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; Erfpachtbeleid[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 8/2/2018 3:47:09 PM
Subject: Overstap en het hellende vlak van aanhorigheden (drawing the line)
Received: Thur 8/2/2018 3:47:10 PM

Hoi (10)(2e),

Ter bevestiging van hetgeen wij vanmiddag bespraken.

Overstap staat alleen open voor woonerfpachtrechten. Belangrijke reden daarvoor en (en bijgevolg voor de uitsluiting van andere bestemmingen) was, dat het grondprijsbeleid op basis van WOZ x BSQ niet tot correcte erfpachtgrondwaarden leidde bij toepassing op andere bestemmingen. Een strikte toepassing van deze verdeling zou er toe leiden, dat voorzieningen die functioneel tot een woning behoren zoals parkeerplaatsen, bergingen en tuinen maar geen deel uitmaakten van het erfpachtrecht/appartementsrecht woning van overstap zouden zijn uitgesloten. Om dit te voorkomen hebben we de overstapregeling ook op aanhorigheden van toepassing verklaard mits overstap van de rechten daarop (erfpachtrecht/appartementsrecht/opstalrecht) gelijk met de overstap van het recht met betrekking tot de woning plaats zou vinden.

Bij toepassing diende zich op enig moment de casus aan van een woning in vol eigendom met een functioneel bij die woning behorende aanhorige, maar in een apart erfpachtrecht ondergebrachte parkeerplaats. De vraag was of de eigenaar/erfpachter in dat geval met alleen het erfpachtrecht aanhorigheid kon overstappen. Hoewel je kan constateren dat een dergelijke overstap een afwijking van de letter van de overstapregeling inhoudt, hebben we toen de bedoeling van de regeling boven de letter laten prevaleren.

Nu doet zich een vergelijkbare vraag voor met de huurder van een woning, die erfpachter is van een voor hem functioneel bij de woning betrokken parkeerplaats. In dit geval is de vraag of de huurder/erfpachter in dat geval met alleen het erfpachtrecht aanhorigheid kan overstappen. Ook hier geldt dat een dergelijke overstap een afwijking van de letter van de overstapregeling in zou houden, waarna de vraag resteert of overstap zich wel verhoudt tot de bedoeling van de regeling. Naar mijn mening is dat niet het geval doordat de erfpachter een fundamenteel ander recht heeft op de woning waaraan de parkeerplaats aanhorig zou zijn.

In de casus eigenaar/erfpachter is niet onaannemelijk, dat de eigenaar/erfpachter bij verkoop van zijn woning ook het aanhorige erfpachtrecht mee zal (trachten te) verkopen aannemen omdat de beschikbaarheid van een parkeerplaats een selling point (meerwaarde) voor de woning inhoudt. De functionele band woning-aanhorigheid blijft dan behouden. In het geval van huurder/erfpachter is het voortbestaan van een dergelijke functionele band buitengewoon onwaarschijnlijk omdat de huurder in beginsel geen invloed heeft op wie zijn huuropvolger wordt en daaraan dus ook geen meerwaarde voor zijn erfpachtrecht kan ontlenen.

Kortom met veel omhaal van woorden: naar mijn mening kan de huurder van een woning niet met het erfpachtrecht op een parkeerplaats overstappen.

Ik hoor graag of jullie (team VES) met dit advies kunnen leven, dan wel tot we de vraag aan het MT E&U voorleggen en/of de uitkomst in formeel beleid vastleggen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Beleidsadviseur Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam,
T 06-83.63.99.72
(10)(2e)@amsterdam.nl
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer