00886



Bouwstenen =

In Team VES bedacht, nog geen beslissing college of bestuur

Fundamenten

In de afgelopen periode zijn de volgende beslissingen reeds genomen voor de (tussentijdse) overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht:

485936

Juridische Fundamenten& Bouwstenen

Bouwstenen

- Er komt een generieke overstapregeling, waarin geen differentiatie naar bestemming, duur van het tijdvak of type van huidige AB komt.
- Op het moment dat de Overstapregeling vastgesteld is, kunnen in principe alle erfpachters overstappen
- Er komt geen geschillencommissie voor erfpachters die zich niet kunnen vinden in hun overstapaanbod. Voor hen staat de reeds bestaande klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling ter beschikking.

Fundamenten

- Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.
- Bij de overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht proberen we eerst de splitsing om te keren, waardoor appartementsrechten individueel gewijzigd kunnen worden. Als dat lukt dan hoeven niet alle appartementseigenaren in één keer over, lukt dat niet dan regelen we de individuele overstap obligatoir.
- Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden.

Wat vind jij van deze bouwstenen en fundamenten? Zie je risico's?

Overstap bij splitsing in appartementsrechten

Als appartementsgerechtigden willen overstappen stellen we het volgende voor:

1. Iedereen stapt tegelijk over
2. de juridische constructie omdraaien 'omkeren'
3. individuele appartementsgerechtigden kunnen obligatoir overstappen

Wat vind jij van deze opties? Waar zie je risico's en/of voordelen?

1. Iedereen stapt tegelijk over

Overstap naar AB 2016 met medewerking van alle appartementsgerechtigden

- met medewerking van alle appartementsgerechtigden en derden belanghebbenden de AB 2016 van toepassing worden verklaard.
- De canon wordt verdeeld over de appartementsrechten op de wijze zoals vastgelegd in de splitsingsakte.

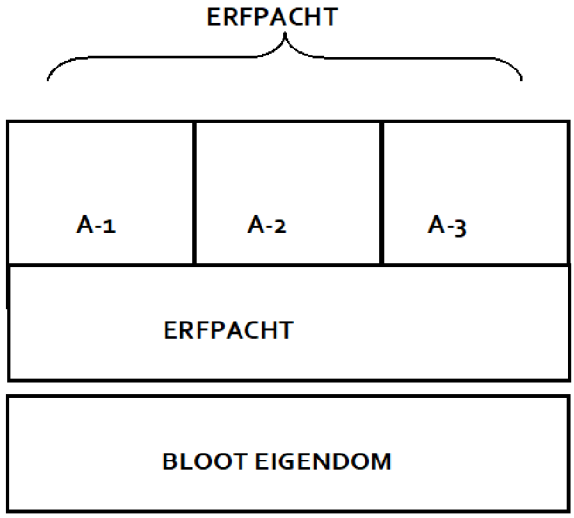
2. omkeren

Overstap naar AB 2016 per appartementsrecht na wijziging van de juridische situatie
Als bij één of meerdere appartementsgerechtigden de wens bestaat om over te stappen naar de AB 2016 stelt de gemeente als voorwaarde dat de juridische situatie van de in appartementsrechten gesplitste erfpacht dusdanig wordt gewijzigd dat op elk appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht komt te rusten.

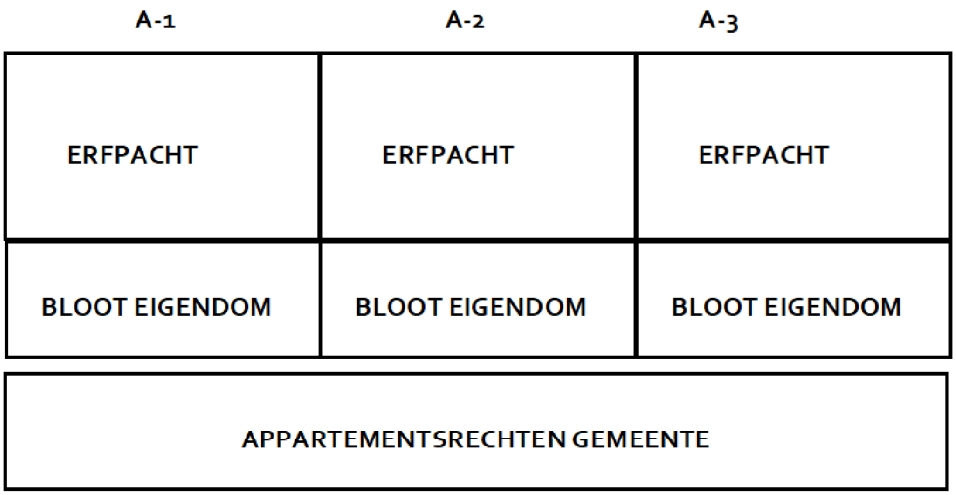
Deze situatie wordt bereikt door achtereenvolgens:

- de splitsing op te heffen,
- de erfpacht te beëindigen,
- de vol eigendom te splitsen in appartementsrechten, en
- erfpacht te vestigen op alle appartementsrechten afzonderlijk.

Van: in appartementsrechten gesplitste erfpacht



Naar: Erfpacht gevestigd op appartementsrechten afzonderlijk



3. Individuele appartementsgerechtigden kunnen obligatoir overstappen

Overstap naar AB 2016 per appartementsrecht door middel van een kettingbeding met boetebeding, een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek) en contractoverneming

Een **kettingbeding** houdt in dat in de overeenkomst wordt opgenomen dat de erfpachter zich verplicht om de afspraak door te leggen aan zijn rechtsopvolger. Aan een kettingbeding wordt over het algemeen een **boetebeding** verbonden voor het geval de erfpachter de verplichting niet nakomt Deze afspraak is een **kwalitatieve verplichting** in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze kwalitatieve verplichting houdt in dat de appartementsgerechtigde zal dulden dat, in afwijking van de onderliggende erfpacht, ten aanzien van diens appartementsrecht sprake is van eeuwigdurende erfpacht en dat de AB 2016 van toepassing zijn.

Wat vind jij van deze drie opties?
Welke risico's en voordelen zie je?

Wat zou een goede inspraakvraag zijn?