Notulen Werkgroep Juridische Effecten VES d.d. 8-12-2015

Bespreekpunten werkgroep juridische effecten
brainstorm concept-beleid horizontaal splitsen van erfpachtrechten

- **stapeling rechten i.c.m. verplichte keuze**
- **vervreemdingsbeperkende bepaling: schrappen of wijzigen?**

1. korte uiteenzetting concept-beleid splitsen

Keuze uit 2 mogelijkheden, t.w. flippen met behoud zelfde AB of horizontaal splitsen erfpacht met v.t. verklaring AB2016.

Te onderzoeken vraag: is al duidelijk of de gemeente bij de keuze voor het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten de voorwaarde kan stellen dat de AB2016 v.t. worden verklaard?
Vrijwillige overstap is nl. het uitgangspunt in het overstapbeleid. Dit druist daartegen in.
Verplichte overstap naar AB2000 is van andere orde dan verplichte overstap naar AB2016 (met canonverhoging i.v.m. eeuwigdurende erfpacht). Vanuit oogpunt gemeente is overstap naar AB2016 bij splitsen van erfpacht in app.rtn. wel gewenst.

2. stapeling van rechten. Wat willen we als gemeente faciliteren?

Casus 1.
Conclusie: ongewenst. Niet faciliteren.
Reden: we splitsen juist voor in app.rtn. gevolgd door appartementsrechtgewijs in erfpacht uitgeven omwille van de flexibiliteit. Zo creëer je weer een inflexibele situatie.
Te onderzoeken vraag: Kunnen we als gemeente onze medewerking weigeren als een erfpachter tegen ons advies in toch zijn in erfpacht gekregen appartementsrecht op haar beurt weer in appartementsrechten wil splitsen?

Casus 2.
Niet besproken.

Casus 3.
Conclusie: gewenst. Wel faciliteren. Voorkeur gaat hierbij wel uit naar toepassing van situatie 3 onder handhaving (in tact laten) van erfpachtrecht 1.
Te onderzoeken vraag: Kan de hoofdsplitsing gewijzigd worden als alle belanghebbenden mee willen werken en kan erfpachtrecht 1 dan intact gelaten worden? Komt erfpachtrecht 1 dan te rusten op de nieuwe 3 appartementsrechten (na verticale splitsing van erfpachtrecht 1)?
Of zal erfpachtrecht 1 juridisch gezien beëindigd moeten worden?

Casus 4.
Conclusie: gewenst. Wel faciliteren. Voorkeur gaat hierbij wel uit naar toepassing van situatie 4 onder handhaving (in tact laten) van erfpachtrecht 1.
Te onderzoeken vraag: Kan appartementsrecht A-1 ondergesplitst worden in 3 onderappartementsrechten waarbij erfpachtrecht 1 intact gelaten wordt? Komt erfpachtrecht 1 dan te rusten op de 3 onderappartementsrechten (na verticale splitsing van erfpachtrecht 1)?
Of is het noodzakelijk dat erfpachtrecht 1 beëindigd wordt?

Voordeel casus 4 t.o.v. casus 3: bij wijziging splitsing heb je alle appartementsrechteigenaren nodig. Bij ondersplitsing is dat niet het geval.

Vragen uit te zoeken door (10)(2e) met medewerker JZ. (10)(2e) leest mee. Daarna advies vragen aan mevrouw (10)(2e) of de heer (10)(2e).

3. vervreemdingsbeperkende bepaling (art.4 lid c van het huidige beleid)

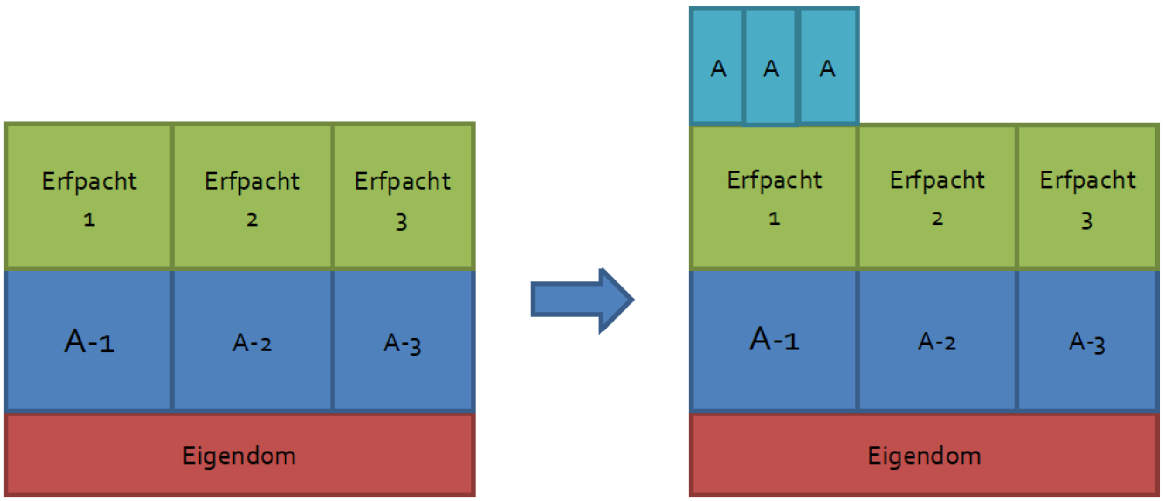
Conclusie: vanuit Grond en Ontwikkeling gezien deze bepaling schrappen.

Redenen: Er wordt niet gecontroleerd en gehandhaafd op naleving van de bepaling.
Heeft deze bepaling wel zakenrechtelijke werking?

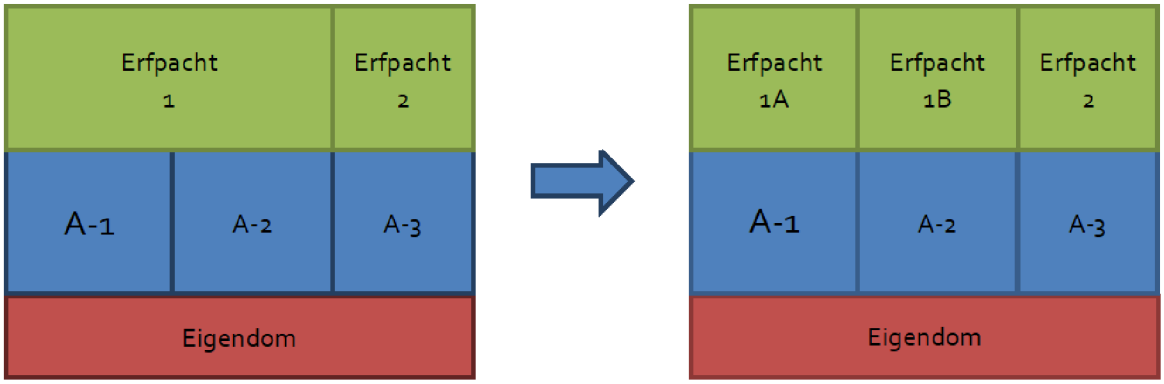
De bedoeling is om met de afdeling Wonen in gesprek te gaan m.b.t. deze bepaling met als doel de bepaling uit het beleid te schrappen.
Daarvoor is iemand met kennis van het huurrecht nodig?
(10)(2e) gaat dit binnen JZ bespreken. Mogelijkerwijs kan (10)(2e) aanhaken i.v.m. zijn kennis van het huurrecht.

(10)(2e) gaf nog het volgende te kennen: Wanneer we deze bepaling toch (moeten) blijven handhaven, zullen we moeten kijken wat we doen met de voorwaarde van bestemmingswijziging van huurwoning -> koopwoning met canonverhoging. Het is in zijn ogen niet logisch om de vervreemdbaarheid van een appartementsrecht aan de ene zijde te beperken, maar vervolgens aan de andere zijde wel de voorwaarde te stellen dat ten gevolge van de splitsing in appartementsrechten een bestemmingswijziging van huurwoning -> koopwoning moet worden doorgevoerd.
Daarnaast doen "lege" bepalingen afbreuk aan het stelsel.

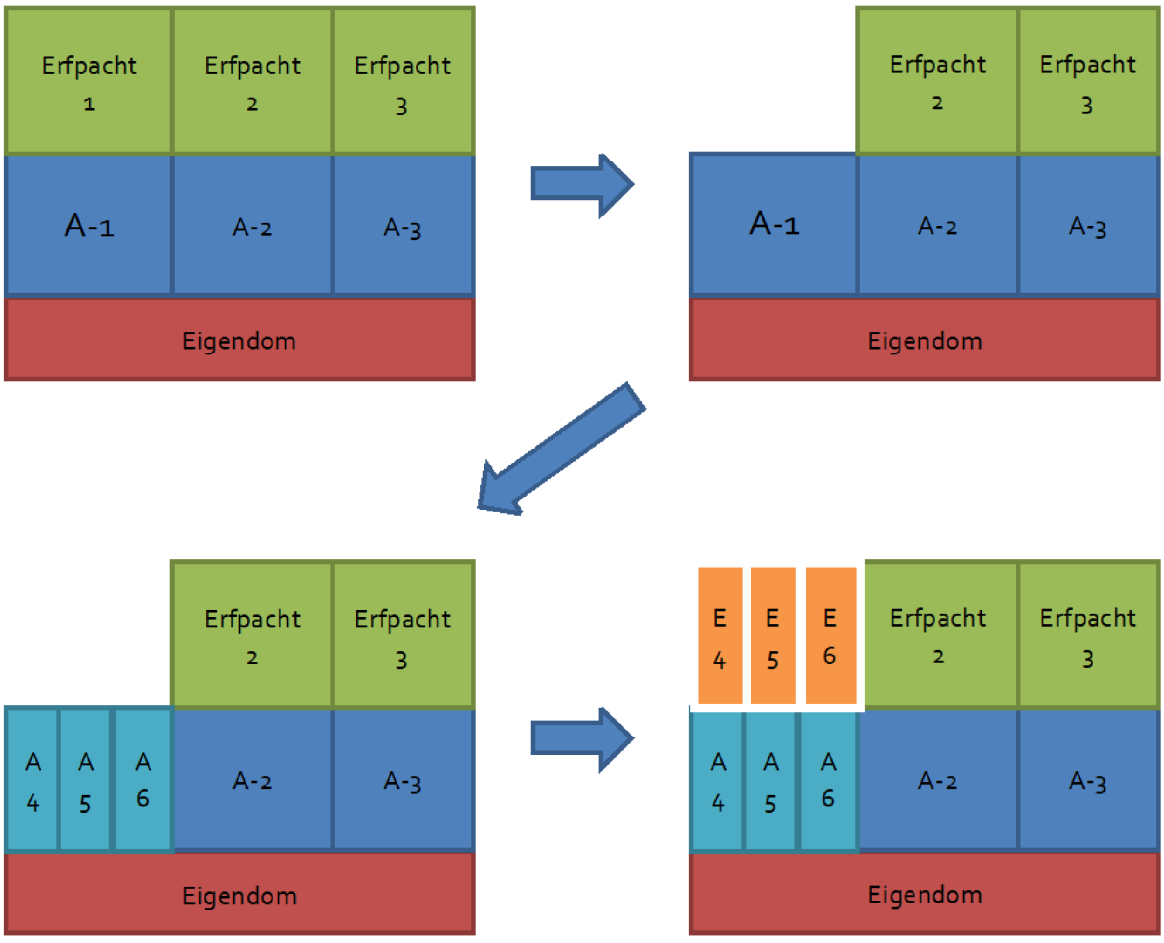
CASUSPOSITIES:



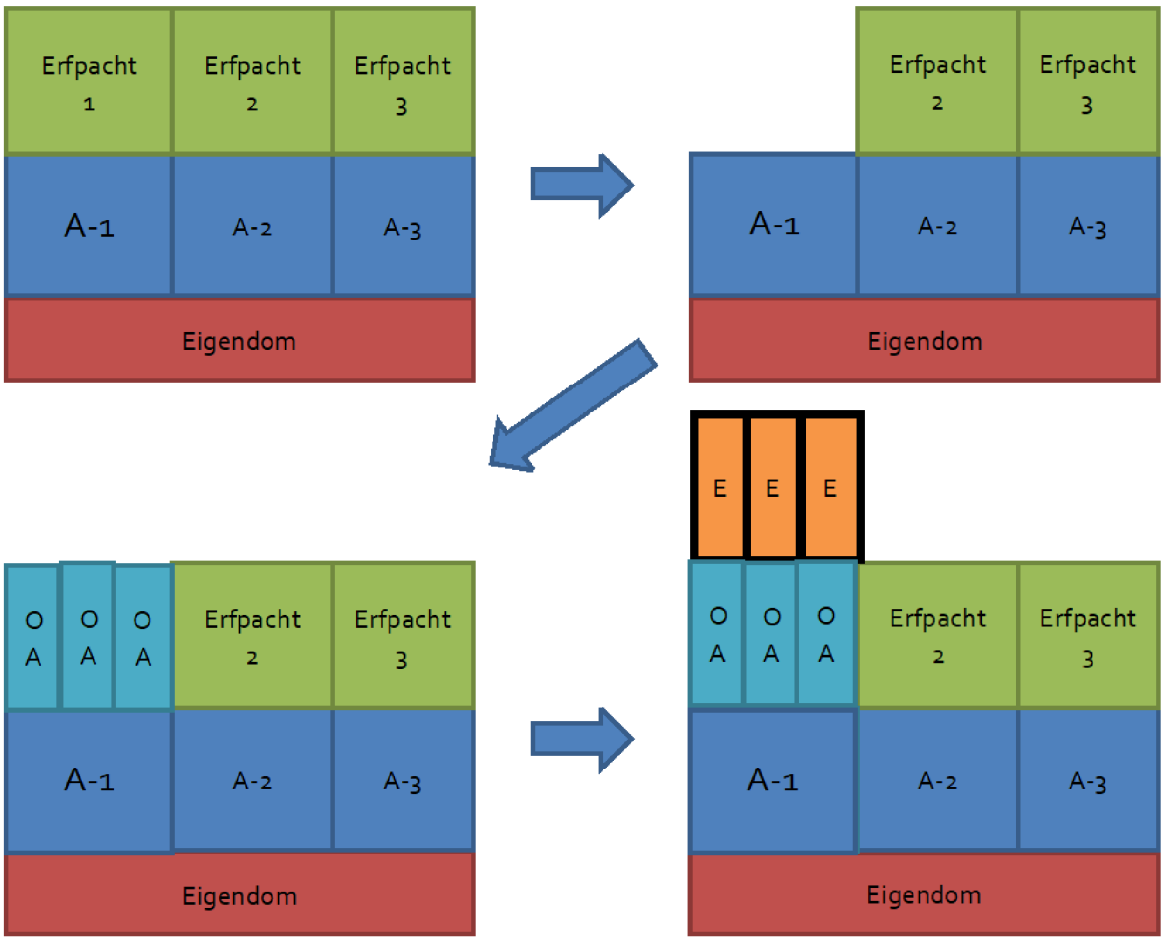
Situatie 1: erfpachtrecht splitsen in app. rtn.



Situatie 2: erfpachtrecht splitsen in meerdere erfpachtrechten



Situatie 3: wijziging splitsing



Situatie 4: ondersplitsing van A-1.