Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	MT
Van	JZ en BE, ook langs erfpachttafel geweest
Datum	29 oktober 2012
Onderwerp	Koppeling woningen met bergingen respectievelijk parkeerplaatsen

---

Mede naar aanleiding van de erfpachttafel van 26 juli 2012 (als rondvraag werd besproken een verzoek van Ymere om woningen en bergingen los te koppelen) zet ik hieronder verschillende mogelijkheden uiteen om woningen en bergingen/parkeerplekken te koppelen. Om binnen OGA conformiteit te bewerkstelligen, doe ik daarna een voorstel.

Mogelijkheden

I. Koppelen op de juridisch meest veilige wijze

- bij uitgifte of verticale splitsing van erfpachtrechten (bijvoorbeeld bij eengezinswoningen); één woning en één berging/parkeerplaats in één erfpachtrecht uitgeven/splitsen;
- bij splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten; één woning en één berging/parkeerplaats in één appartementsrecht.

II. Koppelen op een juridisch minder veilige wijze

Een aanbiedingsverplichting opnemen in de splitsingakte; een eigenaar moet bij verkoop van zijn berging/parkeerplaats, deze eerst aanbieden aan bewoners in het complex. Eventueel een kettingbeding opnemen met een boeteclausule.

III. Koppelen op een juridisch minst veilige wijze

De bepaling die nu (i.i.g. bij BE) wordt opgenomen “dat bergingen/parkeerplaatsen in een complex alleen aan bewoners in het complex mogen worden verkocht” betreft in principe “slechts” een obligatoire afspraak. Zo’n afspraak gaat in principe niet over op rechtsopvolgers (geen zakelijke werking). Ook niet bij opname in de erfpachtbepalingen of splitsingreglement. Al is het volgens Asser wel mogelijk om een dergelijke aanbiedingsplicht -aan de overige eigenaren- in het reglement op te nemen.

Voorstel

a. Koppeling bergingen

Zeker bij bergingen stel ik mogelijkheid I. voor.

Bij uitgifte van erfpachtrechten is mijns inziens niets anders wenselijk. Uitgifte geeft overigens geen berging in een los erfpachtrecht uit, begreep ik van Anneke van der Meer.

Bij een splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten zou primair mogelijkheid I. aangehouden moeten worden. Maar als het noodzakelijk – uiterst wenselijk is, zou

loskoppeling akkoord gevonden kunnen worden. In dat geval zou een aanbiedingsplicht (aan de andere appartementseigenaars) in het splitsingreglement opgenomen moeten worden. Dit is bijvoorbeeld het geval:

- als het stadsdeel al een (publiekrechtelijke) splitsingsvergunning heeft gegeven welke vergunning is gebaseerd op een splitsingstekening, op welke de bergingen als los appartementsrecht staan aangegeven. In dat geval is het onredelijk te eisen dat deze als nog in een appartementsrecht vorm te geven.
- een splitser/verkoper bij de verkoopaanbieding flexibiliteit wenst met het oog op makkelijkere verkoop. Niet mag de reden zijn dat de splitser nog niet weet bij welke woning welke berging hoort. De splitser moet voor een splitsing precies weten hoe het gebouw in elkaar zit en dus ook bij welke woning welke berging hoort. Een en ander lijdt tot rectificaties. Koppeling van bergingen en woningen dwingt men om goed te kijken.

Overigens geeft men bij BE convenantsplitsingen bergingen wel een eigen indexnummer. Dit is vastgelegd in het convenant (zie Bouwbrief Nummer 2005-18). Daarbij adviseerde Dienst Wonen de corporaties om de bergingen wel te koppelen aan de woning omdat daarmee wordt voorkomen dat een eigenaar-bewoner later een zolderruimte of berging apart doorverkoopt.

b. <u>Koppeling parkeerplaatsen</u>
Bij parkeerplaatsen hangt het af van de situatie. Primair zou mogelijkheid I. moeten worden aangehouden.

Afgeweken kan worden als uit feitelijke situatie blijkt dat anders gewenst is. Bijvoorbeeld als gewenst is dat ook anderen dan bewoners van het complex een parkeerplek moeten kunnen kopen (denk aan bewoners van een naastgelegen complex welke niet in dezelfde appartementensplitsing is betrokken). Of om het rendement van gebouwde parkeervoorzieningen te verbeteren.

Als niet in één appartementsrecht wordt vormgegeven, zou wel een aanbiedingsplicht conform uitgifte in het appartementenreglement moeten worden opgenomen om beleggerpraktijken te voorkomen.

Overigens moet in elke situatie duidelijk worden aangegeven dat de erfpachtrechten of appartementsrechten moeten worden gebruikt voor parkeerplaatsen voor personenauto's (en/of personenmotoren).

Opmerking: voor sociale huurwoningen mag niet een verplichtte koppeling bestaan. Zal echter niet vaak voorkomen omdat een woningcorporatie erfpachter is van het hele gebouw. Pas bij verkoop, welke voorafgegaan moet worden door splitsing, zal hiervan sprake zijn. Wel is mogelijk dat een woning onder de koopgarantregeling kan worden uitgegeven. Dan kan ik mij ook voorstellen dat ook in die situatie niet een koppeling ala I. zal worden gemaakt maar ala II.

Let op:
Bovenstaande is een algemene lijn. Altijd moet het dossier worden gecheckt op bijzondere afspraken. Bijvoorbeeld de AMH afspraken.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Financieel

- Bergingen worden marktconform afgerekend.
- Bij BE Particulieren wordt het bvo van *inpandige* berging bij het bvo van de woning opgeteld als de berging zich bevindt op de woonetage of zolderetage. Bij bergingen op de begane grond en/of in het souterrain wordt per berging bekeken of de berging als woonruimte kan worden benut. Dit is bijvoorbeeld niet het geval als de berging slechts via buiten het complex te bereiken is.
- Bij BE woningcorporaties geldt dat per appartementsrecht een eenmalige vergoeding is verschuldigd.