Gemeente Amsterdam

Huurdersbescherming in relatie tot splitsingsbeleid

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Kopie aan	-
Datum	concept 22 april 2016

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via de "vervreemdingsbeperkende bepaling" van artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek;***
2. ***In te stemmen met het schrappen van de "vervreemdingsbeperkende bepaling" uit het splitsingsbeleid.***

Korte toelichting / samenvatting

Nu de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) de inspraak in zijn, komt projectteam VES in een nieuwe fase. Namelijk de totstandkoming van het aanvullende beleid.
Dit is het moment waarop het aanvullende beleid inhoudelijk grondig tegen het licht wordt gehouden. In de AB 2016 zijn voorwaarden opgenomen wat een erfpachter moet doen als hij zijn erfpachtrecht wil splitsen. In het aanvullende beleid wordt vervolgens gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat, in dit geval in het splitsingsbeleid. Het aanvullend beleid zal van toepassing worden verklaard voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht.
In deze notitie wordt een beslissing voorgelegd die, vooruitlopend op het vaststellen van het splitsingsbeleid, van belang is. Het voorstel is om de "vervreemdingsbeperkende bepaling" die nu is opgenomen in het huidige beleid, te schrappen. Deze bepaling zou een huurder van woonruimte bij splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht bescherming moeten geven tegen een gedwongen vertrek. Er zijn verscheidene redenen om deze bepaling te schrappen, waaronder het feit dat huurbescherming al voldoende gewaarborgd is in de wet, het opnemen van de "vervreemdingsbeperkende bepaling" in een erfpachtcontract slechts beperkte werking heeft, deze bepaling in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar is en in sommige situaties de bepaling haar doel voorbij schiet en ongewenst een verkoop blokkeert.

Ad 1. *Kennis te nemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten, waarin via de "vervreemdingsbeperkende bepaling" van artikel 4 lid c beoogd wordt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek*

Een erfpachter moet aan de gemeente toestemming vragen voor het splitsen van zijn erfpachtrecht. Dit betekent dat het erfpacht juridisch wordt opgedeeld in appartementsrechten, die samen het erfpachtrecht vormen. Een onderdeel van het huidige splitsingsbeleid is artikel 4. Dit artikel gaat over het doorvoeren van een bestemmingswijziging bij het splitsen van woonruimte. Ingeval van

erfpachtrechten met de bestemming "huurwoningen" gaat deze bestemmingswijziging gepaard met een canonwijziging.

Artikel 4 van het huidige beleid luidt als volgt:
"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 (tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht red.) 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."*

Artikel 4 lid c is de "vervreemdingsbeperkende bepaling". Dit artikellid is sinds 1974 onderdeel van het beleid inzake splitsen in appartementsrechten. De reden om het destijds in te voeren was om enerzijds het splitsen in appartementsrechten te bevorderen en anderzijds de huurder van een gesplitst appartement extra huurbescherming te geven. In 1974 was er nog geen sprake van de huurbescherming zoals we die nu kennen. De bepaling is in 1998 en 1999 gewijzigd tot de huidige bepaling. Hierbij is er geen rekening gehouden met de in 1979 zeer versterkte rechtspositie van huurders bij overdracht ("koop breekt geen huur") door aanpassing van het Burgerlijk Wetboek.

Ad 2. *In te stemmen met het schrappen van de "vervreemdingsbeperkende bepaling" uit het splitsingsbeleid*
Voorgesteld wordt om de "vervreemdingsbeperkende bepaling" te schrappen. Hieronder worden kort de argumenten genoemd waarom de bepaling geschrapt kan worden. Daarna wordt de visie van RVE Wonen op dit punt weergegeven.

1. *Art 4 lid c beoogt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek. De bescherming van een huurder tegen gedwongen vertrek is al in voldoende mate gewaarborgd door de wet. Een zittende huurder kan niet zonder een belangenafweging van de rechter uit zijn woning gezet worden. Deze belangenafweging kan pas 3 jaar na verkrijging door de eigenaar/erfpachter plaatsvinden en dan alleen als er vastgesteld is dat er bij eigenaar/erfpachter daadwerkelijk sprake is van dringend eigen gebruik en de zittende huurder over passende woonruimte kan beschikken;*

2. *De privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst is niet de juiste plek om huurdersbescherming te regelen:*

A. *de bepaling is juridisch gezien beperkt afdwingbaar. Zodra het erfpachtrecht overgedragen wordt, eindigt de werking. Een opvolgend erfpachter is niet aan de bepaling gehouden omdat de verplichting niet op hem overgaat (de bepaling heeft geen zakenrechtelijke werking).*
B. *de bepaling is niet (of zeer slecht) controleerbaar en derhalve kan er geen handhaving op plaatsvinden. Dergelijke "lege" bepalingen doen afbreuk aan het erfpachtbeleid.*

3. *Artikel 4 kent een inconsequentie, die door de "vervreemdingsbeperkende bepaling" wordt veroorzaakt.*
In artikel 4 lid a en b wordt vanuit de gemeente (conform de gemeentebreed geldende Handleiding Grondprijsbepaling) bij splitsen van een erfpachtrecht met een woonbestemming de voorwaarde gesteld dat de bestemming wordt gewijzigd naar "koopwoning". Deze voorwaarde heeft een verhoging van de canon tot gevolg in de gevallen dat het erfpachtrecht de privaatrechtelijke bestemming "huurwoning" kent. In dit kader wordt gewezen op het feit dat uit de bestuurlijke reactie op motie 1261 van 6 oktober 2015 (geen speculatie) volgt dat artikel 4 lid a en b gehandhaafd zullen (moeten) worden in het splitsingsbeleid.
Door artikel 4 lid c wordt echter de overdraagbaarheid van het gesplitste erfpachtrecht beperkt.
Aan de ene kant wordt dus de voorwaarde van bestemmingswijziging naar "koopwoning" met (eventuele) canonverhoging gesteld, terwijl aan de andere zijde de verkoopbaarheid wordt beperkt.

Team VES is in overleg getreden met de RVE Wonen en haar gevraagd om haar visie.

Visie van de RVE Wonen ten aanzien van de " vervreemdingsbeperkende bepaling":
De achterliggende gedachte achter deze bepaling heeft, naast bescherming van een huurder, indirect tot doel om vrije sectorhuurwoningen niet te splitsen en te verkopen, tenzij de huurder zelf de woning wil kopen of de huurovereenkomst eindigt.
Huurwoningen tot de liberalisatiegrens worden gereguleerd via het bestuursrechtelijke splitsingsbeleid. Op grond van de huisvestingsverordening kan je alleen een splitsingsvergunning weigeren als het een woning betreft:
1. die gelegen is in een stadsvernieuwingsgebied;
2. die in slechte bouwkundige staat is;
3.die zich onder de liberalisatiegrens bevindt.
Achterliggende gedachte bij dit artikel is om toch nog enige sturing te hebben bij vrije sectorwoningen met als bedoelding om te voorkomen dat eigenaren zo snel mogelijk van de gesplitste woning een koopwoning willen maken ten koste van een huurder.
Gelet hierop is het beoogde doel van het artikel 4. Lid c mede het doel heeft om huurders van vrije sectorhuurwoningen te beschermen, wordt het artikel van belang geacht voor het Wonen veld.

De RVE Wonen heeft in bovenstaande visie aangegeven te hechten aan handhaving van de vervreemdingsbeperkende bepaling in het wijzigingsbeeld omdat deze (al was het gevoelsmatig en niet daadwerkelijk) benadrukt dat de borging van de positie van de huurder voor de gemeente belangrijk is. Behalve deze gevoelsmatige reden om de bepaling niet te schrappen, ook al is het feitelijk een loze letter, zijn er door RVE Wonen geen redenen aangereikt die het handhaven van deze bepaling ondersteunen.
Hoewel er vanuit Team VES begrip is voor de gedachte van de RVE Wonen om te zorgen voor maximale borging van de positie van de huurder is team VES tegelijkertijd van mening dat deze borging bij wet voldoende is geregeld en de toevoeging van deze bepaling op geen enkele manier de

positie van de huurder versterkt omdat het geen extra borging en geen extra instrumentarium voor naleving oplevert@
@

Advies:
Team VES adviseert om de vervreemdingsbeperkende bepaling (zoals neergelegd in artikel 4 lid c van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten) te schrappen.