To: [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] van der[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 1/20/2016 2:29:42 PM
Subject: FW: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen
Received: Wed 1/20/2016 2:29:44 PM

Dag [redacted],

Hieronder een mail van onze jurist met toelichting op de juridische kant van onze bezwaren.

Voor wat betreft de politieke kant (afweging huurdersbescherming en behoud van zoveel mogelijk huurwoningen t.o.v. meer vrijheid voor eigenaren) wil ik opmerken dat deze afweging nog niet besproken is met wethouder Ivens, maar dat wij gaan er van uit dat hij veel belang zal hechten aan een maximale bescherming voor huurders/huurwoningen. Dit betekent in ieder geval dat – indien Erfpacht het bestuur gaat voorstellen om deze bepaling inderdaad te schrappen – Wonen dit vooraf aan wethouder Ivens gaat voorleggen.

Graag hoor ik of dinsdagochtend jullie schikt.
Doe jij dan een vergadervoorstel, gericht aan [redacted] en mij (zie cc)?

Mvg, [redacted]

[redacted]
beleidsadviseur Wonen
duurzaamheid & kwaliteit
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 januari 2016 10:59
Aan: [redacted] van der
Onderwerp: RE: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Hi [redacted]

Degene die een verhuurde woning van een ander koopt, weet dat hij de bestaande huurovereenkomst moet voortzetten ('koop breekt geen huur' art. 7:226 BW). Maar aan deze regel zou eenvoudig voorbij kunnen worden gegaan door de woning te verkopen aan iemand die haar zelf nodig heeft. Als de koper er zelf met zijn gezin wil gaan wonen, zal er immers al snel sprake zijn van dringend eigen gebruik. De wet bepaalt daarom dat de eigenaar van de woning pas tot opzegging wegens een dringend eigen gebruik kan overgaan na drie jaar nadat de koper de huurder schriftelijk in kennis heeft gesteld dat hij is van de verhuurde woning. Door de Hoge Raad is opgemerkt dat het kennelijke doel van de eis van een schriftelijke kennisgeving van de rechtsopvolging is de huurder te beschermen tegen "onaangename verrassingen" veroorzaakt doordat (destijds) sommige verhuurders de eigendomsoverdracht laat of helemaal niet aan de huurders doorgaven.

Ik ben met [redacted] eens dat een rechter steeds zal moeten beoordelen of de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik mag worden opgezegd, maar dat is géén garantie dat huurders ook mogen blijven, wanneer sprake is van dingend eigen gebruik. Daarbij moet ook rekening worden gehouden me het feit dat vanaf 1 januari 2016 samenvoeging van woningen door eigenaar/bewoners niet langer vergunningsplichtig is.
Zo zou een eigenaar een (deels) verhuurde woning kunnen claimen omdat hij deze samengevoegd wil gaan bewonen.

Verder is in praktijk soms sprake van uitwassen, waarbij huurders worden weggetreiterd. Hierom is ondermeer de gedragscode in het splitsingsbeleid opgenomen. Een extra waarborg om huurders te beschermen tegen foute verhuurders.

Maar ik denk dat de vraag veel meer politiek, dan een juridisch van aard is. Of de bepaling leeg of oncontroleerbaar is misschien van minder belang dan het (schijn)effect dat het beoogd. Daarentegen loopt Bureau erfpacht tegen gevallen aan waarbij de bepaling, in hun ogen, niet goed uitpakt. Je zou daarom kunnen kijken naar eventuele uitzonderingen die je kunt maken.

Ik denk dat jullie eerst zullen moeten gaan beslissen wat jullie willen. Maximale bescherming voor huurders en ten behoud van zoveel mogelijk huurwoningen of meer (eigendoms)vrijheid voor eigenaren, of een tussenvorm).

Er zijn ook woningen die niet op erfgrond staan. Zien we daar uitwassen? Je zou is kunnen informeren bij de huurdersvereniging.

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 7 januari 2016 20:35
Aan: 5.1.2e van der
Onderwerp: Fwd: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Hoi 5.1.2e
Hierbij de aangekondigde mail van Bureau Erfpacht over splitsen.
Graag jullie mening.
Groet, 5.1.2e
Verstuurd vanaf mijn iPad
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2e, 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Datum: 7 januari 2016 16:34:24 CET
Aan: "5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: schrappen vervreemdingsbeperkende bepaling in beleid splitsen

Goedemiddag 5.1.2e

Naar aanleiding van ons eerdere contact over artikel 4 lid c van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten (de vervreemdingsbeperkende bepaling), stuur ik je deze mail. In het kader van de Vernieuwing van het erfpachtstelsel wordt deze bepaling tegen het licht gehouden op noodzaak en inhoud.

Ik heb deze week een overleg gehad met mijn collega's 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e over voornoemde bepaling. Zij zijn beiden als jurist werkzaam bij Grond en Ontwikkeling.

Wij zijn van plan om deze vervreemdingsbeperkende bepaling te schrappen uit het beleid.
Er zijn daar naar onze mening een aantal redenen voor.
Allereerst zijn wij van mening dat de bescherming van een zittende huurder tegen gedwongen vertrek al in voldoende mate gewaarborgd is door de wet.
Een zittende huurder kan niet zomaar uit zijn huurwoning gezet worden, ook niet als er 3 jaren zijn verstreken na overdracht en de nieuwe erfpachter/eigenaar de woning voor eigen gebruik opeist. Er zal in een dergelijk geval een rechterlijke toetsing (belangenafweging) plaatsvinden.
Die toetsing kan pas plaatsvinden als er vastgesteld is dat er aan de kant van de erfpachter/eigenaar daadwerkelijk sprake is van dringend eigen gebruik en de huurder over andere passende woonruimte kan beschikken.
Verkoop van een verhuurde woonruimte valt uitdrukkelijk niet onder 'eigen gebruik'

Bovendien is het zeer twijfelachtig of de bepaling voldoende verband houdt met het erfpachtrecht en als zodanig overgaat op een rechtsopvolger. Bij onvoldoende verband met het erfpachtrecht ontbeert de bepaling zakenrechtelijke werking en geldt een dergelijke bepaling niet voor een rechtsopvolger.

Ook is er geconstateerd dat er vanuit de afdeling Erfpacht en Uitgifte niet kan worden gecontroleerd op naleving van de bepaling en derhalve ook niet wordt gehandhaafd, terwijl Erfpacht en Uitgifte via de privaatrechtelijke overeenkomst momenteel wel deze bepaling oplegt aan erfpachters.
Wij zijn van mening dat dergelijke "lege" bepalingen moeten worden vermeden in overeenkomsten.

Verder heeft deze bepaling in het verleden tot problemen geleid voor erfpachters ten aanzien van de vervreemdbaarheid en wel in de volgende situatie;
Een erfpachter wilde zijn erfpachtrecht splitsen in 2 appartementsrechten. In de benedenwoning (A-1) woonde de erfpachter zelf. De verhuurde bovenwoning (A-2) wilde de erfpachter verkopen. Op grond van art. 4 lid c sub 3 bleek dat niet mogelijk omdat het in casu ging om één te vervreemden appartementsrecht i.p.v. meerdere appartementsrechten.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat er voldoende valide argumenten zijn om de bepaling te

schrappen. Wij zijn dan ook voornemens daartoe over te gaan.
Mochten jij en jouw collega's ondanks het bovenstaande van mening zijn dat de bepaling gehandhaafd moet blijven, dan zijn wij uiteraard bereid om in gesprek te gaan.
I.v.m. mijn afwezigheid volgende week en de deadline van 1 februari 2016 voor aanpassing van het beleid, wil ik je vriendelijk verzoeken om mij dit z.s.m. (bij voorkeur deze week) te laten weten, zodat een eventueel gesprek in de week van 18 t/m 22 januari plaats kan vinden.

Graag verneem ik van je.
Bij voorbaat mijn hartelijke dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e **@amsterdam.nl**

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: di, woe, don, vrij

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