Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie gevraagde beslissingen

Aan	MT van Bureau Erfpacht
Van	(10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e), juridisch beleidsmedewerkers Bureau Erfpacht
Kopie aan	-
Datum	25 september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Voorstel wijziging beleid inzake splitsing in appartementsrechten ten aanzien van verdeling van canon en grondwaarde en vervreemdingsbeperkende bepaling woningen

---

1. Wijziging beleid ten aanzien van verdeling canon en grondwaarde

1.1 Aanleiding en doel

Steeds vaker worden er door de erfpachtbeheerders vragen gesteld aan Juridisch beleid over de verdeling van de canon en grondwaarde bij de splitsing in appartementsrechten. Deze vragen komen vaak voort uit het feit dat de erfpachter of diens vertegenwoordiger (notaris) zich niet kan vinden in de door Bureau Erfpacht voorgestelde verdeling. Maar soms is het ook de beheerder die vindt dat de verdeling verhoudingsgewijs tot een vreemde uitkomst leidt. Ten slotte worden er relatief veel 'fouten' gemaakt bij de verdeling, waardoor er (onverklaarbare) verschillen ontstaan tussen vergelijkbare dossiers. Al deze zaken zorgen ervoor dat een erfpachtbeheerder heel veel werk aan een dossier heeft waardoor er meer tijd aan een dossier wordt besteed dan noodzakelijk.

Bovenstaande is voor Juridisch beleid aanleiding geweest om het huidige beleid en de huidige werkwijze te evalueren. Dit memo is daartoe een eerste aanzet. In dit memo wordt allereerst de juridische context (waaronder het splitsingsbeleid) in kaart gebracht. Daarna wordt de huidige werkwijze beschreven en de problemen die deze werkwijze met zich meebrengt. Ten slotte wordt een voorstel gedaan voor wijziging van het splitsingsbeleid en de vervolgstappen die moeten worden genomen. Deze voorgestelde wijziging dient, indien alle betrokkenen hiermee instemmen, uiteindelijk te worden vastgelegd in het splitsingsbeleid. De voorgestelde beleidswijziging is nog niet afgestemd met andere afdelingen binnen het OGA. Ook is het nog niet intern bij BE besproken met financieel beleid of de senioren van de beheersteams. Juridisch beleid wil graag eerst dat het MT van Bureau Erfpacht achter de voorgestelde werkwijze staat, alvorens deze breder wordt afgestemd binnen OGA/BE.

1.2 Huidige juridische context

1.2.1 De wet

De wet (artikel 106 e.v. van boek 5, Burgerlijk Wetboek) bepaalt over de splitsing in appartementsrechten allereerst dat de erfpachter toestemming van de grondeigenaar nodig heeft (art. 5:106 lid 7 BW). Aan deze toestemming verbindt de gemeente Amsterdam voorwaarden die zijn vastgelegd in het splitsingsbeleid (zie hierna).

Over de kosten (waaronder canon) per appartementsrecht bepaalt de wet kort gezegd dat de appartementseigenaars van alle kosten een gelijk gedeelte betalen, tenzij in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald.[1] In de praktijk gebeurt het vaak dat in het splitsingsreglement een afwijkende verhouding wordt vastgelegd d.m.v. het vaststellen van zogenoemde 'breukdelen'.

Uit de wet blijkt dus dat de canon gelijk wordt verdeeld over de appartementsrechten, of op basis van de breukdelen als deze in het splitsingsreglement zijn opgenomen.
Er is hier echter sprake van regelend recht: dit betekent dat partijen hiervan in onderlinge afspraken mogen afwijken, bijvoorbeeld door middel van het sluiten van een overeenkomst over een afwijkende verdeling (zoals bijv. een erfpachtovereenkomst, vastgelegd in een splitsingsakte). [2]

1.2.2 De algemene bepalingen

De algemene bepalingen (AB1955, AB1966, AB1994 en AB2000) bepalen het volgende over de splitsing in appartementsrechten:

- AB1955 (art. 10g) en AB1966 (art. 6h en art. 7 lid 2): erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van gemeente, B&W kan de canonverdeling bepalen indien daar aanleiding voor is.
- AB1994 (art. 22) en AB2000 (art. 22): erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van gemeente, B&W stelt canonverdeling vast.

NB: de splitsing in appartementsrechten is pas sinds 1955 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, vandaar dat oudere AB's hier niet worden genoemd.
De algemene bepalingen zeggen niets over hoe de vaststelling van de canonverdeling door B&W zou moeten gebeuren. Dit zou verder uitgewerkt moeten zijn in het gemeentelijk beleid.

1.2.3 Het huidige splitsingsbeleid

Het huidige gemeentelijk erfpachtbeleid inzake splitsing in appartementsrechten[3] bepaalt het volgende ten aanzien van de verdeling van de canon:

---

[1] zie art. 5:115 lid 1 jo. 5:113 lid 2 BW

[2] zie HR 6 november 1998, NJ 1999/131: hierin wordt kort gezegd het volgende bepaald:
- Eisers (een deel van de appartementsgerechtigden) stellen, dat de verdeling van de canon dwingend is geregeld in de wet (art. 5:113 lid 2 jo. 5:115 lid 1 BW). In het VVE-reglement is een 'lijst A' opgenomen waarop de canon in gelijke delen is verdeeld, conform hetgeen in de wet staat.
- In de erfpachtakte (uitgifte/splitsingsakte) is echter een andere verdeling vastgesteld. De gemeente stelt dat dit mag (dus dat BW op dit punt regelend recht bevat) en dat de bepalingen in de akte zakelijke werking hebben en gaan vóór hetgeen hierover is opgenomen in het VVE-reglement.
- De Rb, het Hof en de HR geven de gemeente gelijk: in de akte kan dus worden afgeweken van wat in de wet/het VVE-reglement is bepaald omtrent verdeling van de canon, en dit heeft zakelijke werking.

[3] Beleid inzake splitsing in appartementsrechten, besluit van 6 september 2011, afdeling 3B, nummer 96

Artikel 2
a. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1 van dit besluit, en wanneer alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming (koop)woning hebben, verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter, die een erfpachtrecht in appartementsrechten wil splitsen, een voorstel te doen om de voor het erfpachtrecht vastgestelde canon te verdelen over de te creëren appartementsrechten;
b. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1 van dit besluit, en wanneer niet alle te creëren appartementsrechten een erfpachtrechtelijke bestemming (koop)woning hebben, stellen Burgemeester en Wethouders de verdeling vast van de canon over de te creëren appartementsrechten;
c. Indien de splitsing bedoeld onder 2a of 2b van dit artikel, gelijktijdig plaatsvindt met een wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang, doen Burgemeester en Wethouders vooraf een schriftelijke aanbieding voor de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang en de daardoor eventueel gewijzigde canon, en is het bepaalde onder 2a en 2b slechts van toepassing, nadat de erfpachter deze aanbieding schriftelijk geaccepteerd heeft;
d. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en bebouwingsomvang en het aantal appartementsrechten ongewijzigd blijven, geven Burgemeester en Wethouders toestemming tot de wijziging van de splitsing, onder de voorwaarde dat de nieuwe bruto vloeroppervlakten per appartementsrecht in de akte opgenomen worden. De canon en de verdeling ervan over de appartementsrechten blijft ongewijzigd, tenzij erfpachters aangeven de canonverdeling te willen wijzigen. In dat geval verzoeken Burgemeester en Wethouders de erfpachter een voorstel te doen om de canon te verdelen over de appartementsrechten.
e. Indien het erfpachtrecht reeds in appartementsrechten is gesplitst, en de erfpachters een wijziging van de splitsing wensen, waarbij de in de erfpachtakte overeengekomen bestemming en/of bebouwingsomvang en/of het aantal appartementsrechten wijzigt, doen Burgemeester en Wethouders aan de Vereniging van Eigenaren (VVE) een schriftelijke aanbieding voor de wijziging van het
erfpachtrecht en voor de (gewijzigde) canon, alsmede voor de verdeling van de (gewijzigde) canon over de appartementsrechten.
f. Indien zich volgens Burgemeester en Wethouders een dringend gemeentebelang verzet tegen het in het onder 2a. en 2d. bedoelde verdeelvoorstel, behouden Burgemeester en Wethouders zich het recht voor, de erfpachter te verzoeken het verdeelvoorstel aan te passen.

1.3 Huidige werkwijze in de praktijk

De werkinstructie Splitsing in appartementsrechten, voor het laatst gewijzigd in 2013, zegt het volgende over de verdeling van de canon (samengevat):

1. Wanneer sprake is van een erfpachtrecht met uitsluitend een woonbestemming: de erfpachter of diens vertegenwoordiger (notaris) verdeelt de canon en de grondwaarde over de appartementsrechten met de door de gemeente beschikbaar gestelde splitsingssheet. Dit gebeurt op basis van de bvo's met een afwijkingsmarge van 10%.

2. Wanneer sprake is van een erfpachtrecht met een andere dan uitsluitend woonbestemming (gemengde bestemming of volledig bedrijfsmatige bestemming): Bureau Erfpacht verdeelt de canon en de grondwaarde over de appartementsrechten op basis van de bvo's en het gemeentelijk grondprijsbeleid (handleiding grondprijsbepaling en/of grondprijsadvies) met een afwijkingsmarge van 10%.
3. Wanneer gelijktijdig met de splitsing in appartementsrechten de bestemming van het erfpachtrecht wijzigt en daardoor de canon wordt verhoogd, dan geldt de werkwijze onder 1. en 2. voor de totale verhoogde canon en grondwaarde.
4. Bij een wijziging van de splitsing van een erfpachtrecht blijft verdeling van de canon en grondwaarde in beginsel ongewijzigd, behalve wanneer:
   I.) de erfpachter/notaris een herverdeling van de canon wenst: in dit geval kan Bureau Erfpacht in overleg met de erfpachter/notaris de canon en grondwaarde herverdelen;
   II.) Bureau Erfpacht van mening is, dat een ongewijzigde verdeling tot een volstrekt onredelijke situatie leidt;
   III.) gelijktijdig met de wijziging van de splitsing een bestemmingswijziging en/of een bebouwingswijziging plaatsvindt;
   IV.) door de wijziging van de splitsing het aantal appartementsrechten toe- of afneemt;
   In de laatste drie gevallen verdeelt Bureau Erfpacht de canon en grondwaarde over de appartementsrechten zoals beschreven onder 2.

De verdeling van de canon en grondwaarde wordt door de erfpachtbeheerder uiteindelijk ingevoerd in de 'dossiermodule'. Deze wordt door de Bedrijfsadministratie gebruikt om de splitsing in appartementsrechten te verwerken in Hermes.

1.4 Probleem met huidig beleid / huidige werkwijze

Het huidige beleid blijkt in de praktijk ingewikkeld uitvoerbaar en bovendien voor meerdere interpretaties vatbaar. Bij de erfpachtbeheerders leidt dit ertoe dat er veel vragen worden gesteld (vaak aan Juridisch Beleid) over hoe het beleid geïnterpreteerd moet worden in bepaalde situaties. Ook wordt er vaak gevraagd of er in bepaalde gevallen van de huidige werkwijze kan worden afgeweken omdat óf de notaris/de erfpachter hierom verzoekt, óf omdat de erfpachtbeheerder zelf van mening is dat de huidige werkwijze tot een ongelijke verdeling leidt.

Ten slotte wordt nu vaak het gemeentelijk grondprijsbeleid ten grondslag gelegd aan de verdeling van de canon en grondwaarde, terwijl hiervoor geen juridische noodzaak is. Dit zorgt er voor dat het proces van verdeling van canon en grondwaarde onnodig ingewikkeld en tijdrovend verloopt omdat er vaak een grondprijsadvies moet worden aangevraagd en ook omdat er soms een discussie ontstaat met de afdeling Regie en Advies over de door hen gehanteerde grondprijzen. De verdeling op basis van een grondprijsadvies heeft als bijkomend nadeel, dat de grondprijsadviezen maatwerk zijn en dus vaak van elkaar verschillen. Hierdoor kan het voorkomen dat er onverklaarbare verschillen ontstaan in de verdeling van de canon en grondwaarde binnen één erfpachtrecht, of tussen vergelijkbare appartementencomplexen.

1.5 Voorstel aanpassing splitsingsbeleid

Het erfpachtrecht is ooit uitgegeven met een canon en een grondwaarde. Bij de uitgifte in erfpacht is op basis van het destijds geldende gemeentelijk grondprijsbeleid de canon en grondwaarde vastgesteld voor het ongesplitste erfpachtrecht.[4]

Een erfpachtrecht dat na uitgifte wordt gesplitst in appartementsrechten wijzigt juridisch gezien niet: het blijft één erfpachtrecht. Ook de canon en grondwaarde wijzigen door de splitsing in appartementsrechten niet. De vraag is dus alleen hoe de bij uitgifte vastgestelde canon en grondwaarde worden verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten: de totale canon en grondwaarde blijven gelijk. In principe zou het de gemeente dan ook niet moeten uitmaken hoe de canon en grondwaarde worden verdeeld over de appartementsrechten, zo lang de totale canon maar wordt verdeeld en betaald.[5]

Het voorstel van juridisch beleid is dan ook om het beleid inzake splitsing in appartementsrechten als volgt aan te passen:

1) de erfpachter of diens vertegenwoordiger (notaris) bepaalt de verdeling van de canon en grondwaarde over de na de splitsing ontstane appartementsrechten;
2) de verdeling geschiedt op basis van de breukdelen zoals opgenomen in het splitsingsreglement, of op een andere wijze als de erfpachter daartoe aanleiding ziet;
3) de gemeente stemt in beginsel met de door de erfpachter bepaalde verdeling in, maar behoudt zich het recht voor om hiervan af te wijken indien zij hiertoe een dringende aanleiding ziet;
4) de systematiek als omschreven onder 1) t/m 3) geldt ook bij een wijziging van de splitsing in appartementsrechten, waarbij moet worden opgemerkt dat de erfpachter ook kan beslissen de verdeling ongewijzigd te laten;
5) wanneer gelijktijdig met de splitsing in appartementsrechten een wijziging aan het erfpachtrecht plaatsvindt waardoor de waarde van het erfpachtrecht stijgt (zoals bijvoorbeeld doch niet uitsluitend een bestemmings- of bebouwingswijziging), stelt de gemeente op basis van het dan geldende beleid de nieuwe (verhoogde) canon en grondwaarde vast. Voor de verdeling over de appartementsrechten van de door de gemeente vastgestelde nieuwe canon en grondwaarde wordt de systematiek als omschreven onder 1) t/m 3) gebruikt.
   NB: zie ook paragraaf 3 van de notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten' van 25 september 2014 ([10)(2e] [(10)(2e)]). Hierin wordt beschreven dat een bestemmings- of bebouwingswijziging alléén per erfpachtrecht (en dus niet per appartementsrecht) kan plaatsvinden.

---

[4] de gevallen waarbij de eigendom eerst door de gemeente is gesplitst in appartementsrechten en daarna de appartementsrechten worden uitgegeven in erfpacht zien op een andere situatie en worden hier buiten beschouwing gelaten.

[5] de verplichting om de canon te betalen ligt in de eerste instantie bij de afzonderlijke appartementseigenaren, maar de Vereniging van Eigenaars is daarnaast ook hoofdelijk verbonden voor de verschuldigde canon. Zie artikel 5:113 jo. art. 5:115 lid 2 BW

Bovenstaande wijzigingen aan het beleid passen binnen de kaders die de algemene bepalingen en de wet bepalen.

NB: gebruik maken van de 'dringende aanleiding' onder 3) moet echt een uitzondering zijn. Juridisch beleid heeft tot nu toe één voorbeeld kunnen bedenken van wat een dringende aanleiding zou *kunnen* zijn: namelijk dat de canon/grondwaarde van het gehele erfpachtrecht aan één van de appartementsrechten wordt toebedeeld en alle andere appartementsrechten geen canon/grondwaarde toebedeeld krijgen. Dit is in ieder geval aanleiding om goed door te vragen waarom een erfpachter de canon op deze manier wenst te verdelen. De gemeente behoudt op deze manier echter de mogelijkheid om in uitzonderingsgevallen niet in te stemmen met de door de erfpachter voorgestelde verdeling.

1.6 Relatie met appartementsrechten/erfpachtrecht problematiek

De gemeente heeft jarenlang afzonderlijke appartementsrechten behandeld al ware het afzonderlijke erfpachtrechten. Dit is echter onjuist. Er is een werkgroep opgericht om deze problematiek in kaart te brengen en om te beslissen hoe de gemeente met gevallen uit het verleden, alsmede met toekomstige gevallen dient om te gaan. Zie hiervoor notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten' van 25 september 2014 ([redacted]).

1.7 Bezwaren tegen voorgestelde beleidswijziging in 2011

In 2011 is al eens eerder gepoogd om een soortgelijke beleidswijziging door te voeren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het huidige splitsingsbeleid. Het oorspronkelijke voorstel was toen ook om de erfpachter (notaris) in alle gevallen de canon zelf te laten verdelen. Dit stuitte toen op meerdere bezwaren:

- Afdeling Vastgoedadvisering (nu Regie en Advies): *dit zou tot een ongewenste grondwaardeverdeling kunnen leiden. Dit zou problemen kunnen geven bij einde tijdvak of er kan scheefgroei ontstaan van grondwaarde van bepaalde bestemmingen in bepaalde gebieden.*
  Weerlegging bezwaar 2014: dit bezwaar gaat niet meer op wanneer de erfpachtrechten/appartementsrechten problematiek wordt aangepakt (zie hiervoor notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten' van 25 september 2014 ([redacted]) die in samenhang met onderhavige notitie dient te worden gelezen). Het erfpachtrecht is ooit uitgegeven tegen een bepaalde canon en grondwaarde die door de gemeente op basis van het grondprijsbeleid zijn bepaald. Door de splitsing in appartementsrechten wijzigen de canon en grondwaarde van het erfpachtrecht niet, de canon en grondwaarde worden alleen verdeeld over de verschillende appartementsrechten. Hier komt het grondprijsbeleid dus niet meer aan te pas.
- De Ring (Notariaat): *dit zou een verzwaring van de werkdruk van de notaris betekenen. Verder waren ze bang dat de discussie over hoe de canon wordt verdeeld zou plaatsvinden aan tafel bij de notaris en dat als de notaris ergens niet aan wil meewerken, de erfpachter naar een andere notaris zou gaan.*
  Weerlegging bezwaar 2014: allereerst komen er de laatste tijd juist vanuit het notariaat steeds meer verzoeken om van het gemeentelijk beleid hieromtrent af te mogen wijken en is hierover steeds meer discussie tussen notarissen en

medewerkers van BE. Ten tweede is verdeling op basis van de breukdelen uit de akte niet meer werk dan het invullen van de huidige splitsingssheet en mag de erfpachter ook zelf de afwijkingsmarges bepalen (tot op zekere hoogte), zie paragraaf 1.5 onder 3). Ten derde betekent dit voorstel in nagenoeg alle gevallen een versnelling van de splitsingsprocedure: er hoeft geen grondprijsadvies meer te worden aangevraagd. Ten slotte is het de erfpachter die met een voorstel voor verdeling moet komen en de gemeente die hiermee in moet stemmen: de notaris dient hierin in beginsel onpartijdig te zijn.

Al met al is Juridisch beleid van mening dat de in 2011 geopperde bezwaren kunnen worden weerlegd.

1.8 Afstemming met andere afdelingen binnen OGA

Juridisch beleid is van mening dat de voorgestelde beleidswijziging moet worden afgestemd met de afdeling Juridische Zaken en eventueel met de afdeling Gronduitgifte. Wanneer deze afdelingen akkoord zijn, is Juridisch beleid van mening dat het voldoende is om de beleidswijziging ter kennisname aan overige afdelingen van OGA via de Erfpachttafel voor te leggen.

1.9 Afstemming met externe partijen

Gezien de bezwaren tegen de voorgenomen beleidswijziging uit 2011 (zie paragraaf 1.7), is Juridisch beleid van mening dat een eventuele beleidswijziging eerst afgestemd dient te worden met de Ring.

1.10 Verandering werkwijze Bureau Erfpacht: projectmatige aanpak

Hoe één en ander in de praktijk wordt gebracht, dient nog verder te worden uitgewerkt. Dit geldt uiteraard allereerst voor de in de notitie 'In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten' van 25 september 2014 ((10)(2e) (10)(2e)) voorgestelde wijzigingen. Deze notitie moet ook in samenhang worden gezien met onderhavige. Omdat er voor het werkproces ingrijpende wijzigingen nodig zijn en goed nagedacht moet worden over communicatie richting erfpachters, stelt Juridisch beleid voor om een projectgroep hiervoor op te richten, met een projectleider en een verantwoordelijk MT-lid van Bureau Erfpacht. In deze projectgroep zouden volgens Juridisch beleid in ieder geval deel moeten nemen: één of twee beleidsmedewerkers, één of twee erfpachtbeheerders, één of twee bedrijfsadministrateurs en een communicatiemedewerker. Verder zouden de afdeling JZ en eventueel de afdeling Gronduitgifte moeten worden aangehaakt.

Juridisch beleid voorziet in ieder geval de volgende veranderingen in de werkwijze als de in deze paragraaf voorgestelde beleidswijziging wordt doorgevoerd:

- De aanbieding van de gemeente zal tekstueel moeten worden aangepast.
- Ook het aanvragen van toestemming zal anders gaan: het heeft vooralsnog de voorkeur dat de erfpachter (notaris) direct bij de aanvraag voor de toestemming voor splitsing in appartementsrechten een voorstel voor de verdeling van de canon doet. NB: Bij een gelijktijdige toename van de canon en/of grondwaarde zal de gemeente eerst de canonverhoging moeten vaststellen voordat de erfpachter dit voorstel voorlegt.

- In welke uitzonderingsgevallen de gemeente niet kan instemmen met de verdeling zoals de erfpachter die voorstelt (zie paragraaf 1.5 onder 3), zal in de praktijk moeten blijken. Hier moet in elk geval alvast over worden nagedacht voordat de beleidswijziging wordt doorgevoerd.
- Ook zal wellicht de dossiermodule en de werkwijze van de bedrijfsadministratie moeten worden aangepast.
- De gewijzigde werkwijze dient t.z.t. te worden vastgelegd in de werkinstructies bij Bureau Erfpacht.

2. Laten vervallen vervreemdingsbeperkende bepaling woningen

2.1 Inleiding

Aan het verlenen van toestemming voor splitsing in appartementsrechten worden door de gemeente voorwaarden gesteld. Soms houden die voorwaarden in, dat de na de splitsing ontstane appartementsrechten niet zonder meer verkocht mogen worden, maar dat hieraan een beperking wordt gesteld. Dit zijn de zogenoemde 'vervreemdingsbeperkende bepalingen'. Deze bepalingen wordt opgenomen in de aanbieding splitsing in appartementsrechten, welke door de erfpachter wordt geaccepteerd. De bepalingen worden daarna opgenomen in de notariële akte splitsing in appartementsrechten.

Bij Juridisch beleid komen regelmatig vragen binnen over onder andere de vervreemdingsbeperkende bepaling voor woningen. In sommige gevallen gaat een erfpachter niet akkoord met het stellen van een dergelijke voorwaarde aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten. In andere gevallen vraagt de erfpachter ontheffing van deze bepalingen als deze in de praktijk te beperkend blijken te werken.

In de praktijk bij Bureau Erfpacht blijkt dan ook dat:

1. de gemeente vaak alsnog instemt met het niet opnemen van een dergelijke bepaling in de aanbieding splitsing in appartementsrechten, als de erfpachter vooraf aangeeft hiertegen bezwaar te hebben;
2. de gemeente vaak toestemming geeft om een uitzondering te maken op een dergelijke bepaling als de erfpachter hierom verzoekt;
3. er vanuit de gemeente geen controle is of deze bepaling wordt nageleefd, en dat er bovendien niet wordt gehandhaafd als (vaak achteraf) blijkt dat de erfpachter zich niet aan deze bepaling heeft gehouden.

Ad 1: de toestemming tot splitsing in appartementsrechten mag niet op onredelijke gronden worden onthouden. Wanneer een dergelijke vervreemdingsbeperkende bepaling niet bij de uitgifte in erfpacht is opgenomen, zou het stellen van een dergelijke voorwaarde bij de splitsing in appartementsrechten door de rechter als onredelijk kunnen worden bestempeld. Dit geldt bovenal wanneer er geen publiekrechtelijke grondslag bestaat voor het opnemen van een dergelijke bepaling. Als er echter wél een publiekrechtelijke grondslag bestaat, dan is het opnemen van een bepaling in het erfpachtcontract in feite dubbel en dus overbodig. Vaak bestaat er echter geen ondubbelzinnige publiekrechtelijke

grondslag en dan wordt de bepaling op verzoek van de erfpachter niet in de aanbieding (en dus niet in de notariële akte) opgenomen.

Ad 2 en 3: omdat er geen duidelijke interne richtlijn is wanneer we wel/niet afwijken van deze bepaling, geeft Bureau Erfpacht vrijwel altijd toestemming om van deze bepaling af te wijken als de erfpachter hierom verzoekt. Ook bestaat er geen controle vanuit de gemeente op de naleving van deze bepaling, noch wordt er gehandhaafd als blijkt dat de erfpachter in strijd met deze bepaling heeft gehandeld. Hiermee is het opnemen van een dergelijke bepaling eigenlijk een wassen neus.

2.2 Voorstel: laten vervallen vervreemdingsbeperkende bepaling woningen (artikel 4 sub c van het huidige splitsingsbeleid)

De vervreemdingsbeperkende bepaling voor woningen is opgenomen in het huidige splitsingsbeleid en houdt kort gezegd in dat bij verkoop de woning eerst aan de zittende huurder moet worden aangeboden, en dat de woning pas aan een derde mag worden verkocht na het eindigen van de huurovereenkomst. Hierop wordt een uitzondering gemaakt als het gaat om een belegger die meerdere verhuurde woningen in één keer overdraagt. [6]

In 2008 en 2011 zijn al eerder serieuze pogingen ondernomen om de bepaling uit het splitsingsbeleid te schrappen. Deze pogingen zijn echter gestrand nadat overleg met de huidige Dienst Wonen, Zorg en Samenleving (DWZS, toen Dienst Wonen) had plaatsgevonden. DWZS is van mening dat het geen kwaad kan om deze bepaling op te nemen in het privaatrechtelijke splitsingsbeleid. De argumentatie hiervoor blijft beperkt tot dat opnemen van deze bepaling de huurders zou beschermen.

Hier zijn echter nogal wat argumenten tegen in te brengen:

- DWSZ heeft geen zeggenschap over het privaatrechtelijke beleid inzake splitsing in appartementsrechten (zij stellen publiekrechtelijke beleid op ten behoeve van het wel/niet verlenen van een splitsingsvergunning). De bevoegdheid tot het vaststellen van dit beleid is voorbehouden aan B&W (en gebeurt in de praktijk door OGA);
- De huurbescherming zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek biedt de huurders al verregaande bescherming ('koop breekt geen huur'), daar voegt het opnemen van deze bepaling niets aan toe;
- De bepaling zorgt (zie onder 2.1) voor veel (vaak onnodige) discussie en dus voor meer extra werk bij Bureau Erfpacht, terwijl aan de andere kant geen controle en/of handhaving plaatsvindt;
- Wanneer Bureau Erfpacht geen uitzonderingen zou maken op de bepaling en wel zou controleren en handhaven, dan zou dit in de praktijk tot ongewenste situaties (onverkoopbare erfpachtrechten/appartementsrechten) kunnen leiden;
- Bovendien kost controleren en handhaven veel capaciteit en dus veel geld, terwijl het zeer de vraag is wat het uiteindelijk oplevert.

[6] Deze bepaling in het beleid dateert uit 1974 en bestond dus al voordat de huurbescherming werd vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (1979). De uitzondering voor wat betreft beleggers is later (in 1999) aan het beleid toegevoegd.

Het voorstel van Juridisch beleid is dan ook om de vervreemdingsbeperkende bepaling voor woningen te schrappen uit het splitsingsbeleid. Ons inziens is het voldoende als géén voorafgaand overleg met DWZS plaatsvindt, maar dat we het gewijzigde beleid na vaststelling ter kennisname toesturen.

2.3 Afstemming met andere afdelingen binnen OGA

Juridisch beleid is van mening dat het schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling moet worden afgestemd met de afdeling Juridische Zaken. Wanneer de afdeling JZ hiermee akkoord is, is Juridisch beleid van mening dat het voldoende is om de beleidswijziging ter kennisname aan overige afdelingen van OGA via de Erfpachttafel voor te leggen.

Gevraagde beslissing(en):

1. **In te stemmen met het voornemen om het beleid inzake splitsing in appartementsrechten te wijzigen in die zin dat**
   a) de erfpachter voortaan een voorstel doet voor verdeling van de canon (paragraaf 1) en;
   b) de vervreemdingsbeperkende bepaling voor woningen wordt geschrapt (paragraaf 2);

2. **Aan te geven of de voorgestelde afstemmingwijze binnen OGA voldoende wordt geacht of dat er nog andere afdelingen geraadpleegd dienen te worden;**

3. **Indien akkoord met de voorgestelde beleidswijziging onder 1a: in te stemmen met het instellen van een projectgroep (met projectleider / verantwoordelijk MT-lid) waarin het erfpachtrechten/appartementsrechten-probleem en de voorgestelde beleidswijziging onder 1a gezamenlijk worden opgepakt.**

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT