Gemeente Amsterdam

Memo adviesvraag JZ

Aan Afdeling Regie en Advies, Juridische Zaken
Van 5.1.2e 5.1.2e, Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl
Datum 7 april 2016

Beste collega's,

Graag ontvangen wij advies van JZ over bijgaande vragen inzake verticale splitsing van een erfpachtrecht. Wij zouden de vragen en de antwoorden hierop graag bespreken bij het overleg tussen EU en JZ op 18 april aanstaande waarbij 5.1.2e en 5.1.2e namens JZ aanwezig zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Grond & Ontwikkeling

Vraag 1: indien zonder toestemming van de grondeigenaar een verticale splitsing heeft plaatsgevonden, en (een gedeelte van) het erfpachtrecht vervolgens is geleverd, is er dan sprake van meerdere erfpachtrechten? Of is de verticale splitsing nietig omdat er zonder toestemming is gesplitst en is er misschien sprake van een gebrekkige levering?

Casus

In 5.1.2e zijn 18 erfpachtrechten gevestigd, waarvan de gemeente heeft besloten het bloot eigendom van de grond aan de erfpachters ter verwerving aan te bieden. Bij één van deze erfpachtrechten lopen wij tegen de situatie aan dat zonder toestemming van de gemeente verticaal is gesplitst en vervolgens geleverd.

- Het erfpachtrecht (kadastraal numme 5.1.2e groot 620 m²) is in 1997 geconverteerd van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht. Er was toen nog sprake van één erfpachter;
- In de conversieakte (14 juli 1997) wordt ook het naastgelegen erfpachtrecht geconverteerd (kadastraal nummer 5.1.2e en gezamenlijk krijgen de percelen de bestemming '3 woningen' (NB vóór de conversie was de bestemming van het tijdelijke erfpachtrecht met kadastraal nummer 5.1.2e nog 1 woning en er is nergens terug te vinden dat er een bestemmingswijziging overeen is gekomen behalve in laatstgenoemde akte, maar dat even terzijde);
- Op dezelfde dag dat de conversieakte is gepasseerd, wordt een gedeelte van het erfpachtrecht met kadastraal nummer 5.1.2e (groot 257 m², later bekend als kadastraal nummer 5.1.2e) geleverd aan twee andere erfpachters. In de leveringsakte wordt dit gedeeltelijke erfpachtrecht 'kavel 1' genoemd. Dit gedeeltelijke erfpachtrecht is daarna nog een aantal keer geleverd. Het staat nu plaatselijk bekend als 5.1.2e.
- Een week later (22 juli 1997) wordt een ander gedeelte van het erfpachtrecht met kadastraal nummer 5.1.2e (groot 236 m², later bekend als kadastraal nummer 5.1.2e) geleverd aan weer twee andere erfpachters. In de leveringsakte wordt dit gedeeltelijke erfpachtrecht 'kavel 2' genoemd. Het staat nu plaatselijk bekend als 5.1.2e.
- Het derde en laatste gedeelte van het erfpachtrecht met kadastraal nummer 5.1.2e (groot 127 m², later bekend als kadastraal nummer 5.1.2e) wordt gezamenlijk met het erfpachtrecht met kadastraal nummer 5.1.2e aan weer twee andere erfpachters geleverd op dezelfde dag dat de conversieakte is gepasseerd. In de leveringsakte wordt het gedeeltelijke erfpachtrecht 'kavel 3' genoemd. Daarna zijn deze kavels nog één keer doorgeleverd. De 'bestemming' van de kadastrale nummers 5.1.2e gezamenlijk is 'één woning'. Het staat nu plaatselijk bekend als 5.1.2e.

Casusvragen:

1. Is het noodzakelijk om eerst de verticale splitsing te bekrachtigen en moet daartoe een notariële akte worden gepasseerd, voordat de bloot eigendom eventueel zou kunnen worden overgedragen?
2. Indien het antwoord op 1. 'ja' is: wat gebeurt er als de erfpachter(s) niet (of niet allemaal) willen meewerken aan het passeren van deze akte?
3. In vervolg op 2.: kan het bloot eigendom dan wel per deelerfpachtrecht worden overgedragen?
4. Indien het antwoord op 1. 'nee' is, hoe wordt dan de waarde van het bloot eigendom voor ieder erfpachtrecht bepaald? De canon (afkoopsom) en de grondwaarde zijn uiteraard nooit verdeeld over de deelerfpachtrechten, en als de gemeente dit nu alsnog zou doen op basis van

het gemeentelijk grondprijsbeleid dan hebben de erfpachters met deze verdeling niet ingestemd.

Enigszins vergelijkbare casus, eventueel ter bespreking: 5.1.2e
In dit dossier was een gedeelte van een erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst, zonder dat er een verticale splitsing had plaatsgevonden. In dit dossier is er door BE in 2013 voor gekozen om de verticale splitsing te bekrachtigen zonder dat de canon, afkoopsom en grondwaarde werden verdeeld. Wel werd een intern besluit genomen om de canon, afkoopsom en grondwaarde te verdelen maar dit werd niet in een akte vastgelegd.
5.1.2e 5.1.2e *heeft destijds in het WPNR hierover een rechtsvraag gesteld:*
https://www.legalintelligence.com/documents/4525067

Vraag 2: De gemeente heeft recent het standpunt ingenomen dat verticale splitsing van een erfpachtrecht pas juridisch geëffectueerd is na overdracht of toedeling. Dit kan afgeleid worden uit artikel 5:91 lid 2 BW en is aan de orde gekomen tijdens de bespreking van het aanvullende beleid verticaal splitsen in het kader van de VES binnen de werkgroep Algemene Bepalingen. Bij het schrijven van het beleid verticale splitsing in het kader van de VES is dit uitgangspunt gehanteerd.
Hoe verhoudt zich dit standpunt tot de situatie dat een splitsing in appartementsrechten plaatsvindt na de administratieve verticale splitsing, maar waar nog sprake is van één en dezelfde erfpachter?

Casus (fictief)
Een woningcorporatie is erfpachter van een erfpachtrecht omvattende meerdere panden met daarin huurwoningen. De erfpachter wil één van de panden verticaal afsplitsen om dit deelerfpachtrecht vervolgens te splitsen in appartementsrechten. De woningcorporatie blijft echter wel erfpachter omdat de zittende huurders (nog) willen blijven huren of (nog) niet kunnen kopen.

Casusvragen:
1. Is splitsing in appartementsrechten van het (deel)erfpachtrecht wel mogelijk?
2. Indien het antwoord op 1. 'ja' is: wanneer wordt de verticale splitsing juridisch geëffectueerd? Als er één appartementsrecht wordt overgedragen? Of als alle appartementsrechten zijn overgedragen?
3. Indien het antwoord op 1. 'nee' is: is dit een redelijke grond om de toestemming voor de splitsing in appartementsrechten te weigeren? Welk alternatief heeft de erfpachter?

Nog een aantal links naar relevante artikelen:
- Artikel 5.1.2e (2012): Wanneer ontstaat een nieuw recht van erfpacht? https://www.legalintelligence.com/documents/6914996
- Artikel 5.1.2e (2012): Zaakseenheid in het platte vlak https://www.legalintelligence.com/documents/7334202
- Artikel 5.1.2e (2013): Verticale splitsing van erfpacht uitgespit https://www.legalintelligence.com/documents/8188654
- Reactie 5.1.2e op artikel Koenecke: https://www.legalintelligence.com/documents/8326066