Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuze met betrekking tot artikel 4 lid c van het beleid inzake splitsen in appartementsrechten

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	@ 2016

Gevraagde beslissingen:

1. ***kennisnemen van artikel 4 van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties van 16 september 2011;***
2. a. ***kennisnemen van de wens vanuit Grond en Ontwikkeling om artikel 4 lid c (de "vervreemdingsbeperkende" bepaling) te schrappen uit het aanvullende erfpachtbeleid;***
   b. ***kennisnemen van:***
      i. ***de argumenten vóór het schrappen van artikel 4 lid c,***
      ii. ***de argumenten tegen het schrappen van artikel 4 lid c;***
3. ***Instemmen met het voorstel tot het schrappen van artikel 4 lid c (de "vervreemdingsbeperkende" bepaling).***

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over artikel 4 van het huidige aanvullende erfpachtbeleid voor het splitsen van bestaande erfpachtrechten in appartementsrechten, en in het bijzonder over artikel 4 lid c.
Het splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht is een contractswijziging die door de erfpachter wordt aangevraagd.

Artikel 4 lid c van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten is ook bekend als de zogenaamde "vervreemdingsbeperkende" bepaling en maakt (in ieder geval) sinds 1994 onderdeel uit van voornoemd beleid.
In het kader van de Vernieuwing van het Amsterdamse Erfpachtstelsel (VES) wordt het aanvullende erfpachtbeleid tegen het licht gehouden op noodzaak en inhoud en waar nodig gewijzigd.
Ook artikel 4 is nader bekeken op noodzaak en inhoud.

Het voorstel in deze notitie is om artikel 4 lid c niet terug te laten keren in het aanvullende erfpachtbeleid dat in het kader van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel wordt geschreven.

Ad 1. kennisnemen van het huidige artikel 4 van het beleid inzake splitsing in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties van 16 september 2011

1. **beleid splitsen in appartementsrechten voor niet-corporaties**[1] . Onder splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht wordt verstaan de splitsing in appartementsrechten conform artikel 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het erfpacht juridisch wordt opgedeeld in appartementsrechten, die samen het erfpachtrecht vormen. Een appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik van een gedeelte van het erfpachtrecht (gedeelte van het perceel en/of gebouw). Dit wordt ook wel horizontaal splitsen genoemd. Jaarlijks worden vele tientallen erfpachtrechten in enkele honderden appartementsrechten gesplitst.

Een belangrijk onderdeel van het beleid splitsen in appartementsrechten voor niet-woningcorporaties is artikel 4. Dit artikel gaat over het doorvoeren van een bestemmingswijziging bij het splitsen van woonruimte en wordt gecombineerd met de zogenaamde "vervreemdingsbeperkende" bepaling (artikel 4 lid c). Artikel 4 van het huidige beleid luidt woordelijk als volgt:

Art. 4
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.

De "vervreemdingsbeperkende" bepaling van artikel 4 lid c is (in ieder geval) sinds 1994 onderdeel van het beleid inzake splitsen in appartementsrechten voor niet-corporaties.
De reden om deze bepaling destijds op te nemen was @@@INPUT "WONEN"@@@

Ad 2.
a. *kennisnemen van de wens vanuit Grond en Ontwikkeling om artikel 4 lid c (de "vervreemdingsbeperkende" bepaling) te schrappen uit het aanvullende erfpachtbeleid;*

[1] Voor corporatiesplitsingen gelden andere afspraken, via het Convenant Splitsen en Verkopen, dat medio 2015 in het kader van Bouwen aan de Stad zal worden herzien

In het kader van de Vernieuwing van het Amsterdamse Erfpachtstelsel (VES) wordt het aanvullende erfpachtbeleid tegen het licht gehouden op noodzaak en inhoud, en daar waar het nodig is aangevuld en/of gewijzigd. In dit verband is het voornoemde artikel 4 ook ter sprake gekomen.
De afdelingen Juridische Zaken en Erfpacht en Uitgifte van "Grond & Ontwikkeling" zijn tot de conclusie gekomen dat artikel 4 lid c geschrapt kan worden en wensen hiertoe over te gaan.

b. *kennisnemen van de argumenten vóór en tegen het schrappen van artikel 4 lid c*
In verband met de wens van "Grond en Ontwikkeling" om artikel 4 lid c niet terug te laten keren in het aanvullende beleid (dat geschreven wordt in het kader van de VES) heeft er overleg plaatsgevonden tussen medewerkers van "Grond en Ontwikkeling" enerzijds en medewerkers van "Wonen" anderzijds. Naar aanleiding van dit overleg zijn de volgende argumenten naar voren gekomen.

<u>i. argumenten vóór het schrappen van artikel 4 lid c:</u>

1. *Art 4 lid c beoogt een zittende huurder te beschermen tegen gedwongen vertrek. Grond en Ontwikkeling is van mening dat de bescherming van een huurder tegen gedwongen vertrek al in voldoende mate gewaarborgd is door de wet. Een zittende huurder kan niet zonder een belangenafweging van de rechter uit zijn huurwoning gezet worden. Deze belangenafweging kan pas 3 jaar na verkrijging door de eigenaar/erfpachter plaatsvinden en dan slechts als er vastgesteld is dat aan de kant van de eigenaar/erfpachter daadwerkelijk sprake is van dringend eigen gebruik en de zittende huurder over passende woonruimte kan beschikken;*
2. *Als het wenselijk is om een zittende huurder aanvullende bescherming te geven tegen een mogelijk gedwongen vertrek, is het publiekrecht een beter platform voor het stellen van additionele eisen door de gemeente dan de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst. In feite horen dergelijke bepaling niet thuis in een erfpachtovereenkomst. In dit verband wijzen wij op het volgende argument.*
3. *Het is op zijn minst zeer twijfelachtig of deze bepaling voldoende verband houdt met het erfpachtrecht om zakenrechtelijke werking te kunnen hebben en als zodanig overgaat op een rechtsopvolger bij overdracht van het erfpachtrecht. Dit geconcludeerd hebbende is het zeer de vraag of Met het opnemen van artikel 4 lid c als bijzondere voorwaarde van het erfpachtrecht wordt naar alle waarschijnlijk niet het doel bereikt dat de bepaling ook tussen gemeente en opvolgende erfpachters van kracht zal zijn. Bepalingen die juridisch gezien weinig tot geen effect sorteren, moeten vermeden worden door de gemeente.*
4. *Er is 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 wel deze bepaling oplegt aan erfpachters. Dergelijke "lege" bepalingen doen afbreuk aan het erfpachtstelsel.*
5. *In het verleden heeft de bepaling tot problemen geleid voor een aantal erfpachters ten aanzien van de vervreemdbaarheid van hun erfpachtrecht na splitsing en wel in de volgende situatie:*
   Een erfpachter wilde zijn erfpachtrecht splitsen in twee appartementsrechten. In de benedenwoning (A-1) woonde de erfpachter zelf. De verhuurde bovenwoning (A-2) wilde de erfpachter verkopen. De zittende huurder wilde niet kopen. Aan een derde verkopen bleek op grond van artikel 4 lid c sub 3 niet mogelijk, omdat het in dit geval ging om één te vervreemden appartementsrecht in plaats van meerdere appartementsrechten.
6. *Artikel 4 kent een interne tegenstelling; Enerzijds wordt (in artikel 4 lid a en b) vanuit de gemeente bij splitsen in appartementsrechten 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 het kader van het anti-speculatiebeleid is op @DATUM@ NAAM*

STUK@ besloten dat deze bepaling noodzakelijk is en gehandhaafd moet blijven in het erfpachtbeleid. Anderzijds beperkt de gemeente met artikel 4 lid c de overdraagbaarheid van (een deel) van het erfpachtrecht. Het valt naar het oordeel van Grond en Ontwikkeling niet goed met elkaar te rijmen om aan de ene kant de vervreemdbaarheid te beperken en aan de andere zijde wel de voorwaarden van bestemmingswijziging met (eventuele) canonverhoging te stellen.

ii. argumenten tegen het schrappen van artikel 4 lid c:

1. *@@INPUT "WONEN"@@*
2. @@.

Advies: gezien de argumenten vóór en tegen is het advies om artikel 4 lid c (de vervreemdingsbeperkende bepaling)@te schrappen/ @bij handhaving zodanig aan te passen dat het onder argument i.4. geschetste probleem opgelost wordt.

Ad 3. Instemmen met het voorstel tot het schrappen van artikel 4 lid c (de "vervreemdingsbeperkende" bepaling).

Gelet op de argumenten voor en tegen het schrappen van artikel 4 lid c, luidt het advies om genoemde bepaling te schrappen. "Grond en Ontwikkeling" en "Wonen" onderkennen dat de te maken keuze ook vanuit politiek oogpunt bekeken zal moeten worden. Daarom vragen wij in onderhavige kwestie aan u een keuze te maken tussen:

a. het schrappen van artikel 4 lid c; of

b. het wijzigen van artikel 4 lid c, waarmee het onder argument i.4. geschetste probleem opgelost wordt.

Gevraagde beslissing: een keuze maken uit optie a. of b., waarbij vanuit "Grond en Ontwikkeling" de keuze voor optie a. geadviseerd wordt en vanuit "Wonen" optie @@

Of/

Advies: artikel 4 lid c (de vervreemdingsbeperkende bepaling) schrappen uit het aanvullend erfpachtbeleid