Gedane zaken nemen geen keer tot de wal het schip keert

Aan..... : Opdrachtgeversoverleg VES
Van..... : 5.1.2e 5.1.2e
Datum. : 29 augustus 2016

Betreft. : Benaderingswijze in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten bij CHET na inwerkingtreding overstapregeling

Op 17 mei hebben we stilgestaan bij de behandeling van wijzigingen[1] van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. Strikt juridisch benaderen we de appartementsgerechtigden ten onrechte als waren het erfpachters van zelfstandige erfpachtrechten in plaats van deelgenoten in een gemeenschappelijk erfpachtrecht. De akten, waarin we met de appartementsgerechtigden overeengekomen wijzigingen vastleggen zijn bijgevolg obligatoire overeenkomsten, die slechts de gemeente en de appartementsgerechtigde binden en geen zakelijke werking hebben (al worden ze keurig ingeschreven). In de nu gehanteerde benaderingswijze blijft het erfpachtrecht ongewijzigd voortbestaan en ontstaat allengs discrepantie tussen rechten en obligatoire overeenkomsten.

Voor zakelijke werking is het nodig, dat wijzigingen op het niveau van de erfpacht (complex) met de erfpachter (VvE) overeengekomen en bekrachtigd worden. Alternatief voor de complexgewijze benadering is de omkering waarbij de zakenrechtelijke structuur zodanig wordt gewijzigd, dat na omkering sprake is van individuele erfpachtrechten, die elk op een appartementsrecht betrekking hebben.

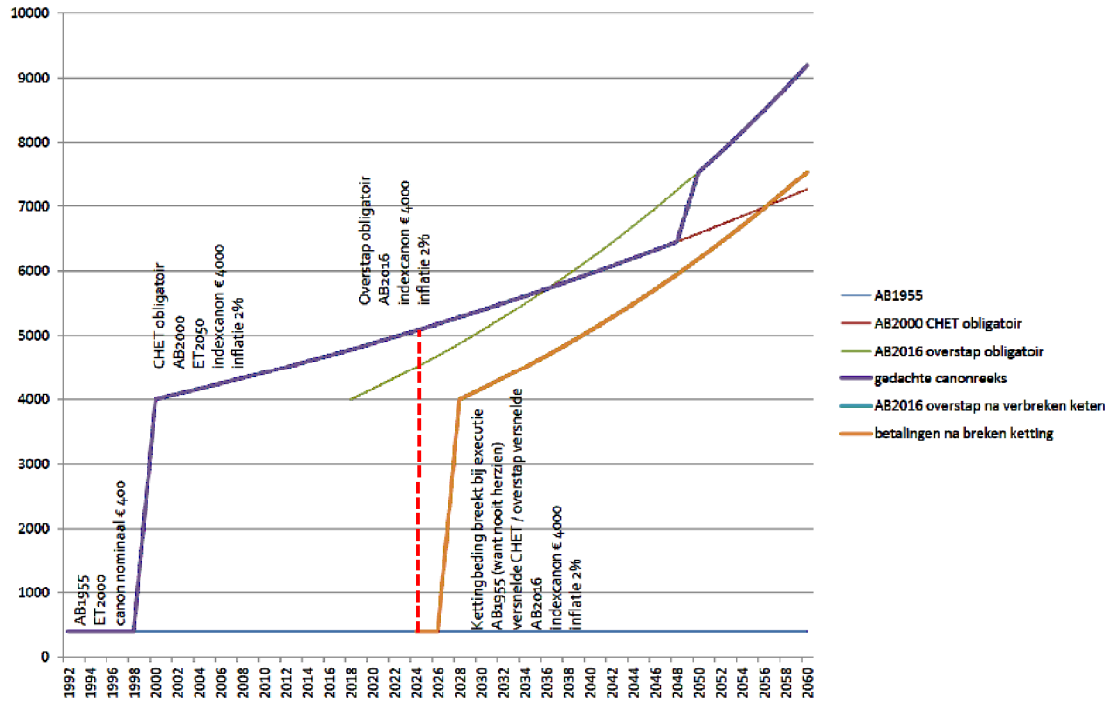
In het kader van de VES is besloten, dat iedereen de gelegenheid geboden zal worden over te stappen; zo nodig op basis van een obligatoire overeenkomst. In deze obligatoire overeenkomst (die met een kettingbeding is versterkt), is de verplichting opgenomen tot herstel van het erfpachtrecht nadat alle appartementsgerechtigden zijn overgestapt. In het verlengde daarvan is gekozen de huidige benaderingswijze in het erfpachtbeheer essentie ongewijzigd voort te zetten.

In Prototype I is er als uitwerking voor overstap gekozen, dat een obligatoire overstap alleen mogelijk is, als de VvE medewerking weigert aan complexgewijze overstap of omkering. In het verlengde ligt het voor de hand, gedacht, dat de gemeente bij CHET van het (gehele) erfpachtrecht de VvE actief benadert met de keuze van ① complexgewijze ❶ herziening van het voortdurende recht of ❷ overstap naar eeuwigdurende erfpacht dan wel ② omkering waarna iedereen individueel zijn keuze kan maken. In die benadering past geen obligatoire keuze voor CHET (voortdurend) of overstap. Het alsnog bieden van de keuze bij CHET zou de route via de VvE bij tussentijdse overstap een rituele dans maken.

Alle wegen leiden dan obligatoir naar Rome en erfpachtbeheer verwordt van beheerder van erfpachtrechten beheerder van in potentie breekbare overeenkomsten.

Ook voor de gemeente zijn canonbetalende obligatoire overeenkomsten niet vrij van risico's. Stel dat een appartementsgerechtigde in een AB1955 recht met een vaste canon van € 400 obligatoir is geCHET (AB2000, ET 2050, indexcanon € 4000). In 2018 stapt hij obligatoir over (AB2016, doorlopende canonverplichting tot 2050, waarna eeuwigdurende canon € 4000 prijspeil 2018 op basis van WOZ 2016). In 2024 kan hij niet langer aan zijn hypothecaire verplichtingen voldoen en de bank executeert. De bank is niet gebonden aan de obligatoire overeenkomst want hypotheek rust op appartementsrecht. Dat kan aanlokkelijk zijn als de canon na een allerhaast doorgevoerde CHET/overstap lager uitkomt dan de onder obligatoire verhoudingen geldende canon (zoz)

1 Deze wijzigingen betreffen naast bestemmings-/bebouwingswijzigingen ook CHETS



Gevraagde beslissing:
Benaderingswijze bij CHET keuze uit complexgewijs of omkering zonder derde mogelijkheid
Benaderingswijze bij tussentijdse overstap ja/nee na inzet op complexgewijs of omkering?