

## NOTITIE

Aan: Wonen Zuid, Ben van Hoorn

Van: Verkoop, Mariska Salhi-Compeer/ Robbert van Sabben

Datum: 27 juli 2018

Betreft: **Advies kwalitatieve bepalingen verkoop Vreewijk**

---

### **Aanleiding:**

Uit overleg tussen Havensteder met de huurdersvereniging en gemeente is naar voren gekomen dat Vreewijk een uniek karakter heeft in bouwstijl en omgevingsbeleving welke mogelijk verloren gaat als huurwoningen verkocht gaan worden.

### **Doel:**

Het bindend vastleggen naar kopers van onderhoudsverplichtingen, instandhouding van beeldbepalende elementen, en tuinonderhoud.

### **Randvoorwaarden:**

De afspraken moeten

- helder en eenduidig zijn naar alle huurders en eigenaren in de wijk;
- uitvoerbaar en controleerbaar zijn;
- gesanctioneerd kunnen worden.

### **Varianten koopovereenkomst:**

1. Kwalitatieve verplichting/ Kettingbeding in de koopovereenkomst

De afspraken tussen koper en verkoper worden vastgelegd in een kwalitatieve verbintenis. Kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW. Hiervoor is vereist dat de verplichtingen door de notaris worden vastgelegd in een notariële akte én ingeschreven zijn in de openbare registers (Kadaster).

In de koopakte vastgelegde afspraken met betrekking tot onderhoud van opstal en omgeving worden bij levering omgezet in kwalitatieve verplichting. Hieraan kunnen sancties worden gekoppeld bij overtreding.

Als voorbeeld in de bijlage(n) de kwalitatieve verbintenis tuinonderhoud.

en

Kettingbeding: Een overeenkomst heeft normaal gesproken alleen werking tussen de contractspartijen. Bij onroerend goed is het echter mogelijk om af te spreken dat een bepaalde verplichting bij verkoop over zal gaan op de nieuwe eigenaar. Het gaat dan steeds om een verplichting om iets te dulden of om iets niet te doen.

Toekomstige eigenaren zijn dan van rechtswege (automatisch) ook gebonden aan het beding.

Ook aan het kettingbeding is vaak een boetebeding gekoppeld om het kettingbeding extra kracht bij te zetten voor het geval deze door een eigenaar niet op een opvolgende koper worden overgedragen.

- Voordelen : Duidelijkheid voor partijen (afspraken liggen vast)
- Nadelen : Bij executieverkoop kan de bepaling door de rechter teniet worden gedaan (vervalt)  
Risico geen eenduidigheid tussen huurders en eigenaren.  
Controle en uitvoering sancties bij overtreding (handhaving).  
Eigenaren die willen afwijken gaan vragen om laten vervallen beding  
Beheerregistratie vervalt

## 2. Oprichten Vereniging van Eigenaars

Hierbij worden zelfstandige eenheden gevormd (appartementenrechten) en onderscheid gemaakt tussen individuele en gemeenschappelijke zaken. Zowel voor zeggenschap, gebruik als kostenverdeling.

De vergadering van eigenaars is het hoogste orgaan binnen de VvE. Alle belangrijke zaken worden door de vergadering van eigenaars beslist waarbij Havensteder zowel de bedrijfs- als huurdersbelangen vertegenwoordigd. Bijvoorbeeld de vaststelling van de maandelijkse bijdragen, uitvoering van onderhoud en het stellen van regels over het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. In het splitsingsreglement (onderdeel van de splitsingsakte) zijn sanctiemogelijkheden opgenomen bij overtreding.

- Voordelen : De volledige verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaren gezamenlijk.  
Beheerregistratie blijft
- Nadelen : Eigenaren van EGW's vinden het onlogisch dat er gemeenschappelijke delen zijn (externe)kosten VvE-beheerder  
Bijkomende verplichte maandlasten naast hypotheek  
Onderhoud huurwoningen via VvE met verplichte reservering  
Wijziging van de akte intensief en tegen hoge kosten

## 3. Vestiging erfpacht

Bij vestiging erfpacht behoudt Havensteder de grond in (bloot)eigendom. De eigenaar krijgt het gebruiksrecht alsof er sprake is van vol eigendom terwijl in de erfpachtbepalingen specifieke gebruiksvoorwaarden opgenomen worden.

De erfpacht wordt, net als bij de nieuwe gemeentelijke erfpachtuitgiftes, slechts gebruikt om gebruiksvoorwaarden vast te leggen. Deze gaan automatisch over op een opvolgend eigenaar. Deze erfpachtbepalingen worden, naast de individuele uitgifte, voor een ieder inzichtelijk middels deponering ervan bij het Kadaster (algemene Erfpachtbepalingen Uitgifte Havensteder Vreewijk).

Bij overtreding van de afspraken kan in het uiterste geval de erfpacht opgezegd worden en komt de woning terug in bezit bij Havensteder.

- Voordelen : eenduidigheid van de afspraken, voor derden inzichtelijk  
geen beperkingen financiering door koper(s)  
Geen aanvullende maandelijkse last (onderhoudsbijdrage, beheerkosten)  
Eigenaar behoudt het gevoel van een eengezinswoning
- Nadelen : Beheerregistratie blijft

**Voorstel:**

Akkoord te gaan met Variant 3 waarbij de grond door Havensteder eeuwigdurend in (particuliere) erfpacht wordt uitgegeven en de canon voor de gehele periode is afgekocht.

**Vervolg:**

Wonen (gebied Zuid) geeft inhoudelijk aan bij Verkoop:

- welke Variant gekozen is
- welke (beeldbepalende) bepalingen expliciet in de overeenkomsten opgenomen dienen te worden (en hoe dit voor de huurder vastligt)
- hoe de praktische handhaving gaat plaatsvinden.