

**NOTITIE**

Aan : Stichting Rijswijk Wonen
Van : mr A.Q. Blomaard
Inzake : Toelichting bij MGE-bepalingen in
splittingsreglement en erfpachtsakte
Datum : 29 december 2004

Deze notitie bevat een toelichting op de eerste ontwerpen van de splitsingsakte en de akte houdende uitgifte in erfpacht voor de door Rijswijk Wonen te verkopen woningen in de Kleurenbuurt te Rijswijk onder "MGE-regime".

De MGE-regeling houdt kortgezegd in:

de huurder/koper krijgt de mogelijkheid de woning met korting te kopen van de woningcorporatie. Teneinde die korting weer te kunnen "terughalen", verkrijgt de woningcorporatie het recht van terugkoop, waardoor de koper verplicht is bij voorgenomen vervreemding de woning te koop aan te bieden aan de woningcorporatie voor een koopprijs conform een bepaalde prijsvaststellingsmethode (Fair Value-model).

De woningcorporatie krijgt dan de korting in principe terug, maar deelt ook mee in de winst of het verlies dat wordt gemaakt bij de terugkooptransactie, volgens een bepaalde formule. Om speculatie te voorkomen is er een zelfbewoningsplicht voor de huurder/koper.

Om de regeling zo sterk mogelijk te maken, wordt de woning (in feite: een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van de woning, aangezien de gebouwen in appartementsrechten worden gesplitst) niet in volle eigendom geleverd maar als erfpachtsrecht. Wel wordt met de koopprijs voor het erfpachtsrecht de bij erfpacht gebruikelijke canonverplichting geheel afgekocht, zodat voor de koper/erfpachter geen betalingsverplichting meer bestaat en er nauwelijks meer verschil is met een overdracht van volle eigendom, met dien verstande dat de MGE-bepalingen, zoals de bedingen over terugkoop, toestemming en prijsvorming/taxatie, vervat zijn in de erfpachtsvoorwaarden en daarmee "goederenrechtelijke werking" krijgen, hetgeen betekent dat ook opvolgende kopers daar automatisch aan gebonden zijn.

In de literatuur wordt wel betwist of alle op te nemen bepalingen die goederenrechtelijke werking hebben, omdat die werking voorbehouden is aan bepalingen die verband houden met de juridische vorm erfpacht. Die werking wordt met MGE-bepalingen "opgerekt".

Daarom is ook opgenomen dat een verkrijger een boete/kettingbeding moet aanvaarden en zo – voor zover dus nog nodig – zich moet binden aan die bepalingen.

Let wel: niet de grond wordt in erfpacht uitgegeven, maar de appartementsrechten die voor de desbetreffende koper bestemd zijn (woning en berging). Als de woningcorporatie een erfpachtsrecht terugkoopt, vervalt de erfpacht door vermenging (bloot eigendom en erfpachtsrecht zijn immers in één hand gekomen). Bij een nieuwe verkoop door de woningcorporatie kunnen de appartementsrechten wederom in erfpacht worden uitgegeven, onder al dan niet dezelfde voorwaarden, maar dit hoeft niet. Dit houdt de constructie flexibel. Indien dus ten tijde van de nieuwe overdracht de wens zou bestaan de appartementsrechten in volle eigendom over te dragen, is dat mogelijk zonder medewerking van de andere eigenaren.

De oorspronkelijke Woonbron-variant kent een terugkoopplicht. Die geldt bij Rijswijk Wonen niet. Dit leidt ertoe dat sommige regelingen van de Woonbron-variant niet toepasbaar zijn, in het bijzonder de prijsvormingsregels bij "doorverkoop" met toestemming van de woningcorporatie. Daarop wordt hieronder teruggekomen.

Tevens kent de Woonbronvariant regelingen die invloed geven aan de woningcorporatie op de wijze van en de kwaliteit van het onderhoud door de Vereniging van Eigenaars. Er is bij Rijswijk Wonen voor gekozen deze invloed tot een minimum te beperken, daarbij de Vereniging van Eigenaars veel vrijheid latend.

Toelichting erfpachtsakte (MGE-bepalingen)

Omdat de bergingen in de splitsingsakte afzonderlijke appartementsrecht zijn, zal een koper doorgaans twee appartementsrechten verkrijgen, te weten één voor de woning en één voor de berging. Mogelijk verkrijgt een koper twee bergingen (aangezien er meer bergingen dan woningen zijn).

In onderdeel E van de akte zijn de gebruikelijke "leveringsbepalingen" opgenomen.

Onderdeel F bevat de erfpachtsvoorwaarden. Deze beginnen zoals gebruikelijk met de duur, mogelijkheden tot opzegging en dergelijke. Na artikel 7 komen dan de MGE-bepalingen. Deze zijn weer onderverdeeld in de hoofdstukken A t/m M.

- A. Definities en omschrijvingen
- B. Zelfbewoningsplicht
- C. Beperking bevoegdheid tot levering registergoed (toestemmingsvereiste)
- D. Terugkoopprocedure
- E. Taxatie
- F. MGE-prijsvorming (Fair Value)
- G. Bijzondere regeling bij en na executie
- H. Koperskorting
- I. Aandeel erfpachter in de vrije-marktwaarde-ontwikkeling (winstaandeel)
- J. Bepalingen in verband met hypotheek
- K. Huurgarantie (optioneel)
- L. Kwalitatieve verbintenis
- M. Boete/kettingbeding

Hoofdstuk C bepaalt dat voor overdracht van het registergoed (het erfpachtsrecht van één of meer appartementsrechten) de toestemming nodig is van de woningcorporatie. Overdracht aan de woningcorporatie zelf impliceert uiteraard de toestemming van de woningcorporatie. Er kunnen zich twee situaties voordoen:

1. De woningcorporatie wenst zelf de woning te kopen.
2. De woningcorporatie stemt in met de overdracht door de erfpachter rechtstreeks aan een andere koper.

Indien de woningcorporatie de woning zelf koopt, geldt de taxatieregeling van hoofdstuk E sub 3c (en bij een geschil omtrent de taxatie sub 5) en geldt de Fair Value prijsvorming van hoofdstuk F sub 2. Daarmee kan de woningcorporatie de koperskorting "terughalen" en delen in de eventuele winst (casu quo verlies).

Indien de woningcorporatie toestemming geeft voor een overdracht rechtstreeks aan een andere koper (zonder zelf te kopen), is er geen uitgifteprijs meer maar een koopprijs tussen de oorspronkelijke erfpachter en de koper van dat erfpachtsrecht. Datzelfde geldt ook indien het registergoed geveild wordt.

Wij hebben de Woonbron-teksten op die situaties beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat het alsdan handhaven van de terugkoopformule onwerkbaar wordt. Dat komt mede door het feit dat er geen terugkoopplicht is, en er dus niet altijd een nieuwe uitgifteprijs zal zijn.

Daarom hebben wij de MGE-bepalingen zó vormgegeven, dat de woningcorporatie aan het verlenen van toestemming bij een rechtstreekse doorverkoop voorwaarden kan verbinden, in het bijzonder het dán incasseren van de koperskorting/winstaandeel.

Daarna geldt voor vólgende doorverkopen wel weer de verplichting om het registergoed eerst aan te bieden aan de woningcorporatie, maar geldt dan dat als koopprijs zal gelden de "vrije marktwaarde".

Anders gezegd:

Als de erfpachter die koperskorting heeft gekregen, zijn eigendom wil verkopen, heeft de woningcorporatie de mogelijkheid de korting met winstaandeel terug te krijgen ófwel door de woning zelf te kopen ófwel door als voorwaarde aan een rechtstreekse verkoop aan een derde koper te verbinden dat die verrekening van de korting met verrekening winstaandeel plaatsvindt.

Daarna geldt voor dat registergoed een gewoon voorkeursrecht voor de woningcorporatie, tegen de reële marktwaarde. Als de woningcorporatie de woning later (van bijvoorbeeld een derde of vierde eigenaar) tegen die marktwaarde heeft teruggekocht, kan de woningcorporatie de woning wel weer met korting uitgeven en geldt de Fair Value-regeling weer.

Bij een executieveiling kan de hypotheekhouder de woning ook tegen de vrije marktwaarde verkopen (dat recht kan een hypotheekhouder niet worden onthouden, want anders zou het onverhypothekeerbaar zijn) en geldt hetzelfde als in de vorige alinea omschreven.

Om misbruik van de executieregeling te voorkomen, hangt de erfpachter wel een boete boven het hoofd conform hoofdstuk G sub 2.b, voor het verschil tussen de koopprijs bij veiling en de (lagere) Fair Valueprijs. Indien het een reële executieveiling betreft, kan de woningcorporatie uiteraard afzien van haar recht die boete te incasseren. Overigens zal deze regeling met zich brengen dat voordat een veiling plaatsvindt, overleg tussen de erfpachter, de hypotheekhouder en de woningcorporatie plaatsvindt en een minnelijke koop door de woningcorporatie kan worden overeengekomen.

Akte van splitsing

Ter wille van het inzicht in de verschillen tussen het modelreglement en de tekst voor de Kleurenbuurt, zijn de wijzigingen op het modelreglement (het gele boekje) aangegeven. Desgewenst kan de integrale tekst ook opgenomen worden of als losse tekst worden verstrekt (na definitieve vaststelling van de tekst).

Er is voor gekozen telkens de twee flatgebouwen (de toegezonden versie betreft de blokken 3 en 4; de tekst voor de blokken 1 en 2 is overigens ook beschikbaar) in een hoofdsplitsing te betrekken en vervolgens onder te splitsen. Zo valt de gemeenschappelijke binnentuin in de gemeenschap van de hoofdsplitsing en kan omtrent het onderhoud van de twee flatgebouwen gezamenlijk worden besloten. Daartoe zijn in artikel 9 lid 1 sub c de "aanzienbepalende onderdelen van de flatgebouwen" gemeenschappelijk gemaakt.

Wel worden de kosten van onderhoud van een flatgebouw door uitsluitend de eigenaren van dat flatgebouw gedragen, zie artikel 2 lid 3.

De met de MGE-constructie verband houdende bepalingen zijn:

In de hoofdsplitsing:

- wijziging I m.b.t. artikel 1 sub l
- wijziging IV m.b.t. artikel 3 sub j

Opmerking: dit zijn de enige verwijzingen naar een adviserende (en niet meer!) taak van de woningcorporatie omtrent de onderhoudssituatie. Indien gewenst kunnen deze aanvullingen uiteraard ook weggelaten worden. Graag uw mening!

- wijziging XII m.b.t. artikel 16 a
- wijziging XXIII m.b.t. artikel 30 lid 3

Ook deze toevoegingen zijn ontleend aan Woonbron en kunnen ook gemist worden. Hiermee wordt alleen aangegeven dat de vereniging het tot haar taak rekent de "leefbaarheid" van de woonomgeving te bevorderen.

In de ondersplitsing:

- wijziging I m.b.t. artikel 1 sub 1
- wijziging III m.b.t. artikel 3 sub j
- wijziging X m.b.t. artikel 16 a
- wijziging XXI m.b.t. artikel 30 lid 3

Dit zijn overigens dezelfde wijzigingen als in de hoofdsplitsing, waarvoor dezelfde opmerkingen gelden.

Wel relevant i.v.m. de werking van de MGE-bepalingen:

- wijziging XV m.b.t. artikel 24 lid 1
- wijziging XVI m.b.t. artikel 24 lid 6
- wijziging XVIII m.b.t. artikel 28 lid 1

Voor het overige wijs ik inzake het splitsingsreglement op:

- wijziging VIII van de ondersplitsing m.b.t. artikel 9 lid 3 :

In het facultatieve lid 3 worden de raamkozijnen en deuren en balkonconstructies privé gehouden: dan onttrekt zich dat aan de hiervoor gemelde werking van collectief onderhoud en worden de daaraan verbonden kosten echt privé-kosten van een individuele eigenaar.

Mijn voorstel is om dit lid 3 níet op te nemen, waardoor over deze zaken wel collectief kan worden besloten. De kosten van dit onderhoud komen als gemeenschappelijke kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren, maar ingevolge artikel 2 lid 3 van de hoofdsplitsing wel per flatgebouw.

Het is overigens bij wat grotere flatgebouwen ook gebruikelijk om deze kosten gemeenschappelijk te doen zijn.

- Onderdeel D op pagina 37 is de gebruikelijke regeling, waarbij voorkomen wordt dat bergingen los verhandeld worden en personen van buiten de groep van flatbewoners bergingen "gaan verzamelen".

Ofschoon dit artikel overbodig zal zijn indien de woningcorporatie gebruik maakt van haar voorkeursrecht, kán het – bij een toestemming tot rechtstreekse verkoop – wel werking hebben.