00560

From: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: (10)(2e), (10)(2e)
Subject: Tue 5/24/2016 5:25:35 PM
Received: FW: 20160524 splitsing in appartementsrechten versie na jur effecten met volledige aant vd wijzigingen.docx
Tue 5/24/2016 5:25:36 PM

20160524 splitsing in appartementsrechten versie na jur effecten met volledige aant vd wijzigingen.docx

Hallo (10)(2e),

Vandaag overleg gehad met de werkgroep juridische effecten over het concept-beleid splitsen in appartementsrechten van erfpachtrechten.
Bijgaand het resultaat na doorvoeren van de gewenste wijzigingen. In de opmerkingen staan de overwegingen van de wijzigingen.
Zo krijg je een beeld wat er besproken is.

In aanvulling op mijn mail van 19 mei jl. heb ik nog een aantal implementatiepunten die in genoemd overleg naar voren kwamen.
Bij de bestemming wonen, wordt er altijd een bestemmingswijziging naar koopwoning doorgevoerd.

- In de WI moet heel duidelijk worden opgenomen dat er bij wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van "woning" naar "koopwoning" (dus 1 woning wordt omgezet naar 1 koopwoning) geen sprake is van een economische meerwaarde. Dit om huur-koop problemen te voorkomen in de toekomst. Let op dat bij wijziging van de bestemming "1 woning" naar "2 koopwoningen" er o.g.v. het beleid bestemmingswijziging wel een sprake kan zijn van een economische meerwaarde (over deze discussie heb ik vanuit juridisch beleid bij een overleg met (10)(2e) en (10)(2e) gezeten. Dit staat los van de VES en hierover gaat (10)(2e) of (10)(2e) een notitie schrijven voor het MT).
- Tijdens het overleg kwam naar voren dat bij uitgifte en bij beheer verschillende meeteenheden voor woonbestemmingen worden opgenomen in de notariële akte. Bij Uitgifte wordt voor woonruimte de oppervlakte o.b.v. GO opgenomen. In de beheerfase wordt bij splitsen canon e.d. verdeeld o.b.v. BVO en worden voor de appartementsrechten ook de oppervlakten in BVO opgenomen in de akte. De werkgroep juridische effecten heeft besloten om aan te sluiten bij hetgeen in de AB2016 op dit punt staat vermeld (en ook hoe de handleiding grondprijsbepaling haar grondprijzen bepaalt): er is een definitie opgenomen in het concept-beleid uit de AB2016 en daaruit volgt dat we per appartementsrecht GO gaan opnemen in de akte en voor overige bestemmingen BVO.
  Geconstateerd is dat de werkwijze van gebruik van GO voor wonen en BVO voor overige bestemmingen gelijk getrokken moet worden. Dit is geen VES aangelegenheid omdat al voor de VES de verschillen in werkwijze bestonden. Het is door de VES boven water gekomen.

In de werkgroep juridische effecten gaf men aan dat dit een punt is voor de implementatie. Concreet betekent dit dat er nog een overleg moet plaatsvinden tussen de implementatiecollega's (jij en (10)(2e)? vanuit beheer) en de collega's van uitgifte of dit daadwerkelijk moet worden rechtgetrokken en hoe dit gaat gebeuren. Daarbij speelt een rol dat bij verdeling van de canon o.b.v. BVO bergingen wel een rol spelen bij de verdeling omdat bergingen in het aantal m² BVO opgenomen zijn. Dit in tegenstelling tot verdelen op basis van GO, daar worden bergingen niet meegenomen in het aantal m² en speelt de grootte van een bij een appartementsrecht behorende berging geen rol in de verdeling van de canon.

Voor dit laatste punt kan ik je nog wel meer uitleg geven. Donderdag aanstaande ben ik weer op kantoor. Morgen werk ik thuis en ben ik ook mobiel bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: di, woe, don, vrij

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 18:57
Aan: (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: 20160524 splitsing in appartementsrechten versie na jur effecten met volledige aant vd wijzigingen.docx