Bespreekpunten Inhoudelijk voortgangsoverleg

1.harmoniseren canonverdeling bij splitsen

Bijlage: notitie canonverdeling bij splitsen (juni 2015)

2 fasen te onderscheiden waarin canonverdeling voorkomt:

- in uitgiftefase
- in beheerfase

2 juridische wijzen van splitsen van een erfpachtrecht:

- splitsen van een erfpachtrecht in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten (verticaal splitsen)
- splitsen van een erfpacht in appartementsrechten (horizontaal splitsen)

4 momenten waarop de canonverdeling ter sprake komt:

- bij verticaal splitsen
- bij horizontaal splitsen
- bij wijziging horizontale splitsing
- bij ondersplitsing (na horizontale splitsing)

Constatering:
De gemeente verdeelt de canon in de uitgiftefase en in de beheerfase op verschillende wijzen. Dit verschil speelt met name bij horizontaal splitsen. De wijze van verdelen van de canon in de beheerfase en in de uitgiftefase kan geharmoniseerd.
Harmonisatie kan in verschillende gradaties, te weten in de mate van meer met elkaar gelijk trekken tot in de mate van bijna met elkaar gelijk trekken.

Te beantwoorden vragen:
Willen wij als gemeente de wijze van canonverdeling harmoniseren (met inachtneming van noodzaak, wens, praktische uitvoerbaarheid)?

Ja? => op welke wijze willen wij harmoniseren?
zie voor opties de bijgevoegde notitie

Nee? => willen we de wijze van canonverdeling in de beheerfase* wijzigen?
Ja => welke andere verdeelwijze willen wij gaan toepassen?
- verdeling conform breukdelen
- erfpachter/notaris verdeelt
- huidige werkwijze aanscherpen.
(zie voor alle opties de bijgevoegde notitie)

Nee => niets wijzigen

* voor de uitgiftefase is er geen noodzaak om de verdeelwijze van de canon aan te passen.

2. Realisatie meerwaarde door splitsen

Bijlage: notitie realisatie meerwaarde door splitsen (juli 2015)

In het inhoudelijk overleg van 4 juni is de volgende vraag gesteld:
Heeft splitsen "an sich" een waardeverhogend effect en zo ja, willen wij deze waardeverhoging afroomen?
N.a.v. deze vraag is de notitie *realisatie meerwaarde door splitsen* geschreven.
Conclusie en voorstel hieruit:

De stelling "splitsen werkt waardeverhogend" gaat voor de gemeente niet op. Het voorstel is om door te gaan met de huidige werkwijze (d.w.z. via een wijziging van de bestemming een waardeverhoging afroomen).

Te beantwoorden vragen:

- Er moet een standpunt bepaald worden n.a.v. de notitie.
  Nemen we de conclusie en het voorstel uit de notitie over?

- Is het moment van splitsen in appartementsrechten wel het juiste moment voor het doorvoeren van een bestemmingswijziging van "huurwoning" naar "koopwoning"? Moet dit gewijzigd worden?

  (Bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht wordt m.b.t. woningen de voorwaarde gesteld dat de bestemming "koopwoning" wordt. Echter blijft een huurwoning na splitsing feitelijk een huurwoning zolang deze verhuurd is).