Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer, mevrouw XX
XX o
@@@ AMSTERDAM

Datum	9 @@maart 2016
Ons kenmerk	xxx
Uw kenmerk	
Behandeld door	, , ,
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	Aanvraag splitsing adres

Op DATUM werd uw aanvraag om toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van het perceel ADRES ontvangen.

Met deze brief wil ik u informeren over een nieuwe manier van splitsen die de toekomstige appartementseigenaren meer vrijheid geeft in hun keuze voor de verschillende erfpachtvoorwaarden.

gebruikelijke manier van splitsen
De gebruikelijk manier van splitsen is dat er afzonderlijke appartementsrechten ontstaan die gezamenlijk zijn gekoppeld aan het erfpachtrecht. Dit leidt er toe dat voor iedere wijziging van het erfpachtrecht toestemming zal zijn vereist van alle leden van de Vereniging van Eigenaren én hun hypotheeknemers (banken).

nieuwe manier
Appartementeneigenaren hebben vaak een voorkeur om keuzen in verband met (wijzigingen van) het erfpachtrecht individueel te kunnen maken. Dit kan als er op de nieuwe manier wordt gesplitst. Deze iets uitgebreidere procedure gaat als volgt:
Op één en hetzelfde moment worden bij de notaris drie stappen gezet:

1. het erfpachtrecht wordt teruggegeven waardoor de gemeente Amsterdam opnieuw volledig eigenaar van het perceel wordt,
2. vervolgens wordt het perceel door de gemeente gesplitst, op de wijze die u van tevoren heeft aangegeven en goedgekeurd,
3. en tot slot wordt, door de gemeente, per appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht aan u uitgegeven.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

De nieuwe manier leidt tot net zoveel erfpachtrechten als er appartementsrechten zijn. De oude methode geeft als eindresultaat één erfpachtrecht waar de appartementseigenaren gezamenlijk over beslissen.

Onderzoek en proefpilot
Op dit moment onderzoekt de gemeente deze nieuwe manier en wat de extra kosten hiervoor in de praktijk zullen zijn. Het juridisch eindresultaat zoals hiervoor beschreven is zeker. De genoemde drie stappen kunnen bij de belastingdienst aanleiding geven tot vragen over de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting. De gemeente Amsterdam is van mening dat bij een splitsing op de nieuwe manier dit niet speelt, maar tot op dit moment is er geen beslissing van de belastingdienst daarover ontvangen. Omdat de gemeente Amsterdam graag een proef wil nemen in de praktijk wordt deze (mogelijke) aansprakelijkheid van u overgenomen, zodat u hierover geen risico loopt. Ook kan het zijn dat de notaris die voor u gaat splitsen meer werk heeft aan het dossier en dus extra kosten in rekening brengt. Omdat wij graag wil weten hoe hoog deze extra kosten zijn, zullen wij deze extra notariskosten volledig voor onze rekening nemen.

Uitwerking proef
Als u wilt meewerken aan het praktijkonderzoek naar de nieuwe manier van splitsen zullen wij u een conceptovereenkomst sturen om over de kostenverdeling en de vrijwaring voor de eventuele overdrachtsbelasting concrete afspraken te maken. Omdat wij dit onderzoek voor een korte tijd zullen uitvoeren doen wij deze aanbieding voor een korte periode aan een beperkt aantal erfpachters die hun recht willen splitsen in appartementsrechten.

Ik verzoek u vriendelijk om mij **binnen vier weken na de datum van deze brief** mee te delen of u belangstelling heeft om mee te werken aan de praktijkproef.
Als binnen die termijn niet van u wordt vernomen, ga ik er vanuit dat u kiest voor de gebruikelijke afhandeling van uw verzoek en zult u zo spoedig mogelijk een beslissing op uw aanvraag ontvangen. Of u nu kiest voor de nieuwe of de gebruikelijke methode heeft geen effect op de wijze waarop de gemeente uw verzoek om toestemming zal behandelen.

Mocht u hierover vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer (10)(2e) (10)(2e) van mijn afdeling ((10)(2e) @amsterdam.nl of (10)(2e)). Graag nodigen wij u uit om langs te komen voor een verdere uitleg van de nieuwe manier van splitsing en de proef.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Hoofd Afdeling Erfpacht & Uitgifte