Uitgifte terrein met opvolgende splitsing in appartementsrechten

Als een erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten vormt naast de opstallen de erfpacht de gemeenschap in de splitsing. Dat wil zeggen dat alle appartementsgerechtigden gezamenlijk erfpachter zijn en (via de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE) mede aansprakelijk voor de nakoming van alle daaruit voortvloeiende verplichtingen.

Dat geldt ook de betaling van de canon. Als één appartementsgerechtigde nalatig is zijn canonaandeel te betalen, dan kan de gemeente de VvE daarop aanspreken, waarop de andere appartementsgerechtigden naar rato van hun aandeel in de VvE in de achterstallige canon bij moeten dragen. Dat ☼ de canon van de erfpacht over de appartementsgerechtigden wordt toegedeeld en dat ❷ bij wanbetaling in de regel verhaal plaatsvindt op de betreffende appartementsgerechtigde/diens appartementsrecht, doet daaraan niet af (zie ook art. 22.4 en 35 van AB2000).

Omdat de erfpacht één en ondeelbaar is, moeten alle appartementsgerechtigden zich daar naar gedragen en dienen in beginsel ook alle appartementsgerechtigden in te stemmen met wijzigingen van de erfpacht. De onderlinge relaties die zich bij appartementsrechten normaliter beperken tot op hoofdlijnen de instandhouding van het gebouw, aanpassingen daaraan en het beheer van de gemeenschappelijke ruimten, worden bij erfpacht met alle beheersaspecten van die erfpacht verbreed.

Uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten

Indien de gemeente daarentegen de appartementsrechten vormt, dan vormen grond en de opstallen de gemeenschap in de splitsing. Als de gemeente de appartementsrechten vervolgens in erfpacht uitgeeft, dan is per appartementsrecht sprake van een individuele erfpacht. Ten aanzien van de nakoming van de erfpacht, canonbetaling en aanpassingen/wijzigingen heeft de erfpachter niets met de andere leden in de VvE te maken. De verhoudingen binnen de VvE betreffen slechts het gebouw c.a.. Dit biedt een veel groter flexibiliteit voor zowel erfpachter als gemeente.

Hoofdregel appartementsrecht, uitzondering terrein

Bij uitgiften die verschillende zelfstandig exploiteerbare eenheden omvatten hanteren we tegen deze achtergrond appartementsrechtsgewijze uitgifte als hoofdregel. Ingeval de eerste erfpachter het geheel wil verhuren (en er dus zakenrechtelijke geen noodzaak tot splitsen bestaat) kost de appartementsrechtsgewijze uitgifte hem dat op dat moment de splitsingskosten. Tegenover die betrekkelijk geringe kosten staat een hogere toekomstwaarde bij uitponden doordat sprake is van zelfstandige erfpachten. Voor zover appartementsrechten in één erfpacht zijn geclusterd (bijvoorbeeld huurwoningen), dient de erfpacht voorafgaand aan het uitponden verticaal gesplitst te worden. Bij huurwoningen dient voorts een bestemmingswijziging naar koopwoningen doorgevoerd te worden voor zover dat in de erfpachtvoorwaarden niet al is geregeld.

Hoewel is geen hoofdregel is zonder uitzondering, is afwijking alleen in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Afhankelijk van het te realiseren complex en zijn gebruikers zijn de volgende @.

1. Splitsing is noodzakelijk → geen afwijking mogelijk
   indien binnen één complex sprake is van meer rechthebbenden, op wie verschillende uitgifteregimes van toepassing zijn. Dit is het geval bij een combinatie van uitgiften aan:
   a. Corporaties (AB1998)
   b. Particulieren (AB2000)
   c. Instellingen basisonderwijs (eigendom) en
   d. Gemeentelijke instellingen (beheersoverdracht eigendom)
2. Koopwoningen - splitsing is voorwaarde → afwijking is niet toegestaan
   indien binnen een complex sprake is van koopwoningen, dan is ondermeer met het oog op de betere positie van de kopers appartementsrechtsgewijze voor waarde voor uitgifte.

3. Gemengde woonbestemming (koop en huur) - splitsing is voorwaarde → afwijking is niet toegestaan
   Het vorenstaande geldt onverminderd als naast koopwoningen sprake is van huurwoningen. De splitsing is dan al een gegeven, zodat er geen aanleiding bestaat ook de huurwoningen niet in
4. Koopwoningen - splitsing is voorwaarde → afwijking is niet toegestaan
5. Koopwoningen - splitsing is voorwaarde → afwijking is niet toegestaan of een commerciële plint of dergelijke
6. Splitsing)alleen mogelijk

Hoe splitsen

Zodra de gemeente appartementsrechten vormt en in erfpacht uitgifte, ligt het voor de hand te splitsen tot het niveau van de kleinst zelfstandige eenheid. Dit biedt zowel de ruimte om meer appartementsrechten in één erfpacht te clusteren (bijvoorbeeld huurwoningen) als optimaal uit te ponden.

Hoe om te geen woningbergingen bij splitsingen

Bij het op de markt brengen van koopwoningen willen ontwikkelaars steeds beter in kunnen springen op de wensen van hun kopers. Dat geldt ondermeer ten aanzien van bergingen. De koper van een grote woning kan best tevreden zijn met een kleinere/goedkopere berging, terwijl ook het omgekeerde mogelijk is. Voorwaarde daarvoor is dat voor zowel woning als berging aparte appartementsrechten worden gevormd en deze ook elk een VON-prijs kennen.

Hoewel dit aansluit op het principe van splitsen op het niveau van de kleinste zelfstandige eenheid, levert dat wel gespreksstof op:

1. *voer voor discussie*: ☼ vormen bergingen steeds een onlosmakelijke eenheid met de woning (tezamen één appartementsrecht) of ❷ staan we toe zowel voor berging als voor woning een appartementsrecht wordt gevormd, dat in één erfpacht wordt geclusterd.
2. *bepaling grondwaarde/canon:* Zelfstandige bergingen kunnen binnen de kaders van het grondprijsbeleid niet zelfstandig geprijsd worden. Als de bergingen gelijke VON-prijzen kennen en er per woning een berging is, is dat rekenkundig uitvoerbaar te maken (rekenkundige clustering). Als de bergingen binnen een complex echter in grootte en VON-prijs gedifferentieerd zijn (aanleiding tot deze behoefte) dan bestaat binnen het grondprijsbeleid geen oplossing zelfs als ze met een appartementsrecht wonen in één erfpacht worden geclusterd (want clustering vindt plaats na beprijzing van de appartementsrechten).
3. *Uitgangspunt en vluchtweg:* Zolang zelfstandige beprijzing binnen het grondprijsbeleid niet mogelijk is, moet uitgangspunt zijn geen zelfstandige appartementsrechten voor de bergingen te vormen.
   Voor zover zulks echter ☼ binnen de projectafspraken noodzakelijk is, ❷ passend binnen de gemaakte prijsafspraak en ❝ bestemmingsplan en splitsingsreglement daarvoor het kader bieden, zou een uitweg zijn de bergingen als opslagruimte te bestemmen en alsnog met de woning in één erfpacht te clusteren onder vaststelling van één grondwaarde en canon op basis van de grondwaarde van de onderdelen.
   a.