To: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 4/18/2016 10:50:21 AM
Subject: FW: Verticale splitsing (werkinstructie/beleid)
Received: Mon 4/18/2016 10:50:22 AM

Ter info!
Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 18 april 2016 12:50
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Verticale splitsing (werkinstructie/beleid)

Hoi (10)(2e),

Ik wil jou graag iets voorleggen in het kader van de werkinstructie Verticale splitsing, waar wij niet uit komen. Zojuist is het ook bij het EU/JZ overleg ter sprake gekomen maar ook daar kwamen we nog niet tot een duidelijke oplossing.

Naar ik heb begrepen is bij het schrijven van het beleid Verticale splitsing als uitgangspunt genomen dat het erfpachtrecht pas verticaal is gesplitst zodra er sprake is van een overdracht of toedeling. De splitsing waarvoor de gemeente als grondeigenaar toestemming geeft en waartoe een notariële akte wordt gepasseerd, is in feite dus niets meer dan een administratieve splitsing. Pas bij overdracht of toedeling wordt de splitsing juridisch geëffectueerd.

Bij het opstellen van de werkinstructie is gebleken dat dit voor een aantal onduidelijke situaties zorgt.

1) Soms komt het voor, dat gelijktijdig met de verticale splitsing een bestemmingswijziging (of een andere wijziging) dient plaats te vinden, vaak omdat deze al eerder is doorgevoerd maar er nooit toestemming voor is gevraagd. Hoe zouden we dit in de aanbieding kunnen verwoorden? De bestemmingswijziging gaat vaak in per datum aktepassering, de eventuele canonverhoging per de eerstvolgende vervaldatum. Moet de (administratieve) ingangsdatum van de verticale splitsing hier bij aansluiten? Moet er überhaupt in de aanbieding een (administratieve) ingangsdatum voor de verticale splitsing komen te staan?

2) Soms komt het voor dat één erfpachter om verticale splitsing verzoekt, maar niet meteen daarna levert. Stel dan deze erfpachter daarna (vóór een eventuele levering) een aanvraag voor splitsing in appartementsrechten indient voor één van de (nog niet bestaande) nieuwe erfpachtrechten. Hoe verhoudt zich dit dan tot elkaar?

Ik kan mij zo voorstellen dat op het moment dat één van de appartementsrechten wordt geleverd, de verticale splitsing ook juridisch geëffectueerd wordt. Maar hoe zit het dan tot die tijd? Naar mijn weten is het niet mogelijk om een gedeelte van een erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen. Is het dan zo dat ook de splitsing in appartementsrechten nog niet juridisch is geeffectueerd totdat één of meerdere appartementsrechten worden geleverd? Is dit eventueel iets wat we aan (10)(2e) (10)(2e) zouden kunnen voorleggen? (Ik heb begrepen dat hij de VES Projectgroep heeft geadviseerd over dit onderwerp).

Graag overleg ik even hierover met jou. Wanneer heb jij hier tijd voor? Een half uurtje moet denk ik voldoende zijn. Ik hoor het graag!

Groeten, (10)(2e)