00256

To: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Tue 10/29/2013 9:32:03 AM
Subject: Wellicht hebben jullie hier nog iets aan ic van appartementsrechten/erfpachtrechten
Received: Tue 10/29/2013 9:32:04 AM

Wellicht hebben jullie hier nog iets aan, hetgeen ik vond in het "archief":
"Problemen
Het huidige splitsingsbeleid waarbij appartementsrechten bij BE administratief als zelfstandige erfpachtrechten worden behandeld, leidt tot problemen. Een daarmee samenhangend probleem is het verdelen van de canon over de appartementsrechten. Enkele situaties waarin deze problemen zich voordoen:

- Verschillende betalingsregimes binnen een erfpachtrecht: Een erfpachter van een recht van erfpacht, gesplitst in 2 appartementsrechten, waarvan 1 canonbetalend en 1 afgekocht, verzoekt tot opheffing van de splitsing. Omdat er volgens het huidige beleid geen sprake kan zijn van 2 betalingsregimes op 1 recht van erfpacht, dient ook het canonbetalende appartementsrecht te worden afgekocht.
- Verlenging van het tijdvak en afkoop van het verlengde tijdvak ("verlengd afkopen"): Op rechten waarop de AB 1994 van toepassing is, bestaat voor de erfpachter de mogelijkheid om verlengd af te kopen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor iedere afzonderlijke appartementseigenaar. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt door een deel van de appartementseigenaren binnen een appartementencomplex, doet bij een CHET zich het merkwaardige felt voor dat verschillende tijdvakken gaan lopen waarop verschillende AB's van toepassing zijn. Er ontstaat dus (administratief) een erfpachtrecht waarop verschillende AB's van toepassing zijn en waarbinnen verschillende tijdvakken lopen
- CHET: Bij een CHET onder de AB 2000 ontvangt iedere appartementseigenaar een aanbieding van de gemeente. Indien deze aanbieding niet wordt geaccepteerd, heeft iedere appartementseigenaar de mogelijkheid om een eigen deskundige aan te wijzen, waarbij in theorie dus voor elk appartement een andere commissie in het leven kan worden geroepen en voor elk appartement een andere grondwaarde en canonpercentage worden vastgesteld, terwijl het slechts een recht van erfpacht betreft. Indien bij een dergelijk recht later wordt gewijzigd, leidt dit tot nog meer verwarring.
- Bestemming: De omschrijving van de bestemming van een recht dat is gesplitst in appartementsrechten leidt tot onduidelijkheid. Voor de splitsing is de omschrijving duidelijk opgenomen in de akte, maar de vraag is wat er dient te worden opgenomen na splitsing. Puur theoretisch zou de bestemming van het recht door splitsing niet veranderen, immers het recht van erfpacht maakt onderdeel uit van de gemeenschap waartoe de gezamenlijke appartementseigenaars gerechtigd zijn. Echter in de praktijk wordt in veel gevallen per index een bestemming opgenomen, wat nadelig voor de erfpachter kan zijn in geval van een bestemmingswijziging. Bijvoorbeeld een bedrijfspand wordt gesplitst, de bestemming is bedrijfs ruimte max. 30% kantoor, bij splitsing wordt deze bestemming voor elk appartementsrecht opgenomen en 1 van de 10 ruimten wordt volledig ingericht als kantoor, terwijl het gehele recht voor 20% als kantoor wordt gebruikt. Dit leidt tot de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging met economische meerwaarde en indien dat zo is, op weike wijze deze canonverhoging dient te worden verdeeld.
- Perceels-/tuinuitbreiding: Een pand is gesplitst in appartementsrechten en heeft een binnenterrein dat niet is uitgegeven. De appartementseigenaren op de begane grond wensen dit binnenterrein als tuin aan hun waning toe te voegen. Hierbij komt de vraag op, aan wie er uitgegeven dient te worden en op welke wijze de rechten kunnen worden samengevoegd.

De hierboven genoemde problemen zijn niet alle voorkomende situaties. Wij hebben ons beperkt tot de meest voorkomende gevallen, echter in bepaalde gevallen zullen zich meerdere van bovengenoemde situaties tegelijkertijd voor doen, wat tot grotere problemen leidt."
Groet (10)(2e)