Werkgroep splitsings- en samenvoegingsbeleid

Beleidsstukken die moeten worden geschreven/herzien:

- Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, 29 juni 2010
- Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, 12 januari 2000
- Beleid inzake splitsing van erfpachtrechten in appartementsrechten
- Beleid inzake tuinuitbreidingen, 1 augustus 2005
- Beleid inzake perceel uitbreidingen

Aandachtspunten werkgroep:

1. Mogelijk tussenbeleid voordat overstapregeling is gerealiseerd creëren -> Hoe gaan we om met splitsingen e.d. na invoering AB's en zonder overstapregeling en uitgeschreven beleid?
2. Kan er beleid worden geschrapt i.v.m de overstapregeling?
3. Kan beleid worden samengevoegd?
4. Welke vragen zie je graag snel beantwoord? (door de wethouder of door de werkgroep AB's)

Planning: Gezamenlijk met overstapregeling gereed in concept klaar bij AB
Inspraak: Ja!

Tips:

- Handig om beslissingenlijstje en actielijstje bij te houden (onderstaande kun je als uitgangspunt gebruiken)
- Hou rekening met de implementatie

Algemeen: tot je vakantie moet de focus liggen op de volgende punten
Focus:

- Zijn alle belangrijke beslissingen genomen?
- Heb je nog inhoudelijke keuzes die je wilt voorleggen aan Opdrachtgeversoverleg, bestuurlijk team?
- **Komen de artikelen met de AB overeen met de beleidsstukken!**

Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, 29 juni 2010

Eerder genomen beslissingen inzake samenvoeging

Beslissing	onderbouwing	Datum& door wie	Link
bij samenvoeging van uitsluitend voortdurende erfpachtrechten niet tot overstap naar de AB 2015 te verplichten.	naar aanleiding notitie WG conform besloten Opdrachtgeversoverleg (zie mail (10)(2e))	11-3-2015, O.O	(10)(2g)
overstap naar de AB2015 wordt wel verplicht bij samenvoeging van een voortdurend recht (met einde tijdvak) met een eeuwigdurend recht (zonder einde tijdvak).	naar aanleiding notitie WG conform besloten Opdrachtgeversoverleg (zie mail (10)(2e))	11-3-2015, O.O	(10)(2g)
Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot voortdurend erfpachtrecht (met oude AB), geen uitzondering te maken op de overstapverplichting voor het voortdurende erfpachtrecht.	naar aanleiding notitie WG conform besloten Opdrachtgeversoverleg (zie mail (10)(2e))	11-3-2015, O.O	(10)(2g)
Ingeval van samenvoeging van een klein AB2015 recht met een groot voortdurend erfpachtrecht (met oude AB), geen uitzondering te maken op de overstapverplichting voor het voortdurende erfpachtrecht.	naar aanleiding notitie WG conform besloten Opdrachtgeversoverleg (zie mail (10)(2e))	11-3-2015, O.O	(10)(2g)

Openstaande punten inzake samenvoeging

Onderwerp	Afhankelijk AB	Actie	gereed
Is de werkgroep eens met het artikel in de AB wat betreft samenvoeging.	ja	(10)(2e) checkt de AB op samenvoeging. Ik stel voor 2x een check. Begin juli (90% versie AB) en eerste week aug (bijna definitieve versie AB)	**7 aug**
Zijn er nog inhoudelijke keuzes die gemaakt moeten worden? Wie moet welke beslissing nemen? Kan dat in WG (je vind dat je de beslissing zelf kunt nemen)? In WG juridische of financiële effecten (fin of jur consequenties)? Opdrachtgeversoverleg (ambtelijk, wel zo hoog mogelijk) of Bestuurlijk team (bestuurlijk gevoelig)	misschien	Probeer ze voor je vakantie in kaart te hebben en dat de beslissingen zijn genomen voordat de AB definitief is	**Juli**
Heeft advies GWC invloed op je beleid?	Nee	Ik denk het niet, want volgens mij stel je voor canon A en canon B op te tellen, maar geef hier even een definitieve klap op.	29 juni al duidelijkheid?
Let op samenloop Overstap en Samenvoeging	Nee	Wel als een AB 2000 recht met een AB 2015 recht wordt samengevoegd	29 juni al duidelijkheid?

Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht

Eerder genomen beslissingen inzake verticale splitsing

Beslissing	Onderbouwing	Datum& door wie	Link
Eerste versie beleid besproken in WG Algemene Bepalingen	Globaal werkgroep mee eens, aantal openstaande punten	Besproken in WG AB	(10)(2e) misschien heb jij nog een link wat er toen besproken is@

Openstaande punten inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht

Onderwerp	Afhankelijk AB	Actie	gereed
Notitie die (10)(2e) je doorgestuurd heeft: heeft dit consequenties voor jouw beleid en wellicht de AB?	Misschien	uitzoeken	Juli
Willen we bij verticale splitsing aanhaken bij uitgifte?	Nee	• Notitie is in concept gereed • Bespreken (10)(2e) (10)(2e) en beslissingen waar in te brengen • Inhoudelijk overleg? Kun je het in een keer aftikken wellicht met meerde adviezen	juli

Heeft advies GWC invloed op je beleid?	Nee	Uitzoeken	29 juni al duidelijkheid?
Overlap overstap en verticale splitsing	Nee	Wellicht, uitzoeken	Bij overstap
Is de werkgroep eens met het artikel in de AB wat betreft verticale splitsing	Ja	(10)(2e) checkt de AB op verticale splitsing. Ik stel voor 2x een check. Begin juli (90% versie AB) en eerste week aug (bijna definitieve versie AB)	**7 aug**
Zijn er nog inhoudelijke keuzes die gemaakt moeten worden? Wie moet welke beslissing nemen? Kan dat in WG (je vind dat je de beslissing zelf kunt nemen)? In WG juridische of financiële effecten (fin of jur consequenties)? Opdrachtgeversoverleg (ambtelijk, wel zo hoog mogelijk) of Bestuurlijk team (bestuurlijk gevoelig)	misschien	Probeer ze voor je vakantie in kaart te hebben en dat de beslissingen zijn genomen voordat de AB definitief is	**Juli**

Beleid inzake splitsing van erfpachtrechten

Beslissing	Onderbouwing	Datum& door wie	Link
De volgende drietrapsraket met betrekking tot de te stellen voorwaarden indien een erfpachter de gemeente verzoekt tot toestemming voor splitsing: a) De erfpacht komt op de appartementsrechten afzonderlijk te rusten en er vindt geen overstap naar AB 2015 plaats b) Indien de erfpachter niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals omschreven onder a. wordt het erfpachtrecht gesplitst in appartementsrechten en worden de AB 2015 van toepassing verklaard c) Indien de erfpachter zich tevens verzet tegen het toepasselijk verklaren van de AB 2015 wordt de erfpacht in appartementsrechten gesplitst zonder dat de meest recente algemene bepalingen van toepassing worden verklaard. Ook met notarissen besproken zie [redacted]	conform besloten door BT. Ook voorgelegd aan notarissen. Zie hieronder.	19 maart 2015, BT	[redacted]
Het ontwikkelen van overgangsbeleid bij splitsen. Omdat de voorgestelde aanpak een afwijking van het huidige beleid inhoudt, zal overgangsbeleid moeten worden opgesteld, zodat erfpachters die toch nog graag onder het huidige beleid willen splitsen, de kans hebben om dit tot medio 2015 nog te doen.	conform besloten door BT	19 maart 2015, BT	[redacted]

Openstaande punten inzake horizontale splitsing

Onderwerp	Afhankelijk AB	Actie	gereed
Uitwerken splitsingsbeleid nav beslissing BT maart en gesprek expertsessie notarissen.	wellicht	Uitwerken	In concept bij AB, met overstap gereed
uitwerken overgang beleid splitsen nav beslissing BT maart (zie hierboven)	nee	Uitwerken	met overstap gereed
Verdeling canon bij splitsing in appartementsrechten. (10)(2e) heeft hier vorig jaar een uitgebreide notitie voor het MT over geschreven. Het MT heeft toen besloten dat het meegenomen moest worden bij de VES.	ja	deze actie doorgemaild naar (10)(2e) en (10)(2e). Check de notitie en kijk of je er wat mee kunt	In concept bij AB, met overstap gereed 20 mei 2015
Canonverhoging bij splitsing: Wat moeten we opnemen in de AB? Ligt aan jouw beleid	ja	uitwerken	juli
Let op: heeft het plan van aanpak van (10)(2e) invloed op jouw beleid?	Nee	Uitzoeken	Bij overstap
de vervreemdingsbeperkende bepaling voor woningen schrappen?	Nee	uitzoeken	Bij overstap

Beleid inzake tuinuitbreidingen en perceelsuitbreidingen

Beslissing	onderbouwing	Datum& door wie	Link
?	?	?	??

Openstaande punten

Onderwerp	Afhankelijk AB	Actie	gereed
Is de werkgroep eens met het artikel in de AB wat betreft tuinuitbreidingen en perceelsuitbreidingen	ja	(10)(2e) checkt de AB op samenvoeging. Ik stel voor 2x een check. Begin juli (90% versie AB) en eerste week aug (bijna definitieve versie AB)	**7 aug**
Zijn er nog inhoudelijke keuzes die gemaakt moeten worden? Wie moet welke beslissing nemen? Kan dat in WG (je vind dat je de beslissing zelf kunt nemen)? In WG juridische of financiële effecten (fin of jur consequenties)? Opdrachtgeversoverleg (ambtelijk, wel zo hoog mogelijk) of Bestuurlijk team (bestuurlijk gevoelig)	misschien	Probeer ze voor je vakantie in kaart te hebben en dat de beslissingen zijn genomen voordat de AB definitief is	**Juli**

Heeft advies GWC invloed op je beleid?	Nee	uitzoeken	29 juni al duidelijkheid?
Rapport nodig bij tuin- en personeelsuitbreidingen ala uitgifte?	wellicht	Uitzoeken	
Kwalitatieve verplichtingen voor tuinuitbreiding bij appartementsrechten: in beleid opnemen?	wellicht	uitzoeken	

Bespreking expertsessie notariaat

notitie 'Splitsen in appartementsrechten' Bijgevoegde notitie wordt voorgelegd aan het bestuurlijk team. Zien de notarissen vanuit de praktijk bezwaren?

De drietrapsrakket zoals beschreven in de notitie is besproken. De notarissen gaven aan dat we in moesten zetten op A. (de voorwaarden dat de erfpacht op de apprechten afzonderlijk komt te rusten) en anders B (AB 2015 worden van toepassing verklaard).

(10)(2e) (10)(2e) gaf daarbij aan dat als je in je beleid inzet op A, je dan niet B moet gaan doen als je A 'er niet doorheen krijgt'. Dit zou in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel. Of je moet A en B allebei aanbieden. Je moet als gemeente voor iedereen deze voorwaarde stelllen, totdat je wellicht wordt teruggefloten door de rechter

(10)(2e) (10)(2e) vindt het in eerste instantie gewaagd.

(10)(2e) (10)(2e) vraagt of de notarissen dit geen onredelijke voorwaarden vinden voor de toestemming tot splitsen, maar ze gaven aan dit niet te vinden. (10)(2e) maakte daar nog wel de opmerking bij dat bij A. je wel moet zorgen dat de appartementsgerechtigde er niet op achteruit gaat/ geen eigendom kwijtraken.

Er wordt nog wel aangegeven dat er nog ruling nodig is, maar dat staat ook in de notitie. Gemeente moet eerst weten of er geen fiscale gevolgen zijn.

De zin op pagina 4 '*bijkomend voordeel is dat wellicht wordt voorkomen dat sprake is van een heffingsmoment voor de overdrachtsbelasting wanneer de erfpachtrechten op de appartementsrechten zo veel mogelijk gelijkluidend zijn met het oude erfpachtrecht*'
Werd als te optimistisch gezien. Moet worden voorgelegd aan de fiscus.

Belangrijk goed uit te leggen qua communicatie.