# Verkenning spanning tussen beleidsdoelstellingen bij horizontale splitsing

| | | | splitsing erfpachtrecht dat betrekking heeft op | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | grond | | appartementsrecht(en) | | | | |
| | | | | | ondersplitsing appartementsrecht dat betrekking heeft op | | | | splitsing erfpachtrecht omvattende meer appartementsrechten in erfpachtrechten → zie verticale splitsing |
| | | | | | in erfpacht uitgegeven grond | | in erfpacht uitgegeven appartementsrecht | | |
| | | | flippen | strikt contractbeheer | flippen | strikt contractbeheer | flippen | strikt contractbeheer | |
| aan toestemming splitsen te verbinden voorwaarden en kaders (beleid in ontwikkeling) | flippen | mutaties erfpacht niet afhankelijk van andere leden VvE | ja | | ja | | ja | | |
| | | individueel behoud van rechten (AB, bijzondere bepalingen en financiële voorwaarden) | ja | | ja | | ja | | |
| | | instemming alle leden VvE is vereist medewerking hypotheekhouders vereist | n.v.t. | | ja | | ja | | |
| | | extra kosten, waaronder | | | | | | | |
| | | - belasting | indien geen ruling | | indien geen ruling | | indien geen ruling | | |
| | | - herfinanciering | n.v.t. | | ja | | ja | | |
| | | -akten (① afstand, ② splitsing, ③ heruitgifte) | beperkt ①③ | | ja | | ja | | |
| | strikt contract-beheer | aanvullende voorwaarde overstap naar AB2016 | | ja | | ja | | ja | |
| | | Alle mutaties nadien uitsluitend voor complex / geheel erfpachtrecht, waardoor instemming alle leden VvE en mogelijk toestemming hypotheek-houders vereist is | | ja | | ja | | ja | |
| contractbeheer op niveau | | | erfpachtrecht op apparte-mentsrecht ® individueel geen erfpachtraakvlak met andere leden VvE | complex (grond) / VvE | erfpachtrecht op apparte-mentsrecht ® individueel geen erfpachtraakvlak met andere leden VvE | complex (grond) / VvE onder-gesplitst appartementsrecht / onder-VvE | erfpachtrecht op apparte-mentsrecht ® individueel geen erfpachtraakvlak met andere leden VvE | appartementsrecht / onder-VvE | |
| randvoorwaarde handhaafbaar contractbeheer op complexniveau | Gelijkheidsbeginsel ABBB<br>Proportionaliteit<br>Redelijkheid & billijkheid | | | | | | | | |
| randvoorwaarde implementatie VES | overstap naar eeuwigdurende erfpacht moet kunnen op niveau appartementsgerechtigde | | | | | | | | |
| spanningsgebieden tussen voorwaarden | voorwaarde keuze flippen/strikt beheer bij gewenste splitsing tegen randvoorwaarde handhaafbaar | | mits ① gelijkheidsbeginsel in toepassing wordt gehandhaafd en ② flippen tegen redelijke kosten mogelijk is (belasting, bank, notaris) en ③ de gemeente geen aanvullende voorwaarden stelt | | mits ① gelijkheidsbeginsel in toepassing wordt gehandhaafd en ② flippen tegen redelijke kosten mogelijk is (belasting, bank, notaris) en ③ de gemeente geen aanvullende voorwaarden stelt | | mits ① gelijkheidsbeginsel in toepassing wordt gehandhaafd en ② flippen tegen redelijke kosten mogelijk is (belasting, bank, notaris) en ③ de gemeente geen aanvullende voorwaarden stelt | | |
| | | | voorwaarde overstap naar eeuwigdurende erfpacht als niet geflipt wordt waarschijnlijk vaak disproportioneel | | voorwaarde overstap naar eeuwigdurende erfpacht als niet geflipt wordt waarschijnlijk vaak disproportioneel | | voorwaarde overstap naar eeuwigdurende erfpacht als niet geflipt wordt waarschijnlijk vaak disproportioneel | | |
| | voorwaarde keuze flippen/strikt beheer bij gewenste splitsing tegen randvoorwaarde implementatie VES | | voorwaarden niet verenigbaar, want overstap zonder flippen gaat door middel van obligatoire overeenkomst | | voorwaarden niet verenigbaar, want overstap zonder flippen gaat door middel van obligatoire overeenkomst | | voorwaarden niet verenigbaar, want overstap zonder flippen gaat door middel van obligatoire overeenkomst | | |
| | voorwaarde strikt beheer tegen randvoorwaarde implementatie VES | | n.v.t. | als strikt beheer doorbroken wordt door overstap naar eeuwigdurend, is dat voor zowel overgestapte appartementsgerechtigde als de VvE (formele erfpachter) niet / beperkt mogelijk | n.v.t. | als strikt beheer doorbroken wordt door overstap naar eeuwigdurend, is dat voor zowel overgestapte appartementsgerechtigde als de VvE (formele erfpachter) niet / beperkt mogelijk | n.v.t. | als strikt beheer doorbroken wordt door overstap naar eeuwigdurend, is dat voor zowel overgestapte appartementsgerechtigde als de VvE (formele erfpachter) niet / beperkt mogelijk | |

Kanttekeningen en nota bene's

a. De AB maken geen inhoudelijk onderscheid tussen erfpachters (particulier, belegger, ondernemer etc.). In de uitvoering moet daarmee wel rekening gehouden worden. Dan kan de letter van het beleid moeten wijken voor het proportionaliteitsbeginsel (ongelijke monniken dus geen strijd met gelijkheidsbeginsel).
b. De omzetting van een CFEV is qua splitsing gelijk aan die voor andere erfpachters en wordt ook zo behandeld.
c. bij een gewenste ondersplitsing van een appartementsrecht is flippen niet mogelijk als sprake is van een te splitsen appartementsrecht dat deel uitmaakt van een in erfpacht uitgegeven complex. Flippen is dan alleen complexgewijs mogelijk
d. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht mag de splitsingsakte niet ruimer geformuleerd zijn dan het onderliggende erfpachtrecht luidt. Bij in erfpacht uitgegeven appartementsrechten verdient het juist aanbeveling enige ruimte te laten tussen de splitsingsakte en de in de erfpachtvoorwaarden vast te leggen bestemming en gebruik en mogelijke andere niet algemeen geldende restricties
e. De VvE blijft altijd betrokken bij en haar instemming is vereist voor alle wijzigingen met betrekking tot appartementsrechten die haar raken. Dat wil zeggen:
   - bij een wijziging van een "appartementsrecht op erfpacht" dient de VvE altijd toestemming te verlenen voor de afwijking van het erfpachtrecht. De gemeente mag een verzoek pas inwilligen als de appartementsgerechtigde daarvan bewijs kan leveren
   - bij een wijziging van een in erfpacht uitgegeven appartementsrecht dient de VvE alleen toestemming te verlenen voor zover de wijziging ook een wijziging van de splitsing inhoudt. De gemeente mag een verzoek pas inwilligen nadat zij dat geverifieerd heeft of als de erfpachter van de instemming van de VvE bewijs kan leveren (NB voor de wijziging van een splitsingsakte is ook de instemming van de gemeente vereist)

Conclusies en aanbeveling

1. erfpachters die om splitsing verzoeken als voorwaarde de keuze bieden tussen flippen of strikt beheer op complexniveau (met erfpachtrecht) is houdbaar mits ① gelijkheidsbeginsel in toepassing wordt gehandhaafd en ② flippen tegen redelijke kosten mogelijk is (belasting, bank, notaris) en ③ de gemeente geen aanvullende voorwaarden stelt
2. overstap naar eeuwigdurende erfpacht als voorwaarde stellen als niet geflipt wordt, zal waarschijnlijk vaak disproportioneel zijn (blijft individuele afweging). Echter vanuit eenheid van beleid en beleidsuitvoering zal voorwaarde direct onder druk komen, zodat je aan proportionaliteisafweging niet toe komt.
3. Aan een verzoek tot splitsen de voorwaarde verbinden te kiezen voor flippen of strikt beheer is niet verenigbaar met VES voorwaarde dat een appartementsgerechtigde in een geplitst erfpachtrecht ook zonder flippen naar eeuwigdurende erfpacht over moet kunnen stappen op basis van een obligatoire overeenkomst
4. als binnen een "appartementsrecht op erfpacht" één appartementsgerechtigde over kan stappen op basis van een obligatoire overeenkomst, dan kunnen zowel de overgestapte als de overige appartementsgerechtigden obligatoire overeenkomsten voor mutaties daarna niet ontzegd worden.
5. als het splitsingsbeleid door obligatoire overeenkomsten anders dan overstap doorkruist wordt, dan is de houdbaarheid in het geding van het beleid om aan een gewenste splitsing als voorwaarde de keuze "flippen of strikt beheer" te verbinden
6. Tegen die achtergrond is het de vraag of we naast een goede voorlichting en verleiding niet toch/ook een opzet voor goede en restrictieve obligatoire overeenkomsten moeten maken als minder aantrekkelijk alternatief van flippen

hadere onderzoeksvraag: