Notitie canonverdeling bij splitsing (versie okt 2015)

Wat voor objecten die geen woz.waarde hebben. Zoals bergingen...

Verzoek vanuit werkgroep AB van het project VES (juni 2015)
Bij splitsen van erfpachtrechten (horizontaal en verticaal) worden de financiële waarden (canon, grondwaarde en afkoopsom) verdeeld over de te creëren erfpachtrechten (verticaal) dan wel appartementsrechten in de te splitsen erfpacht (horizontaal).
Ga onderzoeken of en in hoeverre we bij deze verdeling (beter dan we nu doen bij beheer) kunnen aansluiten bij de wijze waarop de waarde van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten door de vastgoedmarkt wordt bepaald. Overigens wordt de wijze van canonverdeling bij splitsing doorgaans niet in de AB's, maar in het beleid vastgelegd.

N.B. de verdeling van de financiële waarden bij woningbouwcorporaties en ACE blijven in deze notitie buiten beschouwing.

September 2015
Notitie besproken in inhoudelijk voortgangsoverleg VES:
Conclusie was dat er qua waardeverdeling moet worden aangesloten bij de (nu nog nader uit te werken) methodiek voor waarderen erfpacht o.b.v de WOZ. Notitie herschrijven en voorleggen aan opdrachtgeversoverleg.

Doel notitie:
In kaart brengen o.b.v. welke grondslagen momenteel grondwaarde en daarvan afgeleide canon(s) en afkoopsom over de door splitsing te vormen erfpachtrechten of appartementsrechten worden toegedeeld in de uitgiftefase en opvolgende beheerfase.
Daarnaast het voorstel uiteenzetten op welke basis in de toekomst de grondwaarde en daarvan afgeleide canon(s) en afkoopsom worden verdeeld.

I. Huidige werkwijze verdeling financiële waarden in uitgifte- en beheerfase

De volgende vormen van splitsing worden onderscheiden, waarbij:

A. bij uitgifte sprake zal zijn van:
   a. het vormen van een aantal erfpachtrechten uit een erfpachtovereenkomst die betrekking hebben op:
      1. horizontaal onafhankelijke eenheden (bijv. eengezinswoningen),
      2. reeds bij uitgifte door de gemeente gevormde appartementsrechten[1] of
      3. clusters daarvan (erfpachtrecht omvattende x eenheden/appartementsrechten),
   b. het vormen van één erfpachtrecht uit een erfpachtovereenkomst[2],

B. tijdens de beheerfase zal sprake zijn van:

---

1) Uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten is beleidsuitgangspunt voor erfpachtovereenkomsten waar sprake is van gestapelde bouw, waarbij meer eenheden en/of verschillende bestemmingen worden gerealiseerd, waarvan bij uitgifte aannemelijk is dat deze op enig moment gescheiden zullen worden geëxploiteerd/uitgepond (bijv. huurwoningen)
2) In het verlengde van het hiervoor onder voetnoot 1 beleidsuitgangspunt zal de ongesplitste uitgifte van een perceel bij gestapelde bouw slechts plaatsvinden als de erfpachtovereenkomst leidt tot één eenheid of een combinatie van bestemmingen die door de erfpachter in samenhang worden geëxploiteerd en waarvan bij uitgifte niet aannemelijk is dat deze op enig moment gescheiden zullen worden geëxploiteerd/uitgepond.

a. Verticaal splitsen van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten die betrekking hebben op:
   1. horizontaal onafhankelijke eenheden (bijv. eengezinswoningen) en
   2. reeds bij uitgifte door de gemeente gevormde appartementsrechten
b. Horizontaal splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten [3)].
c. Wijziging splitsing in appartementsrechten
d. Ondersplitsing in appartementsrechten

II. Conclusie n.a.v. I.

III. Toekomstige wijze van verdelen (gelet op advies gwc)

a. in uitgiftefase
b. in beheerfase

IV. Wijziging splitsing appartementsrechten (SLECHTS in BEHEERFASE)

Is herverdeling v/d financiële waarden nodig/wenselijk en zo ja, hoe gaan we bij wijziging splitsing herverdelen:

A. wanneer een erfpachtrecht is appartementsrechten gesplitst.
B. wanneer er gesplitst is in appartementsrechten en daarna appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven.

Ad. I.A. Uitgiftefase: huidige werkwijze

De verdeling van de financiële waarden bij uitgifte waarbij er eerst een erfpachtrecht wordt uitgegeven dat vervolgens in appartementsrechten wordt gesplitst:

Bij navraag blijkt dat deze wijze van uitgeven nog maar zelden voorkomt bij uitgifte.
Een voorbeeld waarin deze wijze van uitgeven gevolgd wordt is wanneer een erfpachter geen prijs stelt op het splitsen in appartementsrechten voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht.
Ook kan het gebeuren dat splitsen voorafgaand aan het uitgeven in erfpacht niet mogelijk is i.v.m. tijdsdruk. Wat wel voorkomt is dat een terrein bestemd voor een complex met meergezinshuurwoningen in erfpacht wordt uitgegeven, waarbij alle huurwoningen in 1 erfpachtrecht terechtkomen en bij uitgifte van dat terrein geen verdeling van de financiële waarden over de individuele woningen plaatsvindt, maar slechts over de bij uitgifte te vormen erfpachtrechten.

De verdeling van de financiële waarden bij uitgifte waarbij eerst wordt voorgesplitst door de gemeente en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht wordt uitgegeven:

Navraag leert dat deze wijze van uitgeven standaard gebruikt wordt door Uitgifte.
De verdeling werkt als volgt:
De financiële waarden (canon, grondwaarde en afkoopsom) worden verdeeld over de erfpachtrechten o.b.v. de (door de ontwikkelaar opgegeven) VON-prijzen per appartementsrecht/erfpachtrecht. Hierbij dient de gebruiksvloeroppervlakte van ieder erfpachtrecht als basis. De VON-prijzen zijn een afspiegeling van de markt op dat moment.
Derhalve kun je er vanuit gaan dat in deze VON-prijzen factoren, die van invloed zijn op de waarde van een appartementsrecht/erfpachtrecht, zijn meegenomen, zoals de ligging, het uitzicht e.d.

---

3) In voorbereiding is een beleidswijziging, waarbij aan het verzoek tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde zal worden verbonden tot een zodanige omkering van rechten, dat na splitsing sprake zal zijn van in erfpachtrechten die een of meer appartementsrechten omvatten. Daardoor wordt een gelijk resultaat bewerkstelligt als bij uitgifte op basis van het onder voetnoot 1 genoemde beleidsuitgangspunt tot stand zou zijn gekomen.

Via excel-applicatie GUTS vindt een verdeling v/d grondwaarde, canon en afkoopsom plaats door de gemeente. GUTS verdeelt o.b.v. in dit programma ingebouwde verdeelsleutels en de voor het jaar van verdeling geldende handleiding grondprijsbepaling.

N.B. Bij koopwoningen is de VON prijs bekend. Bij huurwoningen zijn er geen VON prijzen bekend. Wanneer er geen VON prijzen beschikbaar zijn, kan de verdeling ook via GUTS lopen, maar toedelen is in deze situatie niet gebruikelijk. Indien een ontwikkelaar/belegger toch aandringt op een verdelen, dan wordt er (noodgedwongen) aangesloten bij de wijze van verdeling zoals in de beheerfase, maar dan wel op basis van m² gbo (i.p.v. m² bvo).

De verdeling van de financiële waarden tijdens de uitgiftefase bij verticale splitsing
Men geeft in de uitgiftefase per kavel uit en maakt een daarbij behorende verdeling van financiële waarden (o.b.v. VON prijzen). Bij uitgifte van terreinen (waaruit meerdere erfpachtrechten zullen ontstaan) aan een ontwikkelaar t.b.v. koopeengezinswoningen, worden de financiële waarden (waaronder de grondwaarde) verdeeld via GUTS. Men geeft dus meerdere kavels in 1 keer tezamen uit, maar verdeelt al wel de financiële waarden. Bij het passeren van de notariële akte wordt er juridisch verticaal gesplitst, de waarden staan dan al vast.

Ad. I.B. Beheerfase: huidige werkwijze

De verdeling financiële waarden in de beheerfase waarbij het erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst:
Bij splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht worden de canon, de grondwaarde en de eventuele afkoopsom v/h gehele erfpachtrecht verdeeld over de te creëren appartementsrechten.
De verdeling werkt als volgt:
O.b.v. het aantal m² bvo met inachtneming van de grondprijs (conform de handleiding grondprijsbepaling of conform een grondprijsadvies op bouwblokniveau) worden de canon, grondwaarde en eventuele afkoopsom over de appartementsrechten verdeeld.
M.b.t. woonruimte kan bij een tuin en/of een dakterras 5 tot 10% toeslag meegenomen worden bij de verdeling. In de situatie dat er bv. geen buitenruimte aanwezig is, bestaat ook de mogelijkheid om 5-10% in mindering te brengen voor het betrokken appartementsrecht. Er kan zodoende (hetzij in beperkte mate) rekening gehouden worden met de aanwezigheid/afwezigheid van een tuin of dakterras.
Er wordt geen rekening gehouden met de ligging (penthouse of drie hoog achter), het uitzicht, een zonnige tuin e.d. De huidige verdelingswijze is dus niet (volledig) marktconform, maar is slechts een globale benadering v/d marktconforme waardeverdeling.

N.B. Als het te splitsen erfpachtrecht een volledige "woon"bestemming heeft, is de werkwijze (sinds 2010) dat het notariaat in overleg met de erfpachter tot verdeling van de canon, grondwaarde en evt. afkoopsom overgaat. De gemeente controleert slechts of de verdeling redelijk is. Bij gemengde bestemmingen en niet woonbestemmingen, verdeelt de gemeente nog steeds zelf.

De verdeling financiële waarden in de beheerfase waarbij eerst is voorgesplitst (in appartementsrechten) en vervolgens per cluster appartementsrechten in erfpacht is uitgegeven:
Momenteel heeft de erfpachtbeheerafdeling (van Erfpacht en Uitgifte) hier geen ervaring mee.

De verdeling van de financiële waarden in de beheerfase bij verticale splitsing van een erfpachtrecht:
Bij verticaal splitsen van een erfpachtrecht tijdens de beheerfase worden algemeen gesproken de financiële waarden verdeeld o.g.v. m² bvo/go, m² kaveloppervlakte, of o.g.v. zowel m² bvo/go en

m² kavel in meer gecompliceerde situaties, bijvoorbeeld bij verticale splitsing van een erfpachtrecht met verschillende bestemmingen, waarin er ook een erf of tuin aanwezig is.

Wijziging van de splitsing in appartementsrechten

1. Als het erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst:

Als de canon e.d. wordt herverdeeld, is de werkwijze in principe hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht.

In de huidige beheerpraktijk wordt het bij *woningen* echter overgelaten aan de erfpachter of bij wijziging v/d splitsing een herverdeling van de canon moet plaatsvinden. Het beleidsteam v/d afdeling Erfpacht en Uitgifte meent dat dit ook aan de erfpachter overgelaten kan worden, tenzij het achterwege laten van een herverdeling evident onjuist is (voor betreffende notitie beleidsteam zie: [redacted](10)(2g)[redacted]).

Een voorbeeld is een wijziging splitsing waarbij een deel van de zolderruimte toegedeeld wordt aan 1 appartementsrecht.

N.B. Een overweging die een rol speelt bij het al dan niet herverdelen v/d canon bij wijziging splitsing is dat voor voortdurende erfpachtrechten bij de CHET een actualisatie plaatsvindt (bij taxatie door deskundigen), waarbij de bij de wijziging splitsing doorgevoerde aanpassingen v/h erfpachtrecht (zoals een wijziging in m²) in de waardebepaling wordt meegenomen. Hierdoor komt de canon weer in overeenstemming met de marktwaarde als er op appartementsrechtniveau gewaardeerd wordt (hetgeen gebeurt bij CHET indien een erfpachtrecht horizontaal is gesplitst).

Eeuwigdurende erfpachtrechten kennen geen CHET moment.

Daarnaast kan herverdeling tot complexe situaties leiden, bijvoorbeeld wanneer de ene erfpachter wel, en de andere niet (al dan niet verlengd) heeft afgekocht.

2. bij voorsplitsing gevolgd door appartementsrechtgewijze uitgifte in erfpacht:

In dergelijke situaties wordt ook bekeken of een de wijziging van de splitsing tot een herverdeling van de canon aanleiding geeft. Ook hier is de werkwijze bij herverdeling hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten.

Ondersplitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht

De werkwijze is hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

Ad II. Conclusie

Horizontaal splitsen

Een brainstorm met o.a. een uitgever en een grondprijsadviseur leverde het oordeel op dat de wijze van verdeling tijdens de uitgiftefase (o.b.v. VON prijzen) een wijze is die goed aansluit bij de waardebepaling door de vastgoedmarkt.

Conclusie is dat in de uitgiftefase een marktconforme waardeverdeling plaatsvindt door het verdelen van de financiële waarden via de V.O.N. prijzen.

Verder is evident dat de wijze van verdeling van de financiële waarden in de uitgiftefase en in de beheerfase van elkaar afwijkt, waarbij de verdelingswijze in de beheerfase niet goed aansluit bij de markt.

De wijze van verdeling op basis van m² in de beheerfase wordt gebruikt om praktische reden:

- Bij het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten zijn VON prijzen of verkoopprijzen kosten koper (vaak) **niet** voorhanden.
  Verkoop vindt doorgaans plaats nadat het erfpachtrecht in appartementsrechten verdeeld is.
  Vierkante meters kunnen wel voorafgaand aan de verkoop door de erfpachter opgegeven worden.

Het gevolg van de verschillende werkwijzen in de uitgiftefase en in de beheerfase is dat in gelijke situaties de werkelijke verdeling van de financiële waarden van elkaar af (kunnen) wijken.

Verticaal splitsen
Verticaal splitsen speelt alleen in de beheerfase een (grote) rol. In de uitgiftefase worden de waarden via GUTS verdeeld per kavel. In de beheerfase zal verdeling v/d financiële waarden plaatsvinden o.b.v. m² kavel en/of bvo. Dit komt niet overeen met werkwijze tijdens de uitgiftefase en leidt niet tot een (volledig) marktconforme waardeverdeling.

Wijziging splitsing in appartementsrechten
De situatie dat na voorsplitsen in appartementsrechten door de gemeente de splitsing wordt gewijzigd, voordat de appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven wordt hier buiten beschouwing gelaten. Deze situatie zal zich weinig tot niet voordoen aangezien de gemeente na splitsing in erfpacht uitgeeft. M.u.v. van de voornoemde situatie kan er geconcludeerd worden dat een wijziging van de splitsing in appartementsrechten zich alleen tijdens de beheerfase voordoet. Er is nl. al in erfpacht uitgegeven. Indien er aanleiding is tot herverdeling van de canon, wordt dezelfde werkwijze gevolgd als bij splitsing in appartementsrechten in de beheerfase, hetgeen niet (volledig) marktconform is.

N.B. Bij voortdurende erfpachtrechten worden wijzigingen bij de CHET rechtgezet (bij taxeren van feitelijke situatie). Bij eeuwigdurende erfpachtrechten is er geen CHET meer.

Ondersplitsing in appartementsrechten
Bij ondersplitsing wordt in de beheerfase dezelfde werkwijze als bij splitsing in appartementsrechten gehanteerd. Deze verdeelwijze sluit niet goed aan bij de markt.

Ad. III. Toekomstige wijze van verdelen

III.a. Uitgiftefase: toekomstige wijze waardeverdeling

Uitgiftefase:
De verdeling van financiële waarden in de uitgiftefase zal gebaseerd gaan worden op WOZ waarden.
de WOZ waarde nemen:
Deze handelswijze is niet zondermeer geschikt voor de uitgiftefase, omdat er dan (meestal) nog geen WOZ waarden voorhanden zijn. Men zou evt. met de WOZ waarden van vergelijkbare objecten kunnen werken. Ook in de beheerfase levert deze wijze van verdelen (praktische) problemen op (zie hierna III.B.). In de beheerfase is er niet altijd een WOZ-waarde.
Deze is er doorgaans wel bij:

- splitsing van reeds bestaande huurwoningen (die een eigen voordeur hebben)

Maar niet bij:

- splitsing van één pand (grote woning of transformatie-object) in nieuwe appartementen
- wijziging splitsing waarbij een nieuw appartement wordt gecreëerd
- wijziging splitsing waarbij de oppervlaktes (fors) wijzigen (de WOZ kent alleen de situatie van vorig jaar; niet de nieuwe situatie)
- garages en bergingen@@@@@

VOORSTEL:
In overleg met de financiële werkgroep v.w.b. de verdeling financiële waarden bij splitsen het voorstel om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de waardebepaling en de verdeling te baseren op WOZ waarden.

III.b. Beheerfase: toekomstige wijze waardeverdeling

Beheerfase:
Ook in de beheerfase zal bij de waardeverdeling uitgegaan worden van WOZ waarden.
Dit is in lijn met het advies van de gwc t.a.v. waardebepaling van een erfpachtrecht. Deze lijn wordt hiermee doorgetrokken naar de waardeverdeling.

Bij (onder-)splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht:
1. aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:
Iedere woning of bedrijfsruimte kent nl. een WOZ waarde, gebaseerd op de vrije verkoopwaarde waarbij er geen rekening gehouden wordt met huur of erfpacht.
Het verdelen van de financiële waarden via de WOZ waardeverhouding werkt alleen als deze waarden voorhanden zijn.
Bij een splitsing in appartementsrechten waarbij alle adressen bekend zijn er geen nieuwe woningen (nog te realiseren woningen met bijbehorend adres) worden gecreëerd is deze wijze toepasbaar.
Wanneer er een nieuw WOZ object wordt gecreëerd dat er voorheen niet was, is er logischerwijs geen WOZ waarde voorhanden. De vraag is of er altijd een WOZ waarde beschikbaar is.
In de praktijk zal hier niet (altijd) sprake van zijn. Ook hier is een grondprijsadvies niet meer vereist.

2. aansluiten bij de verdeling op basis van de vastgestelde breukdelen:
Bij de splitsing worden breukdelen vastgesteld per appartementsrecht door de notaris. Op basis van deze breukdelen zullen de afzonderlijke appartementsrechteigenaren moeten bijdragen in kosten die voor gezamenlijke rekening komen. De breukdelen worden gebaseerd op het aandeel dat een appartementsrecht heeft in het geheel.
Hier kan de vraag gesteld worden of deze handelswijze een verdeling vd financiële waarden oplevert die goed dan wel beter aansluit bij de markt dan nu bereikt wordt via de verdeling o.b.v. m² bvo. (let op zg. "hit&run" splitsingen)
Aan de andere zal deze werkwijze tijdsbesparend zijn. Er is nl. geen grondprijsadvies meer nodig. Bij een complex met meerdere bestemmingen daarentegen (bijv. sociaal-maatschappelijke plint) kan splitsen op breukdelen echter wel leiden tot een scheve waardeverhouding tussen de plint en de woningen.

N.B. (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (beleidsmedewerker en voormalig beleidsmedewerker bij Erfpacht en Uitgifte) hebben in de notitie "wijziging beleid t.a.v. verdeling canon en grondwaarde" van 25 september 2014 voorgesteld om aan te sluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen. Deze notitie is te vinden via de url: (10)(2g)

3. hanteren huidige verdeelwijze:
Een andere oplossing is, dat bij verticale splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan. Er zal in dat geval wel een grondprijsadvies nodig zijn.

VOORSTEL:
De verdeling financiële waarden bij splitsen zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de waardebepaling en primair te kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden en secundair te kiezen voor hanteren huidige verdeelwijze.

Hiermee zal voor de beheerfase i.g.v. (onder-)splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht NIET gekozen worden het verdelen op basis van breukdelen (en in tegenspraak met het voorstel van Juridisch Beleid van afdeling Erfpacht en Uitgifte.

Bij verticaal splitsen van een erfpachtrecht:

1. aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:
Het verdelen van de financiële waarden via de WOZ waardeverhouding werkt alleen als deze waarden voorhanden zijn.
Deze verdeelwijze kan problemen opleveren, bijv. als het erfpachtrecht op een zodanige wijze gesplitst wordt, dat een WOZ object opgedeeld gaat worden. Hoe deel je dan delen de totale WOZ waarde toe aan gedeelten van het WOZ object die door opdeling zijn ontstaan? De vraag is ook of er altijd een WOZ waarde beschikbaar is.
In de praktijk zal hier niet (altijd) sprake van zijn. Ook hier is er weer tijdswinst bij overbodig worden van een grondprijsadvies.

2. hanteren huidige verdeelwijze:
Een andere oplossing is, dat bij verticale splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan.

N.B. verticaal splitsen komt vaker voor bij rechten met een commerciële bestemming.

VOORSTEL:
De verdeling financiële waarden bij verticaal splitsen zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de waardebepaling en primair te kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden en secundair te kiezen voor hanteren huidige verdeelwijze.

Na verticale splitsing ontstaan er rechten die juridisch gezien los van elkaar voortbestaan. Het wijzigen van een (na vert. splitsing geconstateerde onwenselijke) verdeling van de financiële waarden is (bijna) ondoenlijk.

Ad. IV. Wijziging splitsing

Hiermee wordt bedoeld wijziging van de splitsing in appartementsrechten.
Een wijziging van de splitsing in appartementsrechten vindt normaliter plaats tijdens de beheerfase.

Er zijn globaal de volgende soorten wijzigingen:

- Bewoner A draagt een deel van zijn recht aan bewoner B over (het totaal in de VvE wijzigt niet)
- Een niet-woonruimte (berging, zolder) wordt bij een woonruimte betrokken
- Twee appartementen worden samengevoegd tot één, waarbij de andere ongewijzigd blijven
- Er wordt een extra woning gecreëerd vanuit een niet-woonruimte (berging, zolder), dat deel uitmaakt van reeds bestaande app rechten of onderdeel is van de gemeenschappelijke ruimte (bijvoorbeeld ongebruikte gemeenschappelijke vliering)
- Er wordt een extra woning gecreëerd door ondersplitsing van één appartementsrecht, waarbij de andere ongewijzigd blijven
- Er wordt een extra woning gecreëerd door een totale wijziging van meerdere appartementsrechten

In zijn algemeenheid gelden hierbij de volgende (beleidsmatige) denkkaders:

- Het is niet gewenst om de canon te wijzigen van een appartementsrecht, waarvan niets wijzigt.
- Bij overdracht van een deel van een appartementsrecht van A naar B, betaalt B aan A een prijs, waarin hij de (afgekochte) erfpachtsituatie desgewenst reeds kan meenemen (en er derhalve geen noodzaak is om de canon her te verdelen)
- Bij toevoeging van een extra unit/woning, moet die wel een canon/grondwaarde hebben

IV.A. wanneer een erfpachtrecht is gesplitst:

Mogelijke alternatieven voor herverdeling van de financiële waarden zijn de hiervoor onder III. besproken alternatieven, te weten aansluiten bij WOZ waardeverdeling, aansluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen en huidige werkwijze blijven hanteren.
Daarbij komt de (vierde) mogelijkheid om herverdeling standaard achterwege te laten, tenzij de erfpachter dit wenst of er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de appartementsrechten ontstaat.

@VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. wijziging horizontale splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht:
1. geen herverdeling tenzij erfpachter dit wil of indien er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de app. rtn. ontstaat.
2. bij herverdeling kiezen voor dezelfde optie als bij horizontaal splitsen (primair verdelen o.b.v. WOZ waarden en secundair o.b.v. huidige werkwijze).

IV.B.
<u>wanneer er eerst in appartementsrechten is voorgesplitst en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven:</u>
Dit is te vergelijken met het IV.A. Wel zal in dit geval bij een wijziging van de splitsing in appartementsrechten goed gekeken moeten worden welke erfpachtrechten er precies wijzigen.

@VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. wijziging horizontale splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht:
1. geen herverdeling tenzij erfpachter dit wil of indien er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de app. rtn. ontstaat.
2. bij herverdeling kiezen voor dezelfde optie als bij horizontaal splitsen (primair verdelen o.b.v. WOZ waarden en secundair o.b.v. huidige werkwijze).

Voorstel is daarom: bij wijziging splitsing blijft de canonverdeling in principe ongewijzigd, tenzij:

- Er extra appartementsrechten worden toegevoegd
  - *Opties zijn:*
  - *De canon voor het nieuwe appartement wordt gebaseerd op de gemiddelde m2-prijs voor de reeds bestaande appartementen*
  - .....
  - .....
- Er appartementsrechten verdwijnen
  - *De canon/grondwaarde van de verdwenen appartementsrechten wordt opgeplust bij de appartementen waaraan de verdwenen m2's ten goede komen*
- De oppervlakte van een appartementsrecht met meer dan 50% toe- of afneemt
  - *Nog we te bezien i.r.t. de vrijstelling bebouwingsuitbreiding particuliere woningen*
- De VVE expliciet om een canonherverdeling vraagt

Aan een herverdeling zijn (soms aanzienlijke) uitvoeringskosten verbonden. Wanneer de VVE expliciet om een canonherverdeling vraagt, kan de Gemeente de kosten hiervoor in rekening brengen.