00300

(10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 8/19/2013 12:09:44 PM
Subject: RE: uitgifte per appartementsrecht
Received: Mon 8/19/2013 12:09:00 PM

Hoi (10)(2e)
Helaas moet ik je mededelen, dat slechts sprake is van een vast (en niet gecodificeerd) uitgangspunt om appartementsrechten in erfpacht uit te geven. De eerlijkheid gebiedt voorts te melden, dat dat uitgangspunt ook niet altijd wordt uitgevoerd. Dat kan zijn doordat beleggers/verhuurders de meerwaarde van de splitsing op voorhand niet inzien en weigeren kosten te maken die zijn in hun exploitatie niet direct terugverdienen. Ook kan sprake zijn van een zo "dynamische" ontwikkeling, dat de ontwikkelaar bij uitgifte nog niet kan voorzien hoe het complex in appartementsrechten "verkaveld" dient te worden. Tenslotte zijn er partijen, die weigeren omdat zij denken bij een splitsing van de erfpacht op achterhand meer vrijheid hebben om de splitsing geheel naar hun wensen in te richten. Anders dan bij splitsing op voorhand toetst de gemeente splitsingen op achterhand niet inhoudelijk, ook niet waar splitsingsvoorwaarden een aantoonbaar nadelig effect op de waarde van appartementsrechten (en bijgevolg op de canon zullen) hebben.
Groeten,
(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: maandag 19 augustus 2013 9:56
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: uitgifte per appartementsrecht
Goedemorgen (10)(2e),
Goed weekend gehad?
(10)(2e) verwijs me naar jou. Heb jij stukken die gaan over de verschillen tussen de oude praktijk (uitgifte en daarna splitsen) en de nieuwe (eerst splitsen en dan uitgeven)? Er zijn verschillen tussen de verhouding tussen beide rechten, immers het eerste recht geeft de grenzen aan waarbinnen het tweede recht zich kan bewegen. Zijn er, bijvoorbeeld ten tijde van het nemen van het besluit dat in nieuwbouw altijd eerst dient te worden gesplitst, daarover stukken bekend?
Graag hoor ik van je.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)