00592

To: (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Fri 10/16/2015 11:18:06 AM
Subject: RE: vraag inzake concept-beleid verticaal splitsen
Received: Fri 10/16/2015 11:18:07 AM

Hey (10)(2e),

Het onderstaande hangt volgens mij nauw samen met de notitie canonverdeling bij splitsen.
Het is m.i. een uitwerkingsvraag wanneer we kiezen voor waardeverdeling op basis van WOZ methodiek.
In het huidige concept van de notitie gaan we echter niet in op de praktische gang van zaken bij keuze voor de WOZ methodiek

Ik heb (10)(2e) uitgenodigd om as. woensdag te sparren met mij en (10)(2e) (10)(2e) (hij zit ook in mijn werkgroep splitsen) over de praktische aspecten van hanteren van de WOZ methodiek in het erfpachtbeheer (o.a. over de vraag wat we doen wanneer er geen WOZ waarde voorhanden is).

Ik vraag me nu af wat handiger is om te doen qua notitie en verder proces.
Een afzonderlijke notitie schrijven over het onderstaande of dit meenemen in de notitie canonverdeling bij splitsen?
Na het gesprek van as. woensdag kom ik hierop bij jou terug.

Met vriendelijke groet,

mr. (10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmederker
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: di, woe, don, vrij

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: vrijdag 16 oktober 2015 10:04
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: vraag inzake concept-beleid verticaal splitsen

Beste (10)(2e) en anderen,
Ik heb hier geen pasklaar antwoord op, maar wel een aantal suggestie, aanvullende vragen die jullie wellicht verder helpen. Verder denk ik dat het goed is dat jullie (als experts) een voorstel en argumentatie op papier zetten en dat we dat dan in het inhoudelijk overleg kunnen bespreken.

1. waarbij de woning en de garage verticaal gesplitst worden in een afzonderlijk recht woning en een afzonderlijk recht garage?

Willen wij in alle gevallen meewerken? Ik kan mij situaties voorstellen waarin het splitsen van woning en garage helemaal niet handig is, in sommige koopcontracten staat dat losse verkoop niet kan, waarom zouden wij dan meewerken ana splitsen?

Als wij wel meewerken: ik vermoed dat in sommige gevallen wel een WOZ voor garage en woning apart in het bestand staat en in andere gevallen niet. Dan zou je canon kunnen verdelen op basis van ene logische verdeelsleutel of er zou voor de losse onderdelen een advies vanuit R&A moeten komen. Maatwerk dus.

2. waarbij de woning en de tuin verticaal gesplitst worden?

ook hier weer: willen wij dit? Zo ja, dan verdelen opv verdeelsleutel of grondwaardeadvies, lijkt mij.

3. Waarbij de woning en de berging verticaal gesplitst worden?

Idem.

Hoe verdelen we dan de canon over beide erfpachtrechten? Is er een WOZ voorhanden voor de garage, tuin en/of berging?
Vast niet altijd.

dezelfde vraag kunnen we natuurlijk ook stellen in de situatie dat een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst?
Dit staat toch uitgewerkt in de notitie nieuwe werkwijze splitsen en realisatie meerwaarde?

Groet (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 13 oktober 2015 17:39
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: vraag inzake concept-beleid verticaal splitsen

Hallo (10)(2e) en (10)(2e),

Vandaag hebben (10)(2e) en ik in onze werkgroep over het concept-beleid verticaal splitsen gesproken.
Een vraag die wij onszelf gesteld hebben is de volgende:
Wat gaan we als gemeente doen wanneer een erfpachter zijn erfpachtrecht verticaal wil splitsen:

1. waarbij de woning en de garage verticaal gesplitst worden in een afzonderlijk recht woning en een afzonderlijk recht garage?
2. waarbij de woning en de tuin verticaal gesplitst worden?
3. Waarbij de woning en de berging verticaal gesplitst worden?

Hoe verdelen we dan de canon over beide erfpachtrechten? Is er een WOZ voorhanden voor de garage, tuin en/of berging?

N.B. dezelfde vraag kunnen we natuurlijk ook stellen in de situatie dat een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst?

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: di, woe, don, vrij

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer