To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl], (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 3/11/2015 10:25:35 AM
Subject: RE: agenda dinsdag 10 maart WG juridische effecten
Received: Wed 3/11/2015 10:25:36 AM
2015-03-11 Splitsen in appartementsrechten voor BT.docx
2015-03-11 Splitsen in appartementsrechten voor BT met wijzigingen.docx

Hoi allemaal,

Naar aanleiding van onderstaande mail van (10)(2e) en het overleg van gister hierover heb ik de notitie over splitsen in appartementsrechten gewijzigd. Ik heb gewerkt in de laatste versie van (10)(2e) van maandag. Hierbij stuur ik één versie met wijzigingen bijhouden toe en voor de leesbaarheid ook één versie waarin alle wijzigingen zijn geaccepteerd.

Zouden jullie er naar willen kijken? De notitie moet vanmiddag definitief zijn, dus als het lukt om vóór 16 uur te reageren dan zou dat heel fijn zijn.

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 9 maart 2015 17:39
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: agenda dinsdag 10 maart WG juridische effecten

Hoi allen,
Ik kwam vandaag tot de conclusie de afrondende conclusie gemist / anders beleefd te hebben. Ik sluit ook niet uit dat ik niet heb willen horen. Omdat we nu nog de 80%-versie hebben, zou ik graag mijn 20% willen verzilveren.
Vanuit de splitsingsproblematiek bestaat er een sterke voorkeur om omkering. Immers alleen dan hebben erfpachters van een appartementsrecht een exclusieve erfpachtrelatie met de gemeente, die los staat van de andere gerechtigden in het appartementencomplex. De gezamenlijke betrokkenheid in de VvE betreft dan nog slechts het beheer van het complex en niet het erfpachtrecht. Andere oplossingen om erfpachtwijzigingen op appartementsniveau vast te leggen hebben waarschijnlijk niet het eeuwig leven, terwijl aan elke wijziging de medewerking van alle appartementsgerechtigden in het gezamenlijke erfpachtrecht verlammend op welke toekomstige wijziging ook zal hebben. Omkering niet regelen is de kraan laten lekken (goed voor onze werkgelegenheid, maar slecht voor onze erfpachters.
Omkering zou voor de belegger aantrekkelijk moeten zijn, doordat hij zelfstandige erfpachtrechten kan verkopen en daarmee zijn kopers maximale flexibiliteit biedt. Tegenover die aantrekkelijkheid staan hoe dan ook meerkosten (akten van afstand en uitgifte) en mogelijk belastingperikelen afhankelijk van de vraag of de waarde van de nieuwe erfpachtrechten de waarde van het oude erfpachtrecht te boven gaan. Het is daarom in ieders belang de erfpachtrechten voor en na zo veel mogelijk gelijkluidend te laten zijn.
Als we naast de verplichte omkering ook overgang naar de AB2015 met vervroegde CHET als voorwaarde voor splitsing verbinden, dan wordt de omkering minder aantrekkelijk en bovendien risicovoller voor de belegger.

1. Verplichte overgang naar AB2015 zal waarschijnlijk gepaard gaan met canonverhoging het is de vraag of dit niet ten koste zal gaan van de verkoopbaarheid.

2. Voordeel flexibiliteit voor kopers wordt bij verplichte overgang naar AB2015 voor een deel weggenomen; alleen de individuele wijzigingen nadien resteren (bestemmingswijziging/uit-breiding), maar dat is bij verkoop van belegger aan eerste koper waarschijnlijk niet direct aan de orde.

3. Bij de overgang naar de AB2015 zal ten opzichte van voortzetting van het huidige voortdurende erfpachtrecht eerder een meerwaarde verbonden zijn, die tot belastingheffing zal leiden (immers uit gesprek met Belastingdienst één van de uit te zetten vragen).

Mijn voorstel voor en beleving van de conclusie was dan ook:
a. Omkering als voorwaarde voor splitsing te verbinden op basis van behoud van de voor het oude erfpachtrecht voorwaarden, dus:

- Belegger doet onder voorwaarden afstand van oude erfpachtrecht
- gemeente vormt appartementsrechten conform voorstel belegger
- gemeente geeft appartementsrechten elk aan belegger in erfpacht uit onder gelijke voorwaarden als voor het oude erfpachtrecht golden, dat wil zeggen gelijke AB, gelijke canon en gelijke einddatum tijdvak);
- koper kan na levering door belegger naar zijn keuze het erfpachtrecht tot CHET voort laten bestaan of vrijwillig overstappen naar AB2015 of

b. als de voorwaarde van omkering voor de belegger onaanvaardbaar is, dan geldt als alternatief de verplichte overstap naar AB2015 met vervroegde CHET als voorwaarde voor de toestemming tot splitsing.

Mijn voorstel voor de gevraagde beslissingen wordt dan:

1. ***kennisnemen van het huidige beleid inzake splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht.***
2. ***Instemmen met het verplichten tot wijzigen van de juridische constructie (binnenstebuiten keren") als voorwaarde bij het splitsen in appartementsrechten onder behoud van de op het te splitsen erfpachtrecht geldende voorwaarden (AB, canon einde tijdvak).***
3. ***indien de erfpachter de voorwaarde "binnenste buiten keren" niet accepteert inte stemmen met een verplichte overstap naar de AB2015 bij splitsing in appartementsrechten.***

Groeten,
(10)(2e)

PS: Afgezien van het ontbreken van de noodzaak tot omkering bestaat er principieel geen verschil tussen de horizontale en de verticale splitsing

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: maandag 9 maart 2015 15:04
Aan: (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: agenda dinsdag 10 maart WG juridische effecten

Beste allen,

Morgenochtend staat de werkgroep Juridische effecten gepland.

De meeste notities voor het BT van 19 maart zijn vorige week al besproken. Twee notities echter nog niet:

- Appartementsrechten en overstapregeling;
- Splitsing in appartementsrechten voor BT.

Deze notities stuur ik bij deze ter kennisname door. Deze worden morgen niet besproken aangezien (10)(2e) en (10)(2e) deze stukken al gezien hebben en (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) afwezig zijn en (10)(2e) de stukken mede heeft opgesteld.

Voor morgen staat daarom op de **agenda**

- Notitie financiële artikelen ((10)(2e)). Stand van zaken: Is (10)(2e) aan zet?
- Notitie waardebepaling door deskundigen aangewezen door Rechtbank ((10)(2e)) Hoe nu verder!?
- Notitie artikelen uitgifte ((10)(2e)) stand van zaken.

Tot morgen,

Groeten (10)(2e)