To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 10/1/2015 11:00:20 AM
Subject: verticaal splitsen van voorgesplitst (in app rtn) uitgegeven erfpachtrecht
Received: Thur 10/1/2015 11:00:20 AM

Hey (10)(2e),

N.a.v. ons gesprek van gistermiddag wil ik je deze mail nog voorleggen. In het verlengde van horizontaal splitsen moeten we ook in ogenschouw nemen de situatie dat een erfpachtrecht verticaal gesplitst wordt, en dat voor uitgifte in erfpacht horizontaal voorgesplitst is.

Het betreft de volgende situatie:
De gemeente splitst grond en gebouw (volle eigendom) in 40 appartementsrechten, ieder appartementsrecht omvat 1 huurwoning.
Daarna geeft de gemeente alle 40 appartementsrechten met de bestemming "huurwoning:" uit in 1 erfpachtrecht.
Na verloop van tijd wil de erfpachter zijn erfpachtrecht verticaal gaan splitsen in 40 erfpachtrechten. Ieder app rt zal 1 erfpachtrecht worden.
Wat doen we nu met de bestemming "huurwoning"?

In ons huidige beleid verticale splitsing staat niets opgenomen over het wijzigen van de bestemming bij verticale splitsing i.g.v. huurwoningen (zoals nu wel genoemd staat in het beleid horizontaal splitsen).
Dat betekent dat de bestemming huurwoning blijft. Wel kan de woning na verticale splitsing individueel vervreemd worden en feitelijk als koopwoning gebruikt worden.
De in 1 erfpachtrecht gebundelde 40 appartementsrechten in het voorbeeld met de bestemming huurwoning, worden nu individueel overdraagbaar en er ontstaat een situatie die vergelijkbaar is met het splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht, waar we nu wel de voorwaarde stellen dat het koopwoningen worden met evt. een canonverhoging.

Vraag
Moeten we hier niet ook de voorwaarde stellen dat een huurwoning wordt gewijzigd in koopwoning? Of een zekerheidshyp. vestigen op de erfpachtrechten? M.i. moeten we voor 1 van beide opties gaan, afhankelijk van de vraag of we in de WOZ waarderingsmethodiek het verschil huurwoning vs koopwoning laten voortbestaan.
Doel: voorkomen dat we de transformatie van huurwoning naar duurdere koopwoning missen en canoninkomsten mislopen.

Waar vast te leggen?
Als we dit gaan regelen, in welk beleid gaan we dit regelen? Het beleid verticale splitsing is mijns inziens de juiste plek.

Als het erfpachtrecht de privaatrechtelijke bestemming "40 huurwoningen" kent en je gaat het erfpachtrecht opknippen in 40 erfpachtrechten met 1 huurwoning, is er volgens (10)(2e) en mij geen sprake van een bestemmingswijziging. Als je dit als een bestemmingswijziging zou betitelen, dan moet je ons inziens concluderen dat er bij verticaal splitsen eigenlijk altijd sprake is van een wijziging van de bestemming.

N.B. Als de gemeente het onderscheid tussen huurwoningen en koopwoningen niet meer zal hanteren (bij de introductie van de WOZ waarderingsmethodiek), is het bovenstaande natuurlijk niet (meer) relevant.

Met vriendelijke groet,

mr. (10)(2e) (10)(2e)
Senior erfpachtbeheerder
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)
Verzonden: dinsdag 29 september 2015 16:03
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: notitie realisatie meerwaarde door splitsen, VES en invoeren van vestigen zekerheidshyp t.b.v. gemeente

Hey (10)(2e),

Vanochtend spraken we over de mogelijkheid om een zekerheidshyp. te vestigen.
Ik gaf aan dat het de vraag is of dit nodig is.
(10)(2e) (10)(2e) van de financiële wg gaf me te kennen dat de als gemeente zo goed als zeker de WOZ waarderingsmethodiek gaan volgen.
Voor splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht betekent dit dat we de WOZ waarderingsmethodiek als basis gaan gebruiken voor de canonverdeling en de berekening van een evt. meerwaarde (bij splitsing met bestemmingswijziging).

WOZ gaat uit van woningen en kent het verschil huurwoning vs. koopwoning niet.
Verder gaat de WOZ uit van het hoogst haalbare nut van een registergoed.
In deze optiek kennen we als gemeente de smaak "huurwoning" niet meer en is het vestigen van een zekerheidshyp. niet meer nodig.
Wel kan het zo zijn dat de politiek toch een wijziging op het advies van de GWC wil en alsnog een onderscheid wil laten bestaan tussen huurwoningen en koopwoningen (en de daarbij behorende waarde).
In dat geval is het wel weer zinvol om de mogelijkheid van het vestigen van een zekerheidshyp. bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht nader te bekijken (met als doelstelling om beter aan te sluiten bij het feitelijke gebruik van woonruimte als huurwoning of als koopwoning).

Bijgaand de url naar de huidige notitie "realisatie meerwaarde door splitsen".
(10)(2g)

Met vriendelijke groet,

mr. (10)(2e) (10)(2e)
Senior erfpachtbeheerder
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