Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

MEMO - BETONDORP

Datum 11 december 2011

Onderwerp Betondorp

Een woningcorporatie (woco) heeft in Betondorp opstallen gerealiseerd bestaande uit winkels en koop- en huurwoningen, en wenst nu over te gaan tot gedeeltelijke uitponding en dus moet worden gesplitst. De woco heeft een recht van erfpacht onder de AB98, canon is afgekocht voor 75 jaar.

Normale uitwerking ex AB98 en UB bij splitsing leidt o.a. tot conversie van de AB98 in de AB2000. Woco wenst echter voor de huurwoningen de AB98 te houden. Tevens is gewenst is om voor iedere eigenaar (van een woning of winkel) een apart recht van erfpacht te creëren. Om dit mogelijk te maken, wordt de volgende constructie uitgewerkt:

1. De gemeente splitst de grond met opstallen in appartementsrechten. Gevolg: recht van erfpacht AB98 rust geheel op alle appartementsrechten.
2. Woco splitst verticaal het recht van erfpacht AB98 in zoveel rechten als er hoofdappartementsrechten ontstaan met verdeling van de (afgekochte) canon. Er zijn dus nu verschillende hoofdrechten van erfpacht, rustend op de bijbehorende hoofdappartementsrechten van de gemeente.
3. Gemeente splitst de hoofdappartementsrechten in onderappartementsrechten, met uitzondering van de huurwoningen.
4. Woco splitst de hoofdrechten van erfpacht, met uitzondering van de huurwoningen, verticaal in zoveel ondererfpachtrechten als er onderappartementsrechten zijn.

Gevolg: de gemeente is eigenaar van de hoofdappartementsrechten en de onderappartementsrechten. Woco is gerechtigde tot de rechten van erfpacht “op” de onderappartementsrechten.

Verzoek aan de gemeente
Verzoek aan de gemeente is om het UB bij de eerste verticale splitsing van het recht van erfpacht (onder 2.) ter zijde te schuiven zodat de AB98 blijven gelden voor de huurwoningen. Conversie zal wel plaatsvinden bij de verticale splitsing onder 4. (huurwoningen zitten daar niet bij).

Mogelijke nadelen voor de gemeente
Mogelijke nadelen voor de gemeente zijn ons inziens minimaal:

- Administratieve vergoeding ad ongeveer €188 per recht (ongeveer 14 rechten dus ongeveer totaal €3000) wordt niet in rekening gebracht. Deze vergoeding wordt

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

natuurlijk wel in rekening gebracht bij de laatste verticale splitsingen onder 4. Wel kunnen voorwaarden worden verbonden aan de toestemming tot splitsing, waardoor de vergoeding alsnog betaald zou kunnen worden.

- Het verschil tussen de AB2000 en de AB98; bijvoorbeeld het tijdvak blijft 75 jaar in plaats van 50 jaar. Tevens is het verschil dat bij de herziening einde tijdvak onder de AB98 de eenheidsprijzen voor woningen gelden zoals vastgesteld in het UB en bij de herziening onder de AB2000 sprake is van taxatie. Echter, als de huurwoningen in een later stadium verkocht worden (en dus gesplitst), zal conversie ook daar alsnog plaatsvinden (de conversie van de huurwoningen wordt als het ware uitgesteld).
- Zou eenzelfde situatie in een soortgelijk geval worden toegepast bij een canonbetalend recht, zou woco voor de huurwoningen (dus het sociale deel) niet hoeven af te kopen terwijl dit bij de splitsing onder het UB wel het geval is.