To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) van
Sent: Mon 5/16/2016 6:59:53 PM
Subject: het splitsingsbeleid een voorstel
Received: Mon 5/16/2016 6:59:55 PM
20160516 beleid splitsing AB 2016 MvG schoon.docx
20160516 beleid splitsing AB 2016 MvG.docx

Hoi (10)(2e) (en (10)(2e)),

Ik ben door het beleidsstuk heengegaan, en naar aanleiding van de gesprekken die we vorige week gehad hebben, (10)(2e) stel ik het volgende voor:

Er komen 2 beleidsstukken:

- **Fase 1:** (10)(2e) **trekker** (helemaal definitief BT 23 juni, daarvoor intern afgestemd)
  - het huidige beleid blijft in stand voor alle oude AB´s.
  - voor de AB 2016 komt er nieuw beleid. Dit beleid heb ik concept opgesteld (zie bijlage) nav het door jouw gemaakte beleid
- **Fase 2: laten we even overleggen wie hiervan de trekker wordt.** (gereed bij de overstap)
  - de splitsing gelijktijdig met de overstap. Hiervoor hebben we de omkering nodig, de drietrapsrakket etc.

Fase 1:

Zoals gezegd blijft voor alle oude AB´s het huidige beleid in stand.
Voor de nieuwe AB 2016 heb ik concept beleid opgesteld, nav jouw beleidsstuk.
Wat ik niet heb gedaan;

- en er van uit ben gegaan dat jij dit eerder hebt gedaan: gekeken of alles conform de wet is, er nog punten moeten worden opgenomen nav de wet. Het oude beleid gekeken en in hoeverre hier nog punten over moeten worden opgenomen. **Vraag:** klopt dat?
- De toelichting aangepast

In de bijlage 1 schone versie en een versie met wijzigingen bijhouden. Hieronder kort wat ik gewijzigd heb (niet compleet, zie voor het complete verhaal de wijzigingen bijhouden versie) en nog wat vragen voor jou en wat antwoorden op jouw opmerkingen.

- **Vraag:**: Artikel 1: Klopt het dat we bij artikel 2 helemaal geen uitzonderingen meer hebben?
- Artikel 2: heb ik gelijk laten lopen met de AB 2016
- Tussenartikel eruit gehaald, in plaats daarvan in artikel 3 lid 2 een omschrijving opgenomen zoals in artikel 11 AB 2016 (dit is meteen **antwoord op jouw opmerking CK 1**)
- Artikel 4 van jouw versie, geschrapt, dat komt bij het latere beleid bij de overstap (**opmerkingen CK 2 en CK 3** voor dit beleid niet van toepassing)
- Tussenartikel tijdelijke erfpachtrechten heb ik ook geschrapt, zit nog in het oude beleid
- Artikel 4 (nieuwe nummering)(hieronder ga ik door met de nieuwe nummering)
  - Ga er maar vanuit dat de huurbescherming er weer in komt, wellicht kun je deze bepaling nog iets afzwakken? **Vraag:**: Klopt het dat in artikel 4 de gehele bepaling staat met een afzwaking in lid 2? **CK 6 en CK 7** vind ik verwarrend, tegenstrijdig; wat bedoel je hier precies mee?
  - **Antwoord CK 4:** dit ligt ook weer aan hoe er bij E&U wordt besloten met appartementsrechten om te gaan. Morgen overleg over met oa (10)(2e) en Annius. Mijn gevoel is dat we dit moeten laten staan. **Vraag:** svp als concrete vraag neerleggen gelijktijdig met dit beleid bij Even checken bij WG AB
  - Paar kleine tekstuele aanpassingen gedaan
- Artikel 5:
  - grotendeels laten staan, paar tekstuele wijzigingen, daarnaast
  - **Vragen** Verdeling van de canon volgens grondprijsbeleid: checken (10)(2e), oa nav discussie (10)(2e) en willen we dit ook bij woningen?
  - **Antwoord CK 8**:zou kunnen, maar er gaat niets mis als je het niet doet. In de AB staat dat de gemeente de canon verdeeld, daar dus bij aansluiten, in het volgende artikel staat wel de hele riedel (canon, erfpachtgrondwaarde en afkoopsom), dus ik zou het hier laten bij ´canon´

Artikel 6

  - staat *de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot splitsing in appartementsrechten;* moet dat niet alle bijzondere bepalingen zijn? Of hier bewust voor gekozen? Bij

nader inzien laten staan zoals het nu staat. In de akte komt later wel alle bijzondere bepalingen. Helemaal goed dus: laten staan zoals het staat

- Juiste verwijzing artikel opgenomen
- **Vraag**: Je zegt dat in de aanbieding moet worden opgenomen de erfpachtgrondwaarde, de canon, de afkoopsom etc ´van het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht´ dit moet toch per appartementsrecht zijn? Geldt ook voor artikel over de wijzing van de splitsing (art 13) en artikel 15

Artikel 7: niets aan veranderd

Artikel 8:

- expres 1 x notariële akte laten staan
- einddatum weggehaald

artikel 9: ongewijzigd gelaten

het hoofdstuk over wijzigingen splitsing. Het had ook een korter hoofdstuk kunnen zijn er meer verwijzen, al dan niet analoog naar eerdere artikelen. Maar laat het nu maar zo staan.

artikel 10: verwijzingen artikelen aangepast

artikel 11: ongewijzigd gelaten

artikel 12: tekstuele aanpassingen, niet inhoudelijk

artikel 13:

- 1e bolletje niet aangepast: maar klopt het hoe het er zo staat?
- 2e bolletje niet aangepast: maar klopt het hoe het er zo staat?
- Naast bestemmingswijziging, ook de bebouwingswijziging toegevoegd
- erfpachtgrondwaarde toegevoegd
- verwijzing naar artikel 5 aangepast, moet artikel 12 zijn
- zie **vraag** bij artikel 6.

artikel 14: ongewijzigd gelaten

Artikel 15:

- **Vraag:** bolletje 1 staat ´ de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het erfpachtrecht en ´bewust gedaan? Moet dit niet zijn, ´ de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van de appartementsrechten? Kijk even goed als je wilt, want weet niet wat je bedoelt.
- **Vraag:** bolletje 2 dezelfde vraag: wat wil je zeggen?
- **Vraag:** zie vraag 6:
- Einddatum heb ik er hier uitgehaald

Artikel 16: zo laten staan

Artikel 17: verwijzingen aangepast

Artikel 18 verwijzingen aangepast

Verder lay out aangepast, aantal woorden gelijkluidend gemaakt aan AB; erfpachtakte (2x nog notariële akte expres laten staan), erfpachtgrondwaarde, college (in titel nog BenW laten staan), nummering aangepast etc.

Nog wat losse vragen:

- **Vraag:** Huidig artikel 5 lid 3 en huidig artikel 12 lid 3: is dit nieuw? Hebben we dat ergens besloten? 'Als specifieke wensen van de erfpachter leiden tot uitvoeringskosten voor de gemeente, behoudt de gemeente zich het recht voor om deze kosten bij de erfpachter in rekening te brengen'.
- **Vraag:** Ondersplisting Volgens de wet (art 106 lid 2) (toch nog even op dit punt naar gekeken) is een appartementseigenaar tot ondersplitsing bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald. Heb je hier over nagedacht? Wordt dit altijd opgenomen in de splitsingsakte? Moet dit nog ergens worden vermeld in het beleid?

Volgens mij zijn we nu heel ver!
Morgen tijdens ons overleg kan ik desgewenst het e.e.a. toelichten. Daarna willen jullie er samen nog naar kijken heb ik begrepen. Zorg dat we het eind van de dag 'schoon en gereed'kunnen doorsturen voor de WG AB van donderdag.

Tot morgen,
Groeten (10)(2e)