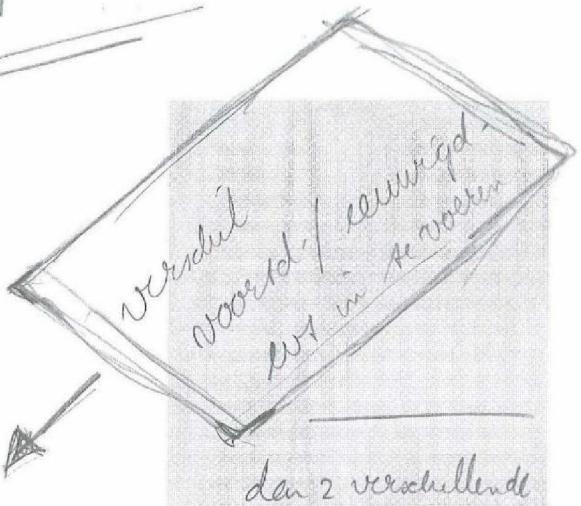
5.1.2e

laat notitie nog even liggen-

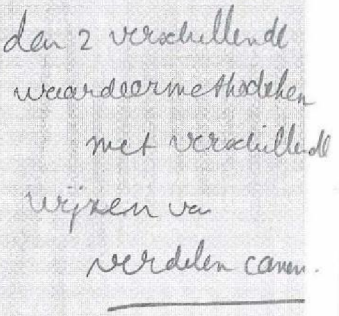


Gemeente Amsterdam

Notitie "Canonverdeling bij splitsen"

Aan Opdrachtgeversoverleg
Van Projectteam VES (financiële werkgroep en werkgroep splitsen, uitbreiden en samenvoegen)

Datum 19 november 2015



Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van:
   - **I.A.** de huidige werkwijze verdeling financiële waarden bij splitsen in de uitgiftefase
   - **I.B.** de huidige werkwijze verdeling financiële waarden bij splitsen in de beheerfase
   - **II.** de conclusie n.a.v. I.A. en I.B.
   - **III.** de voorstellen voor de toekomstige werkwijze t.a.v. de verdeling van financiële waarden bij splitsen in de uitgiftefase en in de beheerfase
2. in te stemmen met de voorstellen voor de toekomstige wijze van verdeling van financiële waarden (canon, grondwaarde e.d.) in de uitgiftefase en in de beheerfase, te weten:
   - **I.** in de uitgiftefase bij splitsen zoveel mogelijk aansluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de residuele waardebepaling en de verdeling naar rato laten geschieden
   - **II.** in de beheerfase bij splitsen in appartementsrechten (inclusief ondersplitsen) van erfpacht kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden of indien niet voorhanden daarmee vergelijkbare waarden.
   - **III.** in de beheerfase bij verticaal splitsen van erfpacht kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden of indien niet voorhanden daarmee vergelijkbare waarden.
   - **IV.** in de beheerfase bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten geen herverdeling van de financiële waarden, tenzij de erfpachters dit willen of er een scheve verhouding in financiële waarden tussen de appartementsrechten /erfpachtrechten ontstaat.

Opmerking 5.1.2e - Aanvullen met mogelijke andere opties.

Opmerking 5.1.2e Voorstellen opnieuw bekijken:
-Niet ieder adres heeft een eigen WOZ (verifieren 5.1.2e - DBGA)

Korte toelichting/ Samenvatting

Bij splitsen van erfpachtrechten (horizontaal en verticaal) worden de financiële waarden (canon, grondwaarde en afkoopsom) verdeeld over de te creëren erfpachtrechten (verticaal) dan wel appartementsrechten in de te splitsen erfpacht (horizontaal).
Er wordt in kaart gebracht o.b.v. welke grondslagen momenteel grondwaarde en daarvan afgeleide canon(s) en afkoopsom over de door splitsing te vormen erfpachtrechten of appartementsrechten worden toegedeeld in de uitgiftefase en opvolgende beheerfase.
Daarnaast worden voorstellen uiteengezet op welke basis in de toekomst de grondwaarde en daarvan afgeleide canon(s) en afkoopsom (kunnen) worden verdeeld.
N.B. de verdeling van de financiële waarden bij woningbouwcorporaties en ACE blijven in deze notitie buiten beschouwing.

De opbouw van de notitie is als volgt:

I. **Huidige werkwijze verdeling financiële waarden in uitgifte- en beheerfase**
De volgende vormen van splitsing worden onderscheiden, waarbij:
A. bij **uitgifte** sprake zal zijn van:
- het vormen van een aantal erfpachtrechten uit een erfpachtovereenkomst die betrekking hebben op:
  1. horizontaal onafhankelijke eenheden (bijv. eengezinswoningen),
  2. reeds bij uitgifte door de gemeente gevormde appartementsrechten [1] of
  3. clusters daarvan (erfpachtrecht omvattende x eenheden/appartementsrechten),
- het vormen van één erfpachtrecht uit een erfpachtovereenkomst [2],

B. tijdens de beheerfase zal sprake zijn van:
- Verticaal splitsen van een erfpachtrecht in meerdere erfpachtrechten die betrekking hebben op:
  1. horizontaal onafhankelijke eenheden (bijv. eengezinswoningen) en
  2. reeds bij uitgifte door de gemeente gevormde appartementsrechten
- Horizontaal splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten [3].
- Wijziging splitsing in appartementsrechten
- Ondersplitsing in appartementsrechten

II. **Conclusie n.a.v. I.**

III. **Toekomstige wijze van verdelen (gelet op advies gwc)**
a. in uitgiftefase
b. in beheerfase

Ad. I.A. Uitgiftefase: huidige werkwijze verdeling financiële waarden

- **Bij uitgifte van een erfpachtrecht dat vervolgens in appartementsrechten wordt gesplitst:**

Bij navraag blijkt dat deze wijze van uitgeven nog maar zelden voorkomt bij team Uitgifte.

---

[1] Uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten is beleidsuitgangspunt voor erfpachtovereenkomsten waar sprake is van gestapelde bouw, waarbij meer eenheden en/of verschillende bestemmingen worden gerealiseerd, waarvan bij uitgifte aannemelijk is dat deze op enig moment gescheiden zullen worden geëxploiteerd/uitgepond (bijv. huurwoningen)

[2] In het verlengde van het hiervoor onder voetnoot 1 beleidsuitgangspunt zal de ongesplitste uitgifte van een perceel bij gestapelde bouw slechts plaatsvinden als de erfpachtovereenkomst leidt tot één eenheid of een combinatie van bestemmingen die door de erfpachter in samenhang worden geëxploiteerd en waarvan bij uitgifte niet aannemelijk is dat deze op enig moment gescheiden zullen worden geëxploiteerd/uitgepond.

[3] In voorbereiding is een beleidswijziging, waarbij aan het verzoek tot splitsing in appartementsrechten de erfpachter zoveel mogelijk gestimuleerd wordt om over te gaan tot een zodanige omkering van rechten, dat na splitsing sprake zal zijn van in erfpachtrechten die één of meer appartementsrechten omvatten. Daardoor wordt een gelijk resultaat bewerkstelligd als bij uitgifte op basis van het onder voetnoot 1 genoemde beleidsuitgangspunt tot stand zou zijn gekomen.

Een voorbeeld waarin deze wijze van uitgeven gevolgd wordt is wanneer een erfpachter geen prijs stelt op het splitsen in appartementsrechten voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht.
Ook kan het gebeuren dat splitsen voorafgaand aan het uitgeven in erfpacht niet mogelijk is i.v.m. tijdsdruk. Wat wel voorkomt is dat een terrein bestemd voor een complex met meergezinshuurwoningen in erfpacht wordt uitgegeven, waarbij alle huurwoningen in 1 erfpachtrecht terechtkomen en bij uitgifte van dat terrein geen verdeling van de financiële waarden over de individuele woningen plaatsvindt, maar slechts over de bij uitgifte te vormen erfpachtrechten.

- **Bij uitgifte waarbij eerst wordt voorgesplitst door de gemeente en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht wordt uitgegeven:**

Navraag leert dat deze wijze van uitgeven standaard gebruikt wordt door team Uitgifte.
De verdeling werkt als volgt:
De financiële waarden (canon, grondwaarde en afkoopsom) worden verdeeld over de erfpachtrechten o.b.v. de (door de ontwikkelaar opgegeven) VON-prijzen per appartementsrecht/erfpachtrecht. Hierbij dient de gebruiksvloeroppervlakte van ieder erfpachtrecht als basis. De VON-prijzen zijn een afspiegeling van de markt op dat moment. Daarom kun je er vanuit gaan dat in deze VON-prijzen factoren, die van invloed zijn op de waarde van een appartementsrecht/erfpachtrecht, zijn meegenomen, zoals de ligging, het uitzicht e.d. Via excel-applicatie GUTS vindt een verdeling v/d grondwaarde, canon en afkoopsom plaats door de gemeente. GUTS verdeelt o.b.v. in dit programma ingebouwde verdeelsleutels en de voor het jaar van verdeling geldende handleiding grondprijsbepaling.

N.B. Bij koopwoningen is de VON prijs bekend. Bij huurwoningen zijn er geen VON prijzen bekend. Wanneer er geen VON prijzen beschikbaar zijn, kan de verdeling ook via GUTS lopen, maar toedelen is in deze situatie niet gebruikelijk.

- **In de uitgiftefase bij verticale splitsing**

Men geeft in de uitgiftefase per kavel uit en maakt een daarbij behorende verdeling van financiële waarden (o.b.v. VON prijzen). Bij uitgifte van terreinen (waaruit meerdere erfpachtrechten zullen ontstaan) aan een ontwikkelaar t.b.v. koopeengezinswoningen, worden de financiële waarden (waaronder de grondwaarde) verdeeld via GUTS. Men geeft dus meerdere kavels in 1 keer tezamen uit, maar verdeelt al wel de financiële waarden. Bij het passeren van de notariële akte wordt er juridisch verticaal gesplitst, de waarden staan dan al vast.

Ad. I.B. Beheerfase: huidige werkwijze verdeling financiële waarden

- **Bij splitsing in appartementsrechten van erfpacht**

Bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht worden de canon, de grondwaarde en de eventuele afkoopsom v/h gehele erfpachtrecht verdeeld over de te creëren appartementsrechten.
De verdeling werkt als volgt:
O.b.v. het aantal m² bvo met inachtneming van de grondprijs (conform de handleiding grondprijsbepaling of conform een grondprijsadvies op bouwblokniveau) worden de canon, grondwaarde en eventuele afkoopsom over de appartementsrechten verdeeld.
M.b.t. woonruimte kan bij een tuin en/of een dakterras 5 tot 10% toeslag meegenomen worden bij de verdeling. In de situatie dat er bv. geen buitenruimte aanwezig is, bestaat ook de mogelijkheid om 5-

10% in mindering te brengen voor het betrokken appartementsrecht. Er kan zodoende (hetzij in beperkte mate) rekening gehouden worden met de af-/aanwezigheid van een tuin dakterras, of balkon. Er wordt geen rekening gehouden met de ligging (penthouse of drie hoog achter), het uitzicht, een zonnige tuin e.d. De huidige verdelingswijze is dus niet (volledig) marktconform.

Opmerking [5.1.2e]: Is dit een probleem van dusdanige aard dat de huidige werkwijze aangepast moet worden?

N.B. Als het te splitsen erfpachtrecht een volledige "woon"bestemming heeft, is de werkwijze (sinds 2010) dat het notariaat in overleg met de erfpachter tot verdeling van de canon, grondwaarde en evt. afkoopsom overgaat. De gemeente controleert slechts of de verdeling redelijk is. Bij gemengde bestemmingen en niet woonbestemmingen, verdeelt de gemeente nog steeds zelf.

- **In de beheerfase waarbij eerst is voorgesplitst (in appartementsrechten) en vervolgens per cluster appartementsrechten in erfpacht is uitgegeven**

Momenteel heeft de erfpachtbeheerafdeling (van Erfpacht en Uitgifte) hier geen ervaring mee.

Opmerking [5.1.2e]: Kan dit niet helemaal geschrapt worden? Dit hoort toch bij Uitgifte thuis?

- **Bij ondersplitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht**

De werkwijze is hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

- **Bij verticale splitsing van een erfpachtrecht:**

Bij verticaal splitsen van een erfpachtrecht tijdens de beheerfase worden algemeen gesproken de financiële waarden verdeeld o.g.v. m² bvo/go, m² kaveloppervlakte, of o.g.v. zowel m² bvo/go en m² kavel in meer gecompliceerde situaties, bijvoorbeeld bij verticale splitsing van een erfpachtrecht met verschillende bestemmingen, waarin er ook een erf of tuin aanwezig is.

- **Bij wijziging van de splitsing in appartementsrechten**

  1. Als het erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst:
  Als de canon e.d. wordt herverdeeld, is de werkwijze in principe hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht. In de huidige beheerpraktijk wordt het bij *woningen* overgelaten aan de erfpachter of bij wijziging v/d splitsing een herverdeling van de canon moet plaatsvinden. Het beleidsteam v/d afdeling Erfpacht en Uitgifte meent dat dit ook aan de erfpachter overgelaten kan worden, tenzij het achterwege laten van een herverdeling evident onjuist is (voor betreffende notitie beleidsteam zie: [redacted (10)(2g)]).
  Een voorbeeld waarbij herverdeling achterwege kan blijven is een wijziging splitsing waarbij een deel van de zolderruimte toegedeeld wordt aan 1 appartementsrecht.

  2. bij voorsplitsing gevolgd door appartementsrechtgewijze uitgifte in erfpacht:
  In dergelijke situaties zal ook moeten worden bekeken of de wijziging van de splitsing tot een herverdeling van de canon aanleiding geeft. Ook hier kan dezelfde werkwijze voor herverdeling gevolgd worden als bij splitsing in appartementsrechten.

N.B. Een overweging bij het al dan niet herverdelen v/d canon bij wijziging splitsing is dat voor voortdurende erfpachtrechten bij de CHET een actualisatie plaatsvindt (bij taxatie door deskundigen), waarbij de bij de wijziging splitsing doorgevoerde aanpassingen v/h erfpachtrecht (zoals een wijziging

in m²) in de waardebepaling worden meegenomen. Hierdoor komt de canon weer in overeenstemming met de marktwaarde als er op appartementsrechtniveau gewaardeerd wordt (hetgeen gebeurt bij CHET indien een erfpachtrecht horizontaal is gesplitst).
Eeuwigdurende erfpachtrechten kennen geen CHET moment.
Daarnaast kan herverdeling tot complexe situaties leiden, bijvoorbeeld wanneer de ene erfpachter wel, en de andere niet (al dan niet verlengd) de canon heeft afgekocht.

Ad II. Conclusie

Horizontaal splitsen

Een brainstorm (met o.a. een uitgever en een grondprijsadviseur) leverde de conclusie op dat in de uitgiftefase een marktconforme waardeverdeling plaatsvindt door het verdelen van de financiële waarden via de V.O.N. prijzen.
Verder is evident dat de wijze van verdeling van de financiële waarden in de uitgiftefase en in de beheerfase van elkaar afwijkt, waarbij de verdelingswijze in de beheerfase niet goed aansluit bij de markt.
De huidige wijze van verdeling op basis van m² in de beheerfase wordt echter gebruikt om praktische reden:

- Bij het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten zijn VON prijzen of verkoopprijzen kosten koper (vaak) **niet** voorhanden.
- m² zijn in de praktijk wel voorhanden of wel voorhanden te krijgen

Opmerking [5.1.2e]: Deze wijze van verdelen geeft in de praktijk achteraf geen problemen bij erfpachters.

Het gevolg van de huidige verschillende werkwijzen in de uitgiftefase en in de beheerfase is dat in gelijke situaties de werkelijke verdeling van de financiële waarden van elkaar af (kunnen) wijken.

Verticaal splitsen

Verticaal splitsen speelt alleen in de beheerfase een (grote) rol. In de uitgiftefase worden de waarden via GUTS verdeeld per kavel. In de beheerfase zal verdeling v/d financiële waarden plaatsvinden o.b.v. m² kavel en/of bvo. Dit komt niet overeen met werkwijze tijdens de uitgiftefase en leidt niet tot een (volledig) marktconforme waardeverdeling.

Wijziging splitsing in appartementsrechten

De situatie dat na voorsplitsen in appartementsrechten door de gemeente de splitsing wordt gewijzigd, voordat de appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven wordt hier buiten beschouwing gelaten. Deze situatie zal zich weinig tot niet voordoen aangezien de gemeente na splitsing in erfpacht uitgeeft. M.u.v. van de voornoemde situatie kan er geconcludeerd worden dat een wijziging van de splitsing in appartementsrechten zich alleen tijdens de beheerfase voordoet. Er is nl. al in erfpacht uitgegeven. Indien er aanleiding is tot herverdeling van de canon, wordt dezelfde werkwijze gevolgd als bij splitsing in appartementsrechten in de beheerfase, hetgeen niet (volledig) marktconform is.

Ondersplitsing in appartementsrechten

Bij ondersplitsing wordt in de beheerfase dezelfde werkwijze als bij splitsing in appartementsrechten gehanteerd. Deze verdeelwijze sluit niet goed aan bij de markt.

Ad. III. Toekomstige wijze van verdelen

III.a. Uitgiftefase: toekomstige wijze waardeverdeling

Uitgiftefase:

Idealiter wordt de grondwaarde voor een project bepaald op de som van de onderscheiden onderdelen/eenheden bij de marktwaarde waartegen die onderdelen/eenheden zullen worden afgezet. Deze marktwaarde zal een link hebben met de toekomstige WOZ-waarde. Als voor een project een lumpsum grondwaarde of gemiddelde grondwaarde per m² overeengekomen is en dat bedrag over onderdelen/eenheden moet worden verdeeld ligt het in de rede de toedeling te doen naar rato van de grondwaarden die zouden gelden bij vorenbedoelde bepaling van de grondwaarde (het ideaalscenario). Deze naar rato-toedeling komt overeen met de thans gebruikte toedelingssystematiek en sluit tevens aan op het advies van de GWC.

VOORSTEL:
In overleg met de financiële werkgroep v.w.b. de verdeling financiële waarden bij splitsen het voorstel om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de residuele waardebepaling en de verdeling naar rato te laten geschieden.

III.b. Beheerfase: toekomstige wijze waardeverdeling

Beheerfase:

In lijn met het advies van de gwc t.a.v. waardebepaling van een erfpachtrecht, is het de wens om in de beheerfase bij de waardeverdeling uit te gaan van WOZ waarden.

- **Bij (onder-)splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht zijn er de volgende opties:**

1. aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:

Iedere woning of commerciële ruimte met een eigen huisnummer kent een WOZ waarde, gebaseerd op de vrije verkoopwaarde waarbij er geen rekening gehouden wordt met huur of erfpacht.
Het verdelen van de financiële waarden via de WOZ waardeverhouding kan alleen als deze waarden voorhanden zijn. In de praktijk zal er niet altijd een WOZ waarde voorhanden zijn. Er zal dan door de afdeling Regie en Advies een advies geven moeten worden en een met de WOZ vergelijkbare waarde moeten worden verstrekt. Er moet op gewezen worden dat dit zeer waarschijnlijk zal leiden tot extra werk bij de afdeling Regie & Advies.

Voorbeeld: Bij een splitsing in appartementsrechten waarbij alle adressen bekend zijn en er geen nieuwe woningen (met nieuw adres) worden gecreëerd, is deze wijze toepasbaar.

2. aansluiten bij de verdeling op basis van de vastgestelde breukdelen:

Bij de splitsing in appartementsrechten worden normaliter breukdelen vastgesteld per appartementsrecht door de notaris. Op basis van deze breukdelen zullen de afzonderlijke appartementsrechteigenaren moeten bijdragen in kosten die voor gezamenlijke rekening komen. De

Opmerking 5.1.2e niet ieder adres heeft dus een eigen WOZ waarde. Bij het opstellen van deze notitie is uitgegaan van het feit dat ieder adres een WOZ-waarde kent.
De situatie dat bij canonverdeling 1 of meerdere WOZ-waarden niet aanwezig zijn en derhalve de canon niet meteen via de WOZ waarde als verdeelsleutel verdeeld kan worden , zal dus veel vaker voorkomen.

5.2

5.2

breukdelen worden normaal gesproken gebaseerd op het aandeel dat een appartementsrecht heeft in het geheel. We kunnen hierbij aansluiten i.p.v. een eigen verdeelsleutel toe te passen.
Het is de vraag of deze handelswijze een verdeling van de financiële waarden (canon e.d.) oplevert die goed dan wel beter aansluit bij de markt dan nu bereikt wordt via de verdeling o.b.v. m² bvo.
Een nadeel is bijv. dat breukdelen geen rekening houden met ligging (bijv. penthouse vs. kelderwoning). Ook kan splitsen op breukdelen leiden tot een scheve waardeverhouding tussen de plint en de woningen bij een erfpachtrecht met meerdere bestemmingen (bijv. sociaal-maatschappelijke plint). Aan de andere zal deze werkwijze tijdbesparend zijn. Er is nl. geen grondprijsadvies meer nodig.

N.B. 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (beleidsmedewerker en voormalig beleidsmedewerker bij Erfpacht en Uitgifte) hebben in de notitie *"wijziging beleid t.a.v. verdeling canon en grondwaarde"* van 25 september 2014 voorgesteld om aan te sluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen. Deze notitie is te vinden via: 5.1.5

3. hanteren huidige verdeelwijze:
Een andere mogelijkheid is, dat bij verticale splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan. Er zal in dat geval een grondprijsadvies nodig zijn.

@4. introduceren maatwerktaxatie

5.2

@5. verdeling geheel over laten aan erfpachter/notaris

@6. huidige verdeelwijze verfijnen

Opmerk 5.1.2e ndere mogelijkheden ter verdeling canon e.d.

VOORSTEL:
De verdeling financiële waarden bij splitsen zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de waardebepaling en te kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden.

Hiermee zal voor de beheerfase bij (onder-)splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht (in tegenspraak met het voorstel van Juridisch Beleid van afdeling Erfpacht en Uitgifte) niet gekozen worden het verdelen op basis van breukdelen.

- **Bij verticaal splitsen van een erfpachtrecht:**

Na verticale splitsing ontstaan er rechten die juridisch gezien los van elkaar voortbestaan. Het wijzigen van een (na vert. splitsing geconstateerde onwenselijke) verdeling van de financiële waarden is (bijna) ondoenlijk.
N.B. verticaal splitsen komt vaker voor bij rechten met een commerciële bestemming dan bij woonbestemmingen.

1. aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:
Het verdelen van de financiële waarden via de WOZ waardeverhouding werkt alleen als deze waarden

voorhanden zijn. In de praktijk zal er n.a.w. niet altijd een WOZ waarde voorhanden zijn.
Deze verdeelwijze kan daarnaast een probleem opleveren als het erfpachtrecht op een zodanige wijze gesplitst wordt, dat een WOZ object opgedeeld gaat worden. Hoe deel je dan delen de totale WOZ waarde toe aan gedeelten van het WOZ object die door opdeling zijn ontstaan? In dergelijke gevallen zal door de afdeling Regie en Advies een advies gegeven moeten worden en een met de WOZ vergelijkbare waardering gegeven moeten worden. Dit levert extra werk op voor deze afdeling.

5.2

2. hanteren huidige verdeelwijze:
Een andere mogelijkheid is, dat bij verticale splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan. Zoals gezegd sluit deze verdeelwijze niet goed aan bij de markt en sluit daarnaast ook niet aan bij het advies van de gwc.

5.2

5.2

@3. introduceren maatwerkt

@4. verdeling geheel over laten aan erfpachter/notaris

@5. huidige verdeelwijze verfijnen

Opmerking 5.1.2e Andere mogelijkheden ter verdeling canon e.d.

VOORSTEL:
De verdeling financiële waarden bij verticaal splitsen zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het advies van de gwc t.a.v. de waardebepaling en te kiezen voor waardeverdeling o.b.v. WOZ waarden.

5.1.2e

of bij gebrek aan WOZ op m^2 verhouding

- **<u>Bij het wijzigen van een splitsing in appartementsrechten:</u>**

Een wijziging van de splitsing in appartementsrechten vindt normaliter plaats tijdens de beheerfase. Er is dan nl. al uitgegeven in erfpacht.
Bij wijziging splitsing is er wel een WOZ-waarde van de oude gesplitste situatie, maar niet voor de nieuwe situatie (die komt na ca. een jaar nadat de wijziging is doorgevoerd). Dit betekent dat de afdeling Regie en Advies zal moeten adviseren over een met de WOZ vergelijkbare waarde om tot een (eventuele) herverdeling te kunnen komen.

Er zijn globaal de volgende soorten wijzigingen:

- Bewoner A draagt een deel van zijn recht aan bewoner B over (het totaal in de VvE wijzigt niet)
- Een deel van de gemeenschappelijke ruimte (zolder, berging, trappenhuis) wordt bij een appartementsrecht betrokken.
- Twee appartementen worden samengevoegd tot één, waarbij de andere appartementsrechten in de splitsing ongewijzigd blijven
- Er wordt een extra woning (appartementsrecht) gecreëerd vanuit een niet-woonruimte (berging, zolder), dat deel uitmaakt van reeds bestaande app rechten of onderdeel is van de gemeenschappelijke ruimte (bijvoorbeeld ongebruikte gemeenschappelijke vliering)

- Er wordt een extra woning (appartementsrecht) gecreëerd door een totale wijziging van meerdere appartementsrechten

In zijn algemeenheid gelden hierbij de volgende (beleidsmatige) denkkaders:

- Het is niet gewenst om de canon te wijzigen van een appartementsrecht, waaraan niets wijzigt.
- Bij overdracht van een deel van een appartementsrecht van A naar B, betaalt B aan A een prijs, waarin hij de (afgekochte) erfpachtsituatie desgewenst reeds kan meenemen in de koopsom (en er derhalve geen noodzaak is om de canon her te verdelen)
- Bij toevoeging van een extra unit/woning, moet die wel een canon/grondwaarde krijgen

Er zijn bij een wijziging van de splitsing twee situaties te onderscheiden:

A. wanneer een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten:

Mogelijke alternatieven voor herverdeling van de financiële waarden zijn de hiervoor onder III. besproken alternatieven, te weten aansluiten bij WOZ waardeverdeling, aansluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen of de huidige werkwijze blijven hanteren.

Daarbij komt de (vierde) mogelijkheid om herverdeling standaard achterwege te laten, tenzij de erfpachter dit wenst of er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de appartementsrechten ontstaat. Gezien de problematiek rondom het feit dat na splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht de appartementsrechten vaak als "afzonderlijke erfpachtrechten" zijn behandeld, heeft deze laatste optie de voorkeur.

VOORSTEL bij situatie A:
Voor de beheerfase bij wijziging horizontale splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht:
1. geen herverdeling, tenzij erfpachter dit wil of indien er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de appartementsrechten ontstaat (zie hieronder voor een toelichting).
2. bij herverdeling de erfpachters een voorstel laten doen, dat door de gemeente wordt getoetst op juridische houdbaarheid.

5.2

@1. Huidige verdeelwijze hanteren
@2. Aansluiten bij WOZ waarde als ve

5.2

@3. introduceren maatwerktaxatie

5.2

@4. verdeling geheel over laten aan erfpachter/notaris

5.2

@5. huidige verdeelwijze verfijnen

Opmerking 5.2 Andere mogelijkheden ter verdeling canon e.d.

5.2

B. wanneer er eerst in appartementsrechten is voorgesplitst en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven:

Deze situatie kan m.b.t. canonverdeling vergeleken worden met situatie A.

Er zal in dit geval echter niet alleen gekeken moeten worden naar de wijzigingen in de splitsing, maar ook naar eventueel door te voeren wijzigingen in de daarop rustende erfpachtrechten.

VOORSTEL bij situatie B:
Voor de beheerfase bij wijziging horizontale splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht:
1. geen herverdeling, tenzij erfpachter dit wil of indien er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de appartementsrechten ontstaat (zie hieronder voor een toelichting).
2. bij herverdeling de erfpachters een voorstel laten doen, dat door de gemeente wordt getoetst op juridische houdbaarheid.

@1. Huidige verdeelwijze hanteren
@2. Aansluiten bij WOZ waarde als verdeelsleutel

@3. introduceren maatwerktaxatie

@4. verdeling geheel over laten aan erfpachter/notaris

@5. huidige verdeelwijze verfijnen

Opmerking 5.1.2e ndere mogelijkheden ter verdeling canon e.d.

TOELICHTING bij voorstellen situaties A en B.
Bij wijziging splitsing geen herverdeling van de canon tenzij de erfpachters dit wensen en/of er een scheve verhouding qua financiële waarden ontstaat. Dit laatste kan zich (onder meer) in de volgende situaties voordoen:

- Als er extra appartementsrechten worden toegevoegd (waardoor de totale canon kan stijgen)
  - *Herverdeling kan wenselijk zijn. Er zal een advies van de afdeling Regie en Advies nodig zijn om tot herverdeling over te kunnen gaan.*
- Als er appartementsrechten verdwijnen (maar de m² blijven aanwezig)
  - *Herverdeling canon kan wenselijk zijn. De canon (en erfpachtgrondwaarde) van de verdwenen appartementsrechten kan worden opgeplust bij de appartementen waaraan de verdwenen m2's ten goede komen*
- Als de oppervlakte van een appartementsrecht toeneemt door uitbreiding van het totale aantal m² binnen het complex (bijvoorbeeld door uitbouw, opbouw of aanbouw).

5.2