To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) Republiq'[(10)(2e)@republiq.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 4/12/2017 7:06:15 AM
Subject: RE: Parkeren wel/niet overstappen
Received: Wed 4/12/2017 7:06:16 AM

Collega's,
Mijn voorkeur zou zijn, om coulant om te springen met deze kwestie. Ik zou zeggen: parkeerplaatsen mogen ook overstappen, TENZIJ duidelijk is dat ze voor niet-woonfuncties zijn bestemd. Dan kun je alle (al dan niet expliciet gekoppelde) woning-parkeerplaatsen gewoon laten overstappen.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 19:11
Aan: (10)(2e) (10)(2e) Republiq'
CC: (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Parkeren wel/niet overstappen

Hoi (10)(2e) en cc-geadresseerden,

Als bij eengezinswoningen een parkeerplaats betrokken is, dan valt die doorgaans (maar niet altijd) in optie 1 . De uitzonderingen gelden de situatie dat parkeerplaatsen ten behoeve van woningen zelfstandig zijn uitgegeven met een collectieve aanleg- en onderhoudsverplichting voor het parkeerterrein waaraan de P-plaatsen zijn gesitueerd (regeling wisselt tussen collectieve regeling in erfpachtvoorwaarden tot geformaliseerde mandeligheid).

Bij gestapelde bouw (parkeerbak met daarboven woningen) is de situatie complexer en zijn de verhoudingen minder eenduidig omdat:
A. bij een aantal bestaande complexen sprake is van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. De woning en parkeerplaatsen en soms de in de kelder of zolderverdieping gelegen woningberging zijn zelfstandige appartementsrechten in een gezamenlijk erfpachtrecht

> Complicerende variant is het geval dat het gesplitste erfpachtrecht naast woningen en "bijbehorende" bergingen en parkeerplaatsen ook commerciële functies omvat.

B. pas vanaf begin jaren '90 werd het allengs gebruikelijker dat de gemeente appartementsrechten vormde en die vervolgens in erfpacht uitgaf. Al naar gelang de omstandigheden (markt, financierbaarheid, parkeerbeleid, parkeernorm) was grofweg chronologisch sprake van × woning met parkeerplaats in één appartementsrecht, × appartementsrecht woning en appartementsrecht parkeerplaats in één erfpachtrecht en × appartementsrecht woning en appartementsrecht parkeerplaats in twéé erfpachtrechten met een voorrangsregeling bij verkoop van het erfpachtrecht parkeerplaats.

> Ook hier als complicerende variant het geval dat het in appartementsrechten gesplitste complex naast erfpachten voor de woningen en "bijbehorende" bergingen en parkeerplaatsen ook erfpachtrechten voor commerciële functies omvat.

C. Complicerende variant op B is het geval waarin naast woonbestemmingen ook sprake is van commerciële functies, bijvoorbeeld commerciële plint, gescheiden bouwvolumes op een gemeenschappelijke parkeerbak

De driedeling die jij aangeeft correspondeert dan niet met wat er in de loop van de jaren aan rechten is gevormd. De bergingen voor het gemak nog even daargelaten, komen de volgende combinaties van woning en parkeerplaats voor:
a. uit de splitsing van een erfpachtrecht
- a. woning en parkeerplaats in één appartementsrecht
- b. appartementsrecht woning en appartementsrecht parkeerplaats in hand van dezelfde persoon

b. uit door de gemeente gevormde en vervolgens in erfpacht uitgegeven appartementsrechten voor een wooncomplex:
- a. één erfpachtrecht omvattende één appartementsrecht woning met parkeerplaats
- b. één erfpachtrecht omvattende één appartementsrecht woning en één appartementsrecht parkeerplaats
- c. twéé erfpachtrechten in hand van dezelfde persoon respectievelijk omvattend één appartementsrecht woning en één appartementsrecht parkeerplaats. Met betrekking tot de erfpachtrechten parkeerplaats is een voorrangsregeling in de splitsingsakte opgenomen op grond waarvan erfpachters van een woning bij voorrang voor verwerving in aanmerking komen

Op basis van het criterium dat zelfstandige vervreemding de medewerking van de gemeente vereist is (toestemming splitsing in (onder)appartementsrechten dan wel erfpachtrechten) heb ik in groen, geel en rood een analoge driedeling gemarkeerd.

Doordat
∀ overstap voor woningen c.a. op een individuele basis mogelijk moet zijn, en
∀ gegeven het aantal varianten spikkelen van complexen met voortdurende en eeuwigdurende rechten niet te vermijden is en
∀ we ook voor de enigszins vergelijkbare problematiek van bergingen (zelfde smaken als A en B) een oplossing moeten bieden en

- overstap voor commerciële bestemmingen via een U-bocht niet uitgesloten kan worden (bestemmingswijziging naar wonen ↔ overstap ↔ bestemmingswijziging naar commercieel)

vraag ik mij af of het uitsluiten van rood maatschappelijk/communicatief houdbaar is en of niet een overstapfaciliteit geboden kan worden aan rechten die in persoon zijn geparenteerd aan appartementsgerechtigden/erfpachters van een woning.

Voor de manier we voor alle combinaties vervolgens tot een bepaling van de erfpachtgrondwaarde komen, kan ik aansluiten bij jouw voorstel.

Graag jouw (en jullie) mening,

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) | Republiq [(10)(2e)@republiq.nl]
Verzonden: dinsdag 11 april 2017 12:54
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten; (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Parkeren wel/niet overstappen

Dag Allemaal,

Aangezien niet-wonen niet mag overstappen moet een regeling bedacht worden voor parkeren.

Volgens mij zijn er drie mogelijke varianten voor parkeren bij wonen:

1. Parkeren als onderdeel van een erfpachtrecht voor wonen (bijvoorbeeld garage of plek bij eengezinswoningen)
2. Parkeren als apart (appartements)recht dat juridisch verbonden met een erfpachtrecht voor wonen (bijvoorbeeld bij een parkeergarage onder een wooncomplex)
3. Parkeren als apart (appartements)recht dat niet juridisch verbonden met een erfpachtrecht voor wonen (bijvoorbeeld bij een parkeergarage onder een wooncomplex, of een parkeerbox nabij een woning)

Mijn voorstel is om, in lijn met de eerste reactie van (10)(2e), alleen parkeerplaatsen te laten overstappen bij een direct juridisch verband, dus variant 1 en 2. Parkeerplaatsen bij variant 3 kunnen gewoon apart verkocht worden en zijn daarmee niet direct anders dan overige niet-woonfunctie.

Als de parkeerplaats bij variant 1 en 2 op de WOZ-beschikking van wonen staat, wordt de grondwaarde, in lijn met het voorstelde grondprijsbeleid, bepaald met de BSQ. De vraag is hoe om te gaan met de grondwaarde als de parkeerplaats niet op de WOZ-beschikking staat. Mijn voorstel is om dan ook de WOZ-waarde en BSQ te hanteren. Dit vanwege de eenvoud en om grote prijspeil verschillen te voorkomen (bijv. wonen 2014, parkeren 2019). Als er geen WOZ-waarde voor parkeren is, moet grondprijsadvies de onbezwaarde waarde bepalen, in lijn met wonen.

Wel is het volgens mij mogelijk dat bij variant drie de WOZ-beschikking ook de parkeerplaats omvat. In de grondprijsbeleid moet dan dus opgenomen worden dat de WOZ-waarde voor de parkeerplaats gecorrigeerd moet worden. Vaak is dit relatief eenvoudig omdat de parkeerplaats een aparte waarde in woz-berekening heeft.

Ik hoor graag hoe jullie tegen het bovenstaande kijken.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

REPUBLIQ

ir. S.G. Aalbers CFA | (10)(2e)
's-Hertogenbosch | Watertoren | Hinthamereinde 73d | 5211 PM
Amsterdam | Wilhelmina Gasthuis | WG-plein 425 | 1054 SH
adviseurs in strategie, vastgoed en financiën | www.republiq.nl | ons bedrijf in 1 minuut