To: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Fri 3/18/2016 6:07:07 PM
Subject: FW: Horizontale splitsing na verticale splitsing
Received: Fri 3/18/2016 6:07:08 PM

Hey (10)(2e),

Zie hieronder de vraag van (10)(2e) inzake verticaal splitsen gevolgd door horizontaal splitsen.
We bespraken deze mail afgelopen woensdag.
Dit is eigenlijk geen strikt VES probleem, aangezien we nu ook al zo handelen bij woco's.
Het is aan het licht gekomen n.a.v. ons voorschrijdend inzicht m.b.t art 5:91 BW (dat er verticaal gesplitst wordt door overdracht of toedeling).

Het is mij niet gelukt om deze vraag ook nog aan (10)(2e) en (10)(2e) voor te leggen afgelopen donderdag.
Wellicht kun jij het voorleggen en anders komt het na de 29e weer aan bod.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
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)
Verzonden: woensdag 2 maart 2016 10:44
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: Horizontale splitsing na verticale splitsing

Hoi (10)(2e),

Bij het opstellen van de nieuwe werkinstructie voor "verticale splitsing" in het kader van de implementatie VES komen bij mij vragen op.

In het nieuwe beleid m.b.t. verticaal splitsen wordt (i.t.t. hoe het nu wordt gedaan) opgenomen dat de verticale splitsing van een erfpachtrecht juridisch pas tot stand komt bij de overdracht of toedeling van één van de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan (o.g.v. art 5:91 BW).

In veel dossiers (zowel bij Particulieren als bij WoCo) is een verticale splitsing echter nodig om een horizontale splitsing te kunnen doorvoeren. Als een belegger één erfpachtrecht heeft dat meerdere panden omvat, maar slechts één van die panden horizontaal wenst te splitsen, wordt (in de huidige situatie) het erfpachtrecht eerst verticaal gesplitst zodat er horizontaal gesplitst kan worden. We gaan er nu immers nog uit van de gedachte dat wij bij de verticale splitsing bepalen dat de splitsing op de eerstvolgende vervaldatum ingaat.

Als we art 5:91 BW volgen, ontstaan volgens mij de volgende problemen:

1) Horizontale splitsing kan niet op een deel van een erfpachtrecht, maar als er niet overgedragen/toegedeeld is, is er nog geen erfpachtrecht ontstaan dat horizontaal gesplitst kan worden; kan horizontale splitsing onder opschortende voorwaarde van

verticale splitsing?

2) Is de overdracht van één van de appartementsrechten voldoende om de verticale splitsing juridisch te voltooien of moeten alle appartementsrechten overgedragen zijn?
3) Valt de overdracht van een appartementsrecht wel onder de "overdracht en toedeling" die in art 5:91 BW bedoeld wordt? Het is immers geen overdracht van erfpacht.

Ik hoop dat ik duidelijk heb weergegeven waar we (m.i.) tegen aan gaan lopen.

Groet,

(10)(2e)