Gemeente Amsterdam

Splitsen in appartementsrechten

Aan	Inhoudelijk overleg
Van	Werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden
Kopie aan	
Datum	4 maart 2015

Te behandelen vragen voor het inhoudelijk overleg van 5 maart 2015

1. **Gaan we bij splitsen in appartementsrechten "omkeren" (verplichten?**

Toelichting:
Wanneer een ongesplitst uitgegeven perceel wordt gesplitst in appartementsrechten, krijg je mogelijk problemen bij toekomstige CHET's, vrijwillige overstap of bestemmingswijzigingen.
Met verplicht "omkeren" functioneren de appartementsrechten wel als zelfstandig wijzigbare erfpachtrechten.

2. **Willen we bij splitsen in appartementsrechten overstap naar AB2015 verplichten?**

Toelichting:

- De AB 2015 kent geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer. Bij nieuw te creëren appartementsrechten die onder de AB2015 gesplitst zijn, hebben toekomstige bewoners/erfpachters en de gemeente geen "gezeur" meer over CHET.
- Met verplichte overstap op het splitsingsmoment kun je, wanneer een erfpachter eerst zijn woning uitbreidt (zonder canonverhoging, op grond van de vrijstelling) en later van de toegevoegde oppervlakte alsnog een extra woning creëert via splitsing (voorzover het bestaande recht nog niet de AB2015 heeft), via de overstap deze extra woning(en) alsnog afrekenen
- Verplichte overstap bij splitsing is een verzwarende bepaling voor de erfpachter-belegger op het moment van splitsen, die leidt tot een canonverhoging
    - Wellicht is een AB2015-appartement in de markt meer waard dan een voortdurend recht waarvoor een CHET nadert
- mogelijk leidt verplichte overstap ertoe, dat splitsers ontduikconstructies gaan bedenken (dit speelt overigens alleen in gebieden waar geen publiekrechtelijke splitsvergunning nodig is) om verplichte overstap bij splitsing te voorkómen.

Het dilemma is dus: kiezen we voor:

- het "ontzorgen" van de toekomstige erfpachter-bewoners (dat zij nooit meer CHET krijgen), met als nadeel dat de splitser (belegger / vastgoedeigenaar) nu al wel een hogere canon moet betalen? of voor

- het faciliteren van de splitsende erfpachter (huidige belegger / vastgoedeigenaar), dat deze geen canonstijging krijgt bij splitsing, met als nadeel dat we de toekomstige erfpachter-bewoners met een toekomstige CHET opzadelen?

3. Willen we bij verticale splitsing in percelen overstap naar AB2015 verplichten?

Verticale splitsing komt in de volgende gevallen voor:

- Erfpachter (belegger) wil een blok eengezinshuurwoningen uitponden
- Erfpachter (veelal bedrijf) wil een groot of een klein deel van zijn perceel afsplitsen, en aan een derde doorverkopen, om het resterende deel zelf door te exploiteren.
- Erfpachter splitst een deel van zijn perceel af omdat de gemeente dat wil verwerven (bijv. voor aanleg van een weg)

Overwegingen:

- Horizontale splitsing van woonbestemmingen komt heel vaak voor; verticale splitsing van woonbestemmingen komt slechts incidenteel voor
- Bij horizontale splitsing valt het gehele recht onder een VVE; na verticale splitsing is er sprake van twee volledig zelfstandig functionerende erfpachtrechten
    - In hoeverre verschilt de essentie van een verticale splitsing van een "omgekeerde" horizontale splitsing?
- splitsen in percelen wordt vaak gevolgd door een andere handeling (bijvoorbeeld bestemmingswijziging of beëindiging van het afgesplitste gedeelte)
- verplicht overstappen leidt wellicht tot een hogere canon en is daarmee (op korte termijn) nadelig voor de erfpachter
- Bij afsplitsing van een gedeelte op verzoek van de gemeente, "kun je het niet maken" om overstap voor het resterende recht te eisen