

Reactie op voorstel van beheer:

Uitgangpunten bij de beoordeling van het voorstel:

- We behandelen zoals beheer aangeeft appartementsrechten zo veel mogelijk als aparte erfpachtrechten.
- Een splitsing of een wijziging splitsing leidt op zichzelf niet tot wijziging van een bestemming of bebouwing van het erfpachtrecht en leidt op zichzelf dus niet tot bebouwingwijziging waarop de beleidsvereenvoudiging van toepassing is.
- Een bebouwingwijziging ziet op feitelijk bijbouwen.
- Het is een de vastgestelde werkwijze dat we obligatoir op appartementenniveau bestemmingen wijzigen (als de erfpachter dat wenst) en dat er obligatoir wordt overgestapt naar de AB2016.
- We willen en kunnen niet alleen naar het niveau van het appartementsrecht kijken om beleid bestemmings- en bebouwingwijziging vast te stellen omdat:
 - o Soms wil de erfpachter de bestemming van het onderliggende recht wijzigen
 - o Soms wil de gemeente naar het niveau van het onderliggende recht kijken, te weten op het moment dat het aantal woningen toeneemt.
- We willen dus soms naar het niveau van het onderliggende recht kijken en soms naar het niveau van het appartementsrecht. We hinken op twee gedachten en dat levert vraagstukken op zoals deze.
- Dat appartementsrechten obligatoir zijn overgestapt naar de AB2016 staat er niet aan in de weg om nog naar het niveau van het onderliggende recht wijzigingen door te voeren met toepassing van de AB2000.

5.2

Uitgangpunten standpunten beleid ten aanzien van de vraag naar welk niveau (onderliggende rechten dan wel appartementsrecht) gekeken moet worden voor een wijziging:

- Kijk altijd naar onderliggende recht voor de vraag of de bestemming van het onderliggende recht gewijzigd is. Zo kan geconstateerd worden of met name het aantal woningen is toegenomen.
- Het is daarnaast een de vastgestelde werkwijze dat we obligatoir op appartementenniveau bestemmingen van appartementsrechten wijzigen (als de erfpachter dat wenst)
- Kijk voor de vraag of er sprake is van een bebouwingwijziging altijd naar het niveau van het onderliggende recht. Er kan dan sprake zijn van een bebouwingwijziging waarop bij gelijkblijvende bestemming van ook het onderliggende recht de beleidsvereenvoudiging van toepassing is. Er kan daarnaast sprake zijn van een wijziging splitsing (voor zover de bebouwingwijziging goederenrechtelijke gevolgen heeft).

Vraag die hier kan/zal worden gesteld: **WAAROM PRECIES zou je ook hier niet obligatoir kijken naar het niveau van het appartementsrecht om te beoordelen of er is uitgebouwd? Dan kun je vervolgens constateren dat de bestemming niet is gewijzigd en dan de beleidsvereenvoudiging toepassen?**

Nadere analyse voorstel beheer.

Het geval 3 is het enige geval dat afwijkt van het standpunt van hiervoor door beleid geformuleerde uitgangspunten

Voorstel beheer (geval 3):

- Van het appartementsrecht op de begane grond neemt de bebouwing toe (uitbouw), zonder dat daar op die begane grond ten aanzien van dat appartementsrecht een extra woning wordt gevormd. Hier wordt door beheer op niveau van het appartementsrecht geconstateerd dat de bebouwing toeneemt maar dat op het niveau van het appartementsrecht de bestemming gelijk blijft en dat daarmee de beleidsvereenvoudiging op de uitbouw kan worden toegepast.
- Voor het appartementsrecht op de zolder neemt de bebouwing toe (opbouw) en wordt vervolgens de bestemming gewijzigd naar 2 woningen.
In dit geval kan voor zover de toename van de bebouwing als daar de wijziging van de bestemming naar het niveau van het appartementsrecht worden gekeken en worden geconstateerd dat de bebouwing toeneemt maar dat de bestemming niet gelijk blijft en dus de bestemmingswijziging niet van toepassing is.
- **Vraag van beleid 1:** In het hiervoor bedoelde geval kan voor zowel de bestemmings- als de bebouwingwijziging obligatoir naar het appartementsrecht gekeken worden.
Er komen echter ook aanvragen binnen waarbij dit complexer is, waarbij binnen een appartementencomplex bijvoorbeeld meerdere appartementsrechten omvattende een berging losgetrokken worden en er per saldo 1 extra woning wordt gevormd. Hoe gaan jullie hier dan mee om/ willen jullie hier dan mee omgaan?
Dan kunnen zich toch situaties voordoen dat je naar het onderliggende recht moet kijken of het aantal woningen is toegenomen?
Kunnen zich dan situaties voordoen dat je voor de bebouwingwijziging naar het niveau van het appartementsrecht kijkt en voor de bestemmingswijziging naar het onderliggende recht om te bepalen of het aantal woningen is toegenomen?
- **Vraag van beleid 2:** stel dat je in het voorbeeld kijkt voor bestemmings-en bebouwingwijziging naar het niveau van het appartementsrecht. Je constateert dan dat de bestemming van het appartementsrecht obligatoir wijzigt naar 2 woningen. De bestemming van het onderliggende recht blijft 3 woningen.
Moet je het aantal woningen wel obligatoir willen uitbreiden of wordt dat toch te ingewikkeld?

Voorlopige conclusie

- De vraag moet worden beantwoord of je op niveau van het appartementsrecht een bebouwingwijziging kunt /wilt vaststellen.
- Ik (5.1.2e) ben nog steeds, ook na de discussie in het kader van verplicht samenvoegen in kader overstap) dat dit lastig is. Misschien dat dit acceptabel is zolang dit maar alleen wordt toegepast voor feitelijk uitbreiden (en niet voor een vergroting van een appartementsrecht in het kader van een wijziging splitsing) en voor zowel bestemmings-en bebouwingwijziging naar hetzelfde niveau wordt gekeken. Ik heb niet het idee dat het er al met al eenvoudiger op wordt.
- Misschien kun je beter bebouwingwijzigingen (feitelijk uitbouwen) op het niveau van het onderliggende recht bekijken en dan, in voor zover de bestemming alleen wijzigt ten aanzien van slechts 1 van de appartementsrechten, en de uitbouw ziet op een ander appartementsrecht (zoals in het voorbeeld) constateren dat het beleid kennelijk onredelijk uitpakt en om die reden dan afwijken van het beleid dan wel het beleid hierop aanpassen.