Notitie canonverdeling bij splitsing (juni 2015)

Verzoek vanuit werkgroep AB van het project VES

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).
Ga onderzoeken of en in hoeverre we bij deze verdeling (beter dan we nu doen bij beheer) kunnen aansluiten bij de wijze waarop de waarde van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten door de vastgoedmarkt wordt bepaald
Overigens wordt de wijze van canonverdeling bij splitsing doorgaans niet in de AB's, maar in het beleid vastgelegd.

N.B. de verdeling van de financiële waarden bij woningbouwcorporaties en ACE blijven in deze notitie buiten beschouwing.

Doel notitie:

In kaart brengen op basis van 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. En op basis van die verkenning achtereenvolgens na te gaan of ① harmonisatie uitvoerbaar is, ② zo ja of harmonisatie wenselijk / noodzakelijk is en ③ als welke grondslag heeft te gelden als harmonisatie wenselijk / noodzakelijk is.

I. De volgende vormen van splitsing worden onderscheiden, waarbij:
   A. bij uitgifte sprake zal zijn van:
      a. 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),
      b. het vormen van één erfpachtrecht uit een erfpachtovereenkomst[2],
   B. tijdens de beheerfase zal sprake zijn van:
      a. Verticaal splitsen van een erfpachtrecht in erfpachtrechten bij erfpachtrechten die betrekking hebben op:
         1. horizontaal onafhankelijke eenheden (bijv. eengezinswoningen) en
         2. reeds bij uitgifte door de gemeente gevormde appartementsrechten
      b. Horizontaal splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten[3].

---

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 voorwaarde zal worden verbonden tot een zodanige omkering van rechten, dat na splitsing sprake zal zijn van in erfpachtrechten die een of meer

c. Wijziging splitsing in appartementsrechten
d. Ondersplitsing in appartementsrechten

II. Conclusie n.a.v. I.

III. Mogelijkheden in kaart brengen om:
A. tot een uniforme wijze van verdeling van canon, grondwaarde e.d. te komen tijdens uitgiftefase en tijdens beheerfase.
B. de verdeling van de financiële waarden bij (onder-)splitsen tijdens de beheerfase beter aan te laten sluiten bij de waardebepaling door de vastgoedmarkt (met weging van factoren als ligging, uitzicht, tuin e.d.)

IV. Wijziging splitsing appartementsrechten (SLECHTS in BEHEERFASE)
in kaart brengen of herverdeling van de financiële waarden wenselijk en noodzakelijk is en zo ja, welke mogelijkheden tot herverdeling er zijn in geval v/e wijziging v/d splitsing:
A. wanneer een erfpachtrecht is appartementsrechten gesplitst.
B. wanneer een erfpachtrecht is erfpachtrechten gesplitst voor wat betreft een erfpachtrecht dat betrekking heeft op verticaal onafhankelijke eenheden (bijv. eengezinswoningen) of reeds bij uitgifte door de gemeente gevormde appartementsrechten.

Ad. I.A. Verdeling financiële waarden tijdens uitgiftefase

I.A.1.i.

De verdeling van de financiële waarden bij uitgifte waarbij het erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst:

Bij navraag blijkt dat deze wijze van uitgeven nog maar zelden voorkomt bij uitgifte.
Een voorbeeld is dat 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 dus 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.

I.A.1.ii.

De verdeling van de financiële waarden 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 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.
Derhalve 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.

---

appartementsrechten omvatten. Daardoor wordt een gelijk resultaat bewerkstelligt als bij uitgifte op basis van het onder voetnoot 1 genoemde beleidsuitgangspunt tot stand zou zijn gekomen.

Via excel-applicatie GUTS vindt een verdeling van de 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. Indien een ontwikkelaar/belegger toch aandringt op een verdelen, dan wordt er (noodgedwongen) aangesloten bij de wijze van verdeling zoals in de beheerfase, maar dan wel op basis van m² gbo (i.p.v. m² bvo).

I.A.2.
De verdeling van de financiële waarden tijdens 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. Verdeling financiële waarden tijdens de beheerfase

I.B.1.i.
De verdeling financiële waarden in de beheerfase waarbij het erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst:
Bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht worden de canon, de grondwaarde en de eventuele afkoopsom van het gehele erfpachtrecht verdeeld over de te creëren appartementsrechten.
De verdeling werkt als volgt:
Op basis van 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 een % in mindering te brengen voor het betrokken appartementsrecht. Er kan zodoende (hetzij in beperkte mate) rekening gehouden worden met de aanwezigheid/afwezigheid van een tuin of dakterras.
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 marktconform, maar is slechts een globale benadering van de marktconforme waardeverdeling.

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.

I.B.1.ii.
De verdeling financiële waarden in de beheerfase waarbij eerst is voorgesplitst en vervolgens per cluster appartementsrechten in erfpacht is uitgegeven:
Momenteel heeft erfpachtbeheer (van Erfpacht en Uitgifte) hier geen ervaring mee.

I.B.2.
De verdeling van de financiële waarden in de beheerfase bij verticale splitsing:

Bij verticaal splitsen 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.

I.B.3.
Wijziging splitsing in appartementsrechten

- Bij splitsing van een erfpachtrecht:

De werkwijze is in principe hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten. In de huidige beheerpraktijk wordt het bij woningen echter overgelaten aan de erfpachter of bij wijziging van de splitsing een herverdeling van de canon moet plaatsvinden. Het beleidsteam van de afdeling Erfpacht en Uitgifte is van mening dat dit ook aan de erfpachter overgelaten kan worden, tenzij het achterwege laten van een herverdeling evident onjuist is.
Een voorbeeld is een wijziging splitsing waarbij een deel van de zolderruimte toegedeeld wordt aan 1 appartementsrecht.

Een overweging die een rol speelt bij het al dan niet herverdelen van de canon bij wijziging splitsing is dat in geval van voortdurende erfpachtrechten met een administratief tijdvak bij de CHET een actualisatie plaats vindt (bij taxatie door deskundigen) waarbij de bij de wijziging splitsing doorgevoerde aanpassingen van het erfpachtrecht (zoals een wijziging in m²) in de waardebepaling wordt meegenomen, waardoor de canon weer in overeenstemming is met de marktwaarde als er op appartementsrechtniveau gewaardeerd wordt (hetgeen gebeurt bij CHET indien een erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst). Daarnaast kan herverdeling tot complexe situaties leiden, bijvoorbeeld wanneer de ene erfpachter wel, en de andere niet (al dan niet verlengd) heeft afgekocht.

N.B. Dat de CHET de waarde "corrigeert" geldt ook voor bebouwingswijzigingen van particuliere erfpachtrechten met bestemming woning, die nu (tot 100% v/h bestaande opp.) gratis zijn in het huidige tijdvak. Eeuwigdurende erfpachtrechten kennen geen CHET moment.

- bij voorsplitsing gevolgd door appartementsrechtgewijze uitgifte in erfpacht:

In dergelijke situaties wordt ook bekeken of een de wijziging van de splitsing tot een herverdeling van de canon aanleiding geeft. Ook hier is de werkwijze bij herverdeling hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten.

I.B.4.
Ondersplitsing in appartementsrechten
De werkwijze is hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten.

Ad II. conclusie

Horizontaal splitsen
Een brainstorm met o.a. een uitgever en een grondprijsadviseur leverde het oordeel op dat de wijze van verdeling tijdens de uitgiftefase, te weten op basis van VON prijzen een wijze is die goed aansluit bij de waardebepaling door de vastgoedmarkt.
Er kan dus geconcludeerd worden dat in de uitgiftefase d.m.v. het verdelen van de financiële waarden via de V.O.N. prijzen een marktconforme waardeverdeling plaatsvindt.
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 tijdens de beheerfase niet goed aansluit bij de markt.
De wijze van verdeling op basis van m² in de beheerfase wordt gebruikt om praktische reden:

- Bij het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten zijn VON prijzen of verkoopprijzen kosten koper (vaak) **niet** voorhanden.
  Verkoop vindt doorgaans plaats nadat het erfpachtrecht in appartementsrechten verdeeld is. Vierkante meters kunnen wel voorafgaand aan de verkoop door de erfpachter opgegeven worden.

Het gevolg van de 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 (gezien het onder I.A.2. genoemde) alleen in de beheerfase een grote rol.
In de uitgiftefase worden de waarden via GUTS verdeeld per kavel.
In de beheerfase zal verdeling van de 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 verdeling.

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, vindt dit op overeenkomstige wijze plaats als tijdens splitsing in appartementsrechten, hetgeen niet (volledig) marktconform is.
N.B. Bij voortdurende erfpachtrechten worden wijzigingen bij de CHET rechtgezet (bij taxeren van feitelijke situatie). Bij eeuwigdurende erfpachtrechten is er geen CHET meer. Als er bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimte (vliering) bij een app.rt. wordt getrokken zullen de extra m² nooit meer in de canon tot uiting komen. Vraag is of de vliering al niet bij uitgifte in de totale canon is meegenomen?

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.

III.A.

de mogelijkheden in kaart brengen om tot een uniforme wijze van verdeling van canon, grondwaarde e.d. te komen tijdens uitgiftefase en tijdens beheerfase.

1. Beheer laten aansluiten bij werkwijze uitgifte:

Uitgaande van de constatering dat de verdeling van de financiële waarden tijdens de uitgiftefase als marktconform gezien kan worden, ligt het voor de hand om hier tijdens de beheerfase ook bij aan te sluiten. Echter zijn tijdens de beheerfase VON-prijzen (vaak) niet beschikbaar. Derhalve is deze werkwijze voor de beheerfase ongeschikt.

2. Bij erfpachtbeheer marktprijzen laten vaststellen (maatwerktaxaties):

Tijdens de beheerfase kunnen de marktwaarden van de te creëren appartementsrechten worden vastgesteld door deskundigen. Dat zijn dan weliswaar geen echte VON-waarden (en er wordt in die zin enigszins afgeweken van de verdeelwijze tijdens de uitgiftefase), maar er wordt wel op maat per object een marktwaarde bepaald. Deze methode sluit nauw aan bij de wijze van verdeling tijdens de uitgiftefase. Een waardebepaling laten plaatsvinden kost echter tijd en geld. De vraag is of dit opweegt tegen het voordeel van marktconforme waardeverdeling.

Een alternatief zou kunnen zijn om niet een officiële taxatie plaats te laten vinden, maar genoegen ten nemen met een indicatieve waardering door een deskundige. Dit werkt n.a.w. kostenbesparend. Maar het kost nog steeds tijd en geld.

Een andere mogelijkheid om tot een gelijkschakeling in de wijze van verdelen van de canon te komen tijdens de uitgiftefase en de beheerfase is om **voor beide fasen** een geheel andere verdeelwijze te introduceren. Mogelijkheden zijn:

3. de WOZ waarde nemen:

Deze handelswijze is niet geschikt voor de uitgiftefase, omdat er dan (meestal) nog geen WOZ waarden voorhanden zijn. Men zou evt. met de WOZ waarden van vergelijkbare objecten kunnen werken. Ook in de beheerfase levert deze wijze van verdelen (praktische) problemen op (zie hierna III.B.).
In de beheerfase is er niet altijd een WOZ-waarde.
Deze is er doorgaans wel bij:

- splitsing van reeds bestaande huurwoningen (die een eigen voordeur hebben)

Maar niet bij:

- splitsing van één pand (grote woning of transformatie-object) in nieuwe appartementen
- wijziging splitsing waarbij een nieuw appartement wordt gecreëerd
- wijziging splitsing waarbij de oppervlaktes (fors) wijzigen (de WOZ kent alleen de situatie van vorig jaar; niet de nieuwe situatie)
- garages en bergingen

4. De verdeling geheel overlaten aan de erfpachter/notaris: Hiermee verlaat je (n.a.w.) de marktconforme wijze van verdeling in de uitgiftefase o.g.v. VON-prijzen. Levert deze wijze van verdeling wel een marktconforme waardeverdeling op (voor zowel de uitgiftefase als de beheerfase)?
   De wijze van verdelen kan per erfpachter/notaris verschillen en willekeur kan in de hand gewerkt worden. Ten aanzien van de huidige werkwijze bij uitgifte kan deze verdeelwijze alleen maar minder goed aansluiten bij de markt.
5. Aansluiten bij de verdeling op grond van de per appartementsrecht vastgestelde breukdelen: Hiermee volg je de wettelijke regeling (het vangnet) voor wanneer er niet iets expliciet is geregeld bij de splitsing. Hiermee verlaat je (n.a.w.) de marktconforme wijze van verdeling in de uitgiftefase o.g.v. VON-prijzen. De vraag kan gesteld worden of deze verdeelwijze beter aansluit bij de markt dan de huidige werkwijze tijdens de beheerfase. T.a.v. de huidige verdeelwijze tijdens uitgiftefase kan deze verdeelwijze alleen maar minder goed aansluiten bij de markt.
6. Aansluiten bij de huidige werkwijze tijdens de beheerfase, maar met verfijning:
   Verdeling op basis van m² bvo, met dien verstande dat de verdeelwijze verfijnd wordt met factoren als ligging, uitzicht e.d.
   Dit betekent voor de verdeling tijdens de beheerfase een "stap" vooruit, maar zou voor de uitgiftefase een "stap" terug betekenen. Dit is m.i. ongewenst voor de huidige uitgiftepraktijk. Los daarvan levert verfijning n.a.w. ook meer controlewerk op. Verder blijft de verdeling in meer of mindere mate arbitrair.

Vanuit waarde-optiek zou de voorkeur uitgaan naar de opties 1, 2, 3 en (eventueel, als minst slechte) 6. Dan volg je zoveel mogelijk de marktwaarde. Echter, optie 1 en 3 zijn in veel gevallen praktisch niet uitvoerbaar omdat er bij sommige splitsingen geen VON-prijzen of WOZ-waarden beschikbaar zijn. Vanuit klantvriendelijkheid (tijd, kosten) is optie 2 niet aantrekkelijk.

Optie 4 kan werken bij één bestemming, maar is bij meerdere bestemmingen niet gewenst, omdat notarissen waarschijnlijk nog minder de waarde kunnen inschatten dan de gemeente.

VOORSTEL: Het verschil in werkwijze verdeling financiële waarden tussen uitgiftefase en beheerfase leidt niet tot bezwaren vanuit de praktijk. Daarom stellen we voor:
1. Werkwijze verdeling financiële waarden in uitgiftefase niet wijzigen. Huidige werkwijze functioneert en sluit aan bij de markt;
2. werkwijze beheer kan om praktische redenen niet gelijk worden getrokken met werkwijze in uitgiftefase;
3. werkwijze verdeling financiële waarden in beheerfase aanscherpen/ wijzigen; zie hiervoor III.B.

III.B.
Mogelijkheden in kaart brengen om de verdeling van de financiële waarden tijdens de beheerfase beter aan te laten sluiten bij de waardebepaling door de vastgoedmarkt (met weging van factoren als ligging, uitzicht, tuin e.d.).

Welke mogelijkheden zijn er om de financiële waarden te verdelen tijdens de beheerfase:

A. **Bij (onder-)splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht**:

1. verdelen op basis van marktwaarden.
   Dit kan mits er marktwaarden (verkoopprijzen) voorhanden zijn van alle in de splitsing betrokken appartementsrechten. In de praktijk zal men marktwaarden moeten laten vaststellen door middel van een waardering van het registergoed (door taxateurs/deskundigen). Dit zal tijd en geld gaan kosten. De procedure splitsen in appartementsrechten zal hierdoor meer tijd in beslag gaan nemen. De beheerpraktijk leert dat notarissen en erfpachters liever "gisteren dan vandaag" de splitsing willen doorvoeren. Hoe sneller de aanbieding tot splitsing in appartementsrechten is afgegeven, des te beter het is.
   M.b.t. het kostenaspect is de vraag wie de kosten voor rekening zal nemen.
   Aan de andere kant zal er tijdwinst zijn omdat er geen grondprijsadvies meer nodig is.
   Een alternatief zou kunnen zijn om niet een officiële taxatie plaats te laten vinden, maar genoegen ten nemen met een indicatieve waardering door een deskundige.

2. aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:
   Iedere woning of bedrijfsruimte kent nl. 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 werkt alleen als deze waarden voorhanden zijn.
   Bij een splitsing in appartementsrechten waarbij alle adressen bekend zijn er geen nieuwe woningen (nog te realiseren woningen met bijbehorend adres) worden gecreëerd is deze wijze toepasbaar. Wanneer er een nieuw WOZ object wordt gecreëerd dat er voorheen niet was, is er logischerwijs geen WOZ waarde voorhanden. De vraag is of er altijd een WOZ waarde beschikbaar is.
   In de praktijk zal hier niet (altijd) sprake van zijn. Ook hier is een grondprijsadvies niet meer vereist.

3. de verdeling geheel overlaten aan de erfpachter en zijn notaris:
   Dit gebeurt in zekere mate al bij erfpachtrechten waarbij alle te creëren

appartementsrechten de bestemming woning hebben, hetzij binnen door de gemeente gestelde kaders: de gemeente controleert of de verdeling redelijk is, waarbij de verdeling is gebaseerd op de huidige werkwijze bij beheer, te weten verdeling op grond van aantal m² bvo.
De verdeling **geheel** overlaten, kan ertoe leiden dat er door verschillende notarissen verschillend verdeeld kan worden. Willekeur ligt hier mogelijk in het verschiet. Gezien het bovenstaande is het de vraag of het verstandig is om verdeling door notaris/erfpachter te introduceren voor erfpachtrechten met een gemengde bestemming (wonen-commercieel) en erfpachtrechten met verschillende commerciële bestemmingen (i.v.m. de verschillende marktwaarden/grondprijzen).

De vraag is of de verdeling (geheel of gedeeltelijk) overlaten aan de notaris /erfpachter een verdeling van de financiële waarden op zal leveren die goed aansluit bij de marktwaarde of in ieder geval beter aansluit dan met de huidige werkwijze bereikt wordt. Aan de andere kant zal dit de gemeente weer werk (en tijd) schelen, o.a. omdat er geen grondprijsadvies meer nodig is.

4. <u>aansluiten bij de verdeling op basis van de vastgestelde breukdelen:</u>
Bij de splitsing worden breukdelen vastgesteld per appartementsrecht door de notaris. Op basis van deze breukdelen zullen de afzonderlijke appartementsrechteigenaren moeten bijdragen in de kosten die voor gezamenlijke rekening komen. De breukdelen worden gebaseerd op het aandeel dat een appartementsrecht heeft in het geheel.
Ook hier kan de vraag gesteld worden of deze handelswijze een verdeling van de financiële waarden oplevert die goed dan wel beter aansluit bij de markt dan nu bereikt wordt via de verdeling o.b.v. m² bvo. (let op zg. "hit&run" splitsingen)
Aan de andere zal deze werkwijze tijdsbesparend zijn. Er is nl. geen grondprijsadvies meer nodig.
Bij een complex met meerdere bestemmingen daarentegen (bijv. sociaal-maatschappelijke plint) kan splitsen op breukdelen echter wel leiden tot een scheve waardeerhouding tussen de plint en de woningen.

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 een voorstel gedaan om aan te sluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen. Deze notitie is te vinden via de volgende url:
(10)(2g)

5. <u>hanteren huidige verdeelwijze, maar dan meer verfijnd:</u>
Een andere oplossing is, dat bij splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan, maar dat deze veel meer wordt verfijnd (voor tuin, ontbreken van een buitenruimte, ligging e.d. geen standaard 5 of 10% (plus of min) "bonus", maar een veel grotere factor). Dit vergt echter wel meer controlewerk. Overigens blijft de toedeling van verfijnende factoren arbitrair. Er zal in dit geval wel een grondprijsadvies vereist zijn.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. (onder-)splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht kiezen voor mogelijkheid 4: verdelen op basis van breukdelen, zoals ook eerder voorgesteld is door Juridisch Beleid van afdeling Erfpacht en Uitgifte.

B. **bij verticaal splitsen:**

1. verdelen op basis van marktwaarden.
   Dit kan, mits er marktwaarden (verkoopprijzen) voorhanden zijn. In de praktijk zal men de marktwaarden moeten laten vaststellen door middel van een waardering van het registergoed (door taxateurs/deskundigen). Dit zal tijd en geld gaan kosten. De procedure splitsen in erfpachtrechten zal hierdoor meer tijd in beslag gaan nemen. Aan de andere kant is er een tijdswinst i.v.m. het overbodig worden van een grondprijsadvies.
   M.b.t. het kostenaspect is de vraag wie de kosten voor rekening zal nemen. Een alternatief zou kunnen zijn om niet een officiële taxatie plaats te laten vinden, maar genoegen ten nemen met een indicatieve waardering door een deskundige.

2. aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:
   Het verdelen van de financiële waarden via de WOZ waardeverhouding werkt alleen als deze waarden voorhanden zijn.
   Deze verdeelwijze kan problemen opleveren, bijvoorbeeld 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?
   De vraag is of er altijd een WOZ waarde beschikbaar is.
   In de praktijk zal hier niet (altijd) sprake van zijn. Ook hier is er weer tijdswinst bij overbodig worden van een grondprijsadvies.

3. de verdeling geheel overlaten aan de erfpachter en zijn notaris:
   De vraag is of deze handelswijze een verdeling van de financiële waarden oplevert die goed aansluit bij de marktwaarde of in ieder geval beter aansluit dan met de huidige verdeelwijze bereikt wordt. Heeft een notaris de instrumenten om tot een marktconforme verdeling te komen bij verticale splitsing?
   Willekeur kan in het verschiet liggen. Deze werkwijze zal n.a.w. een tijdsbesparing opleveren aangezien een grondprijsadvies niet meer nodig is.

4. hanteren huidige verdeelwijze, maar dan meer verfijnd:
   Een andere oplossing is, dat bij verticale splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan, maar dat deze veel meer wordt verfijnd. Dit zal n.a.w. wel meer controlewerk vergen. Overigens blijft de toedeling van verfijnende factoren arbitrair.

N.B. verticaal splitsen komt vaker voor bij rechten met een commerciële bestemming.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. verticaal splitsen te kiezen voor mogelijkheid 4; 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.

Ad. IV. Wijziging splitsing

in kaart brengen of de financiële waarden (her)verdeeld moeten worden en zo ja, welke mogelijkheden er zijn in geval van een wijziging van de horizontale splitsing:
Hiermee wordt bedoeld wijziging van de splitsing in appartementsrechten.
Een wijziging van de splitsing in appartementsrechten vindt normaliter plaats tijdens de beheerfase.
Een voorbeeld hiervan is het toedelen van bergruimte op de zolder door alle appartementsrechteigenaren aan 1 van de appartementsrechten.
Ook het betrekken van een vliering (onderdeel van de gemeenschappelijke ruimte) aan 1 van de appartementsrechten is een voorbeeld.

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 niet-woonruimte (berging, zolder) wordt bij een woonruimte betrokken
- Twee appartementen worden samengevoegd tot één, waarbij de andere ongewijzigd blijven
- Er wordt een extra woning gecreëerd vanuit een niet-woonruimte (berging, zolder)
- Er wordt een extra woning gecreëerd door ondersplitsing van één appartementsrecht, waarbij de andere ongewijzigd blijven
- Er wordt een extra woning gecreëerd door een totale wijziging van meerdere één appartementsrechten

In zijn algemeenheid gelden hierbij de volgende beleidsmatige denkkaders:

- Het is niet gewenst om de canon te wijzigen van een appartement waaraan niets wijzigt, alleen maar omdat zijn buurman iets doet
- Bij overdracht van een deel van een appartement van A naar B betaalt B aan A een prijs, waarin hij de (afgekochte) erfpachtsituatie desgewenst reeds kan meenemen
- Bij toevoeging van een extra unit/woning, moet die wel een canon/grondwaarde hebben

Voorstel is daarom: bij wijziging splitsing blijft de canonverdeling in principe ongewijzigd, tenzij:

- Er extra appartementsrechten worden toegevoegd
    - *Opties zijn:*
    - *De canon voor het nieuwe appartement wordt gebaseerd op de gemiddelde m2-prijs voor de reeds bestaande appartementen*
    - .....
    - .....
- Er appartementsrechten verdwijnen
    - *De canon/grondwaarde van de verdwenen appartementsrechten wordt opgeplust bij de appartementen waaraan de verdwenen m2's ten goede komen*
- De oppervlakte van een appartementsrecht met meer dan 50% toe- of afneemt
    - *Nog we te bezien i.r.t. de vrijstelling bebouwingsuitbreiding particuliere woningen*
- De VVE expliciet om een canonherverdeling vraagt

Aan een herverdeling zijn (soms aanzienlijke) uitvoeringskosten verbonden. Wanneer de VVE expliciet om een canonherverdeling vraagt, kan de Gemeente de kosten hiervoor in rekening brengen.

IV.A.
<u>wanneer een erfpachtrecht is gesplitst:</u>
Mogelijke alternatieven voor herverdeling van de financiële waarden zijn de hiervoor onder III.A. besproken alternatieven, waarbij meegenomen moet worden dat er allereerst aan de erfpachter gevraagd moet worden of er een herverdeling van de financiële waarden moet plaatsvinden.
Daarbij komt de mogelijkheid om herverdeling standaard achterwege te laten, tenzij de erfpachter dit wenst of er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de app. rtn. ontstaat.

N.B. Bij wijziging splitsing bij commerciële bestemmingen vindt doorgaan wel een herverdeling plaats.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. wijziging horizontale splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht zijn er meer mogelijkheden:
1. kiezen voor dezelfde optie als bij horizontaal splitsen met dien verstande dat we navraag doen bij de erfpachter(s) of een herverdeling gewenst is;
2. geen herverdeling tenzij erfpachter dit wil of indien er een scheve verhouding qua financiële waarden tussen de app. rtn. ontstaat.

N.B. Aansluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen: wat als splitsing wijzigt (m² wijzigen), maar breukdelen niet? Moet canon ook bij wijziging splitsing herverdeeld worden?

IV.B.
wanneer er eerst in appartementsrechten is voorgesplitst en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven:
Dit is te vergelijken met het IV.A. Wel zal in dit geval bij een wijziging van de splitsing in appartementsrechten goed gekeken moeten worden welke erfpachtrechten er precies wijzigen.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. wijziging horizontale splitsing (waarvan appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven) kiezen voor dezelfde optie als bij horizontaal splitsen met dien verstande dat we navraag doen bij de betreffende VVE of een herverdeling gewenst is.