NOG NADENKEN OF ER VERDERE VERSCHILLEN ZIJN TUSSEN VOORTDURENDE ERFPACHTRECHTEN EN EEUWIGDURENDE ERFPACHTRECHTEN M.B.T. HET ONDERSTAANDE

Notitie "Realisatie meerwaarde door splitsen" (juli 2015)

Verzoek vanuit Juridisch inhoudelijk overleg, project VES

Op 4 juni jl. is in het juridisch inhoudelijk overleg VES een document over bestemmingswijziging en het realiseren van een meerwaarde (van Varsha Bhoendie) besproken.
Tijdens dit overleg werd de vraag gesteld of een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht op zich (zonder wijziging van de bestemming) leidt tot de realisatie van een meerwaarde. Een meerwaarde die (wellicht) doorwerkt in de grondwaarde en ook ten goede aan de gemeente moet komen. Vanuit het Juridisch inhoudelijk overleg kwam het verzoek om dit nader te bekijken. Er zal nl. bij het ter inspraak brengen van de AB2015 hierover een standpunt bepaald moeten zijn.

N.B. de realisatie van eventuele meerwaarde bij splitsen door woningbouwcorporaties en ACE blijven in deze notitie buiten beschouwing.

Doel notitie:

I. In kaart brengen huidige handelswijze gemeente in de beheerfase bij:
- A. Horizontaal splitsen:
  - i. erfpachtrechten in appartementsrechten splitsen
  - ii. appartementsrechtgewijs in erfpacht uitgeven
- B. Verticaal splitsen.
- C. Wijziging splitsing in appartementsrechten
- D. Ondersplitsing in appartementsrechten

II. in kaart brengen van argumenten voor en tegen het in rekening brengen van een meerwaarde:
- A. bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht;
- B. bij verticaal splitsen;
- C. bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten;
- D. bij ondersplitsing in appartementsrechten.

N.B. De uitgiftefase wordt in deze notitie niet behandeld. Splitsingen in deze fase worden geacht tot stand te komen na een proces van onderhandelingen, waaruit een uitgifteprijs naar voren komt waarin de mogelijkheid tot een eventuele horizontale (onder-)splitsing is meegenomen.

Ad I.

Ad. I.A. Splitsen in appartementsrechten

i. erfpachtrechten in appartementsrechten splitsen

Bij het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten worden de canon, grondwaarde en eventuele afkoopsom verdeeld over de te creëren appartementsrechten. Erfpacht en Uitgifte zal bij het horizontaal splitsen geen meerwaarde in rekening brengen vanwege het feit dat een erfpachtrecht wordt opgeknipt in appartementsrechten.

Wel wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het splitsen van woonruimte alleen wordt gedaan met het oog op vervreemding. Derhalve wordt de voorwaarde gesteld dat woningen na splitsing de bestemming "koopwoning" krijgen. Een "huurwoning" zal na

splitsing de bestemming "koopwoning" krijgen. Deze bestemmingswijziging brengt een meerwaarde met zich mee en leidt tot een verhoging van de canon.
Heeft het splitsen op zich een waardeverhogend effect?

Een voorbeeld ter illustratie:
Een erfpachtrecht met de bestemming 4 woningen wordt in zijn geheel (ongesplitst) verkocht.
Levert deze verkoop minder op dan een erfpachtrecht met dezelfde bestemming dat voor verkoop in 4 appartementsrechten is gesplitst?
Het erfpachtrecht juridisch "opknippen" in vier appartementsrechten geeft de mogelijkheid om het erfpachtrecht in gedeelten te vervreemden. In het juridisch inhoudelijk overleg werd aangegeven dat de koopsommen van de 4 app rtn tezamen in de praktijk (vaak) hoger zullen zijn dan de ene koopsom voor het niet opgeknipte erfpachtrecht. Het ongesplitste erfpachtrecht kan men weliswaar ook in "delen" verkopen en leveren, maar men zal in dat geval een onverdeeld aandeel moeten leveren, dat niet (goed) verkoopbaar is. Evident is dat een appartementsrecht zal in de praktijk gemakkelijker te financieren zijn dan een onverdeeld aandeel.

Verleden
Het principe dat er bij splitsing een meerwaarde wordt gerealiseerd als erfpachtrechten met huurwoningen worden gesplitst in appartementsrechten, wordt al geruime tijd door de gemeente gehanteerd. De handleiding erfpachtbeheer 1994 (geënt op het besluit d.d. 14-1-1994, gemeenteblad 1994, afd.3 nr.15) geeft het volgende te kennen:
"in geval van erfpachten met huurpanden waarvan de huren liggen boven de distributiegrens plus f 333,- (totaal f 913,-).....
B. canonverhoging tot het bedrag dat als canon zou hebben gegolden bij hernieuwde uitgifte."

In 2001 werd een besluit genomen waarop het huidige beleid is gebaseerd. In dit besluit staat o.a.:
"art 4. De op het moment van splitsing geldende canon wordt evenredig over de app.rtn verdeeld.
Art 5. .....De meest recente AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard.....
.....de bestemming "koopwoning" en het aantal m² bvo vastgelegd...."
.....indien bovendien in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien o.b.v. het actuele grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning".

ii. **appartementsrechtgewijs in erfpacht uitgeven**
Met het appartementsrechtgewijs uitgeven in erfpacht heeft de beheerafdeling van Erfpacht en Uitgifte nog geen ervaring. Hierop zal in deze notitie niet verder ingegaan worden.

Ad. I.B. Verticaal splitsen
Bij het verticaal splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten, worden de financiële waarden van het ongesplitste erfpachtrecht verdeeld over de te creëren zelfstandige erfpachtrechten.
Erfpacht en Uitgifte zal bij het verticaal splitsen geen meerwaarde in rekening brengen vanwege het feit dat een groter recht wordt opgeknipt in kleinere rechten.
Ook hier kan het zo zijn dat het grote erfpachtrecht minder oplevert dan de afzonderlijk van elkaar vervreemdbare kleinere erfpachtrechten die door verticale splitsing zijn ontstaan.
Werkt het verticaal splitsen van een erfpachtrecht op zich waardeverhogend?

Ad I.C. Wijziging splitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)

Bij een wijziging van een splitsing wordt de oorspronkelijke splitsing aangepast. Hier kunnen vele redenen aan ten grondslag liggen. Het feit dat een splitsing in appartementsrechten wordt gewijzigd leidt op zich niet tot een wijziging in de hoogte van de canon en grondwaarde. Of een wijziging van de splitsing in appartementsrechten aanleiding geeft tot wijziging van de canon is afhankelijk van de reden tot wijziging. Wel kan er een herverdeling van de canon en grondwaarde plaatsvinden, al dan niet op verzoek van de erfpachter.
Een voorbeeld zonder canonwijziging is het toedelen van de berging van A-1 bij de al bestaande berging van A-2 zonder dat er m2 bvo bijkomen. Als de splitsing wordt gewijzigd ten gevolge van bijvoorbeeld een bebouwings-wijziging en een perceelsuitbreiding, kan dit tot wel een meerwaarde en verhoging van de canon leiden.

Ad I.D. Ondersplitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)
Bij ondersplitsing in appartementsrechten wordt een eerder gecreëerd appartementsrecht verder juridisch opgeknipt. Daarbij worden de canon, grondwaarde en eventuele afkoopsom van het appartementsrecht verdeeld over de te creëren onderappartementsrechten.
Erfpacht en Uitgifte zal bij het ondersplitsen in appartementsrechten geen meerwaarde in rekening brengen vanwege het feit dat een erfpachtrecht verder wordt opgeknipt in onderappartementsrechten.

Leidt het simpele feit dat een erfpachtrecht door ondersplitsing in appartementsrechten verder opgedeeld wordt in juridisch zelfstandige eenheden (die op zich n.a.w. gemakkelijk(er) in het economisch verkeer vervreemd kunnen worden) tot de realisatie van een meerwaarde?
Heeft het ondersplitsen in appartementsrechten op zich een waardeverhogend effect?

Ad. II. Argumenten voor en tegen het in rekening brengen van een meerwaarde

A. bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht:
Voor:

1. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten vindt er geen CHET plaats. Er is dus geen CHET moment meer waarop een door splitsing gerealiseerde waardestijging in de hoogte van de canon meegenomen kan worden (dit geldt trouwens ook voor andere waardeverhogende wijzigingen aan het erfpachtrecht).
2.
3.

Tegen:

1. Bij voortdurende erfpachtrechten vindt er een CHET plaats. Bij de waardering daarvan zal een door splitsing gerealiseerde meerwaarde automatisch meegenomen worden in de waardebepaling en derhalve in de hoogte van de canon.
2.
3.

VOORSTEL:

B. bij verticaal splitsen:

Voor:

1. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten vindt er geen CHET plaats. Er is dus geen CHET moment meer waarop een door splitsing gerealiseerde waardestijging in de hoogte van de canon meegenomen kan worden (dit geldt trouwens ook voor andere waardeverhogende wijzigingen aan het erfpachtrecht).
2.
3.

Tegen:

1. Bij voortdurende erfpachtrechten vindt er een CHET plaats. Bij de waardering daarvan zal een evt. door splitsing gerealiseerde meerwaarde automatisch meegenomen worden in de waardebepaling en derhalve in de hoogte van de canon.
2.
3.

VOORSTEL:

C. bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten:

Voor:

GEEN.

Tegen:

Een wijziging splitsing op zich heeft geen waardeverhogend effect. De reden van wijziging van de splitsing heeft dat wel. Niet iedere wijziging van de splitsing zal dus resulteren in een waardeverhoging. Dit is anders bij het splitsen in appartementsrechten, waarbij je kunt betogen dat het de splitsing op zich, ongeacht de reden, een waardeverhogend effect met zich meebrengt.

VOORSTEL: Standpunt innemen dat een wijziging splitsing op zichzelf geen waardeverhogend effect heeft.

D. bij ondersplitsen in appartementsrechten:

Voor:

1. Bij eeuwigdurende erfpachtrechten vindt er geen CHET plaats. Er is dus geen CHET moment meer waarop een evt. door ondersplitsing gerealiseerde waardestijging in de hoogte van de canon meegenomen kan worden (dit geldt trouwens ook voor andere waardeverhogende wijzigingen aan het erfpachtrecht).
2.
3.

Tegen:

1. Bij voortdurende erfpachtrechten vindt er een CHET plaats. Bij de waardering daarvan zal een evt. door ondersplitsing gerealiseerde meerwaarde automatisch meegenomen worden in de waardebepaling en derhalve in de hoogte van de canon.
2.
3.

VOORSTEL: