Notitie "Realisatie meerwaarde door splitsen" (september 2015)

Verzoek vanuit Juridisch inhoudelijk overleg, project VES

In het juridisch inhoudelijk overleg VES van 4 juni 2015 werd de vraag gesteld of een splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht op zich (dus zonder wijziging van de bestemming) leidt tot de realisatie van een meerwaarde. Deze vraag is nader bekeken, waarbij het advies van de Grondwaardecommissie m.b.t. de WOZ waarderingsmethodiek in de beschouwing meegenomen is.

N.B. de realisatie van evt. meerwaarde bij splitsen door woningbouwcorporaties (convenant splitsen en ACE) blijf in deze notitie buiten beschouwing.

Inhoud notitie:

I. huidige werkwijze splitsen in beheerfase en waarderealisatie
II. huidig grondprijsbeleid en toekomstig grondprijsbeleid
III. **voorstel toekomstige werkwijze splitsen in beheerfase**

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, waarin de mogelijkheid tot een evt. horizontale (onder-)splitsing is verdisconteerd in de uitgifteprijs.

Ad. I. Huidige werkwijze in beheerfase en waarderealisatie

Horizontaal splitsen van een erfpachtrecht

De canon, grondwaarde en evt. afkoopsom worden verdeeld over de te creëren appartementsrechten. De gemeente brengt geen meerwaarde in rekening vanwege het feit dat een erfpachtrecht wordt opgeknipt in appartementsrechten.
Uitgangspunt is wel dat het splitsen van woonruimte wordt gedaan met het oog op vervreemding. Derhalve wordt de voorwaarde gesteld dat (huur-)woningen na splitsing de bestemming "koopwoning" krijgen. De **bestemmingswijziging** van "huurwoning" naar "koopwoning" brengt een meerwaarde met zich mee en leidt tot een verhoging van de canon.
Het principe dat er bij splitsing van erfpachtrechten met huurwoningen een meerwaarde wordt gerealiseerd, 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 1999 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".

Heeft het splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht op zich een waardeverhogend effect?
Deze vraag op 2/7/2015 in een kleiner overleg besproken.
- Ten eerste werd geconcludeerd dat in de vastgoedmarkt een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht (doorgaans) meer oplevert dan eenzelfde ongesplitst erfpachtrecht bij verkoop.
Er ontstaan door horizontale splitsing v/e erfpachtrecht juridisch zelfstandige eenheden, die afzonderlijk kunnen worden vervreemd en waarop afzonderlijk een hypotheek is te vestigen.

Door deze afzonderlijke verkoopmogelijkheid en financierbaarheid ontstaat een aantrekkelijk(er) object voor de vastgoedmarkt. Dit waardeverhogende effect impliceert dat ongesplitste erfpachtrechten een lagere waarde hebben dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
- Ten tweede werd vastgesteld dat in de **huidige uitgiftepraktijk** erfpachtrechten voorgesplitst in appartementsrechten worden uitgegeven. Wanneer er in de **huidige uitgiftepraktijk** niet voorgesplitst wordt uitgegeven, zijn de (meestal huur-)woningen niet bedoeld om in de toekomst alsnog in appartementsrechten gesplitst te gaan worden.

Kunnen we het waardeverhogend effect van splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht afromen?
Voor gesplitste erfpachtrechten kun je het standpunt innemen dat ze (uiteindelijk) bedoeld zijn voor de verkoop. Voor ongesplitste erfpachtrechten kun je echter niet (met zekerheid) zeggen dat ze niet bedoeld zijn voor de verkoop.

- splitsen in appartementsrechten is pas mogelijk sinds 1955. Al sinds 1915 geeft de gemeente Amsterdam in voortdurende erfpacht uit. Voor woningen die voor 1955 gerealiseerd zijn en in erfpacht zijn uitgegeven, kan niet gezegd worden dat ze nooit voor verkoop bedoeld waren.
- bij een Coöp. Flatexploitatieverenging (CFEV) kun je niet met zekerheid (los van de in de akte opgenomen bestemming) zeggen of de woningen voor verkoop of verhuur bedoeld waren bij realisatie en uitgifte aan de CFEV.
- hoe was het grondprijsbeleid van de gemeente ten tijde van de uitgifte in erfpacht? M.b.t. woonruimte kent de gemeente nu het onderscheid tussen huurwoning en koopwoning, maar dat is niet altijd zo geweest sinds de gemeente grond in erfpacht uitgeeft.

Er zijn teveel situaties waarin erfpachtrechten zijn uitgegeven waarbij achteraf niet meer bepaald kan worden of er bij uitgifte rekening is gehouden met de mogelijkheid van afzonderlijke verkoop. Je kunt dus niet met zekerheid concluderen dat alle ongesplitste erfpachtrechten bij uitgifte lager gewaardeerd zijn (en een lagere canon hebben) dan alle gesplitste erfpachtrechten. Dit is wel nodig om aan te sluiten bij de stelling "splitsen op zich levert een meerwaarde op".

<u>Ondersplitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)</u>
Verdere juridische opdeling v/e eerder gecreëerd appartementsrecht. De onderverdeling van canon, grondwaarde en evt. afkoopsom is vergelijkbaar met splitsen (zie hiervoor).
Heeft het ondersplitsen op zich een waardeverhogend effect? Voor het ondersplitsen in appartementsrechten kan hetzelfde gezegd worden als voor splitsen in appartementsrechten.

<u>Verticaal splitsen (van een erfpachtrecht)</u>
Bij opdeling v/e erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten, worden de financiële waarden van het ongesplitste recht verdeeld over de te creëren zelfstandige erfpachtrechten. Bij het verticaal splitsen wordt er geen meerwaarde in rekening gebracht vanwege het feit dat een groter recht wordt opgeknipt in kleinere rechten.
Werkt het verticaal splitsen van een erfpachtrecht op zich waardeverhogend?
Het kan zo zijn dat het grote (ongesplitste) erfpachtrecht minder oplevert dan de door verticale splitsing ontstane kleinere erfpachtrechten tezamen, al is een evt. waardeverhogend effect sterk afhankelijk van de feitelijke situatie.

<u>Wijziging splitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)</u>
Bij een wijziging v/e splitsing wordt de oorspronkelijke splitsing aangepast. Er kan een herverdeling van de canon plaatsvinden, al dan niet op verzoek van de erfpachter.
Heeft een wijziging van een splitsing op zich (los van de reden van wijziging) een waardeverhogend effect?

Het feit dat een splitsing in appartementsrechten wordt gewijzigd, leidt op zich niet tot een wijziging in de hoogte van de canon. Of een wijziging van de splitsing in appartementsrechten aanleiding geeft tot wijziging van de canon is afhankelijk van de reden tot wijziging. Als de splitsing wordt gewijzigd ten gevolge van bijvoorbeeld een bebouwingswijziging en een perceelsuitbreiding, kan dit tot wel een meerwaarde en verhoging van de canon leiden, terwijl een wijziging van de splitsing ten gevolge van het onderling herverdelen van bergruimten onder appartementsrechten zonder dat er extra m² worden gerealiseerd niet waardeverhogend werkt.

Conclusie:
De stelling "splitsen op zich werkt waardeverhogend" gaat voor de gemeente niet op gezien het bovenstaande.

Ad II. Huidige grondprijsbeleid en toekomstig grondprijsbeleid

In het huidige grondprijsbeleid maakt de gemeente geen onderscheid tussen een grote of een kleine woning, maar wordt per m² bvo of gbo gerekend.
Een grote woning van 240 m² bvo heeft dan – bij dezelfde bestemming – dezelfde prijs als drie kleine woningen van 80 m² bvo.
Voor het nieuwe stelsel stelt de grondwaardecommissie (hierna ook te noemen GWC) voor om de WOZ als basis te gebruiken. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie van vrije oplevering; voor een verhuurde woning (ook wanneer die niet is gesplitst) wordt dus uitgegaan van de waarde, alsof het een koopwoning zou zijn. De splitsing leidt daarom niet tot een hogere WOZ-waarde, en wanneer de gemeente de WOZ volgt, ook niet tot een hogere grondwaarde en canon.
Consistente doorredenering o.b.v. zowel het huidige als het toekomstige grondprijsbeleid betekent dus, dat splitsing niet tot een hogere grondprijs zou leiden.

Leidt de grondwaardecommissiemethode voor bouwkosten tot dezelfde of verschillende bouwkosten per m2 voor grote of voor kleine woningen?
Dit is van belang voor de werkgroep Splitsen (wanneer de bouwkosten variëren per woninggrootte, zou 1 ongesplitste woning van 120 m² vóór de splitsing andere bouwkosten hebben dan 2 gesplitste van 60 m² daarna). Het antwoord dat hierop gegeven is door Co Reus luidt als volgt: "het boekje Bouwkostenkompas welke de commissie gebruikt maakt geen verschil in bouwkosten per m² voor grote of voor kleine woningen".

Vraag vanuit WG AB d.d. 8/7: Laten we het onderscheid in waarde tussen huurwoning en koopwoning vervallen, omdat we de WOZ gaan hanteren voor het bepalen van de waarde van erfpacht of blijven we bij het standpunt dat er een verschil in waarde is? *--> volgt uit het gemeentelijke standpunt n.a.v. het GWC-rapport*
De WOZ methodiek maakt geen onderscheid tussen "huurwoning" en "koopwoning". De WOZ gaat bij de waardebepaling uit van het hoogst haalbare nut dat van een registergoed (woning, bedrijfsruimte, kantoorruimte e.d.) gemaakt kan worden. Mogelijkerwijs kan de politiek besluiten om aan de WOZ waarderingsmethodiek toe te voegen dat het verschil (in waarde) tussen huurwoningen en koopwoningen blijft bestaan. Deze vraag zal nog door de financiële werkgroep aan het BT worden voorgelegd.

Ad. III. Voorstel toekomstige werkwijze in beheerfase

Het voorstel is om voor wat betreft de wijze van canonverdeling aan te sluiten bij de WOZ waarderingsmethodiek zoals die is voorgesteld door de Grondwaardecommissie.

Hoe gaat de toekomstige werkwijze eruit zien?
Er kunnen globaal gezien 2 situaties onderscheiden worden:

1. **Er wordt een erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst, waarbij alle te vormen appartementsrechten een huisnummer kennen en derhalve ook afzonderlijk een WOZ waarde kennen.**
   Stel er wordt een erfpachtrecht in 4 appartementsrechten gesplitst. Er zijn 4 huisnummers bekend. Dit betekent dat er 4 WOZ waarden zijn.
   Er zal een verdeling van de canon, grondwaarde en evt. afkoopsom plaatsvinden o.b.v. de onderlinge WOZ waardeverhouding. Daarbij moet in acht worden genomen dat bij splitsen in appartementsrechten van een bestaand voortdurend erfpachtrecht de voorwaarde gesteld wordt dat men overstapt op de AB2016. Dat betekent dat er een herwaardering van de canon e.d. plaats zal vinden omdat men overgaat van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
   Bij splitsing van een AB2016 recht in appartementsrechten zal er geen herwaardering van het erfpachtrecht plaatsvinden.
2. **Er wordt een erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst, waarbij er slechts 1 WOZ waarde voor het gehele recht bekend is.**
   Stel er wordt een erfpachtrecht in 4 appartementsrechten gesplitst. Er is slechts 1 huisnummer bekend. Dit betekent dat er 1 WOZ waarde is, terwijl er 4 waarden nodig zijn om tot een verdeling te kunnen komen.
   Om een verdeling v/d canon, grondwaarde en evt. afkoopsom te kunnen maken, zal er door de afdeling Regie en Advies een fictieve WOZ waarde per te creëren appartementsrecht worden afgegeven. Het totaal van de 4 fictieve WOZ-waarden zal vergeleken worden met de huidige WOZ waarde. Als het totaal van de 4 fictieve WOZ waarden hoger is dan de huidige WOZ waarde, zal dit tot verhoging van de canon leiden.

Het huidige uitgangspunt bij splitsen in appartementsrechten van woonruimte is dat het splitsen van woonruimte wordt gedaan met het oog op (toekomstige) vervreemding. Dit uitgangspunt zal m.b.t. de waardebepaling minder invloed hebben bij hantering van de WOZ waarderingsmethodiek.
T.o.v. het huidige beleid zal het verschil tussen huurwoning en koopwoning geen rol meer spelen.
Bij het volgen van de WOZ waarderingsmethodiek zal er geen sprake meer zijn van een **bestemmingswijziging** van "huurwoning" naar "koopwoning" met een eventueel daarbij gepaard gaande meerwaarde en verhoging van de canon.
De in het huidige beleid gestelde voorwaarde dat (huur-)woningen na splitsing de bestemming "koopwoning" krijgen is dan niet meer relevant ten aanzien van de waardebepaling.

Voorstel:
Op advies van de Grondwaardecommissie zal er in de toekomst gewaardeerd worden op basis van de WOZ-waarderingsmethodiek.
Het voorstel is om m.b.t. splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten hierbij aan te sluiten voor wat betreft de wijze van waarderen en de wijze van canonverdeling.
Dit betekent dat het huidige waardeverschil tussen huurwoning en koopwoning geen invloed meer heeft op de waardebepaling en kan derhalve komen te vervallen.
De canon, grondwaarde en evt. afkoopsom worden verdeeld o.b.v. de WOZ waardeverhouding van de appartementsrechten onderling. Voor het geval dit onverhoopt niet mogelijk is, kan de huidige werkwijze van verdeling o.b.v. m² gevolgd worden als werkbaar alternatief.

Handhaven (waarde)verschil huurwoning – koopwoning

Als de bestuurlijke keuze gemaakt wordt om een waardeverschil te blijven maken tussen huurwoningen en koopwoningen, zal nog nader bekeken moeten worden of de huidige voorwaarde van verplichte bestemmingswijziging van "huurwoning" naar "koopwoning" gehandhaafd moet worden en zo ja, in welke vorm.

Dan gaat ook de onderstaande vraag spelen:
Vraag vanuit de wg AB d.d. 8/7:
Is het moment van splitsing in app rtn wel het juiste moment voor het doorvoeren van de bestemmingswijziging? Een huurwoning blijft ook na splitsing in appartementsrechten feitelijk een huurwoning, zolang deze verhuurd is.
Kan er gesplitst worden met de bestemming huurwoning, zolang de woning daadwerkelijk verhuurd blijft en op het moment van bewoning door de erfpachter een bestemmingswijziging doorgevoerd worden?

Redenen om meteen de bestemming aan te passen op het splitsingsmoment (dus handhaven van huidige werkwijze):

- Wanneer je bij iedere overdracht de bestemming aanpast, maak je extra kosten (aanbieding, akte, enz.)
- Je wilt één bestemming voor het gehele erfpachtrecht, vanaf het moment van splitsing (en niet per appartementsrecht op verschillende momenten afspreken, gelet op de appartementsrechtenproblematiek)
- Na de splitsing hebben we geen zicht meer op het daadwerkelijke gebruik; wanneer we op het splitsmoment de huurbestemming laten staan, zou het "illegaal" als koopwoning kunnen worden gebruikt, zonder dat de bestemming alsnog wordt aangepast
    - De praktijk wijst uit: de afgelopen decennia hebben makelaars en notarissen ook plinten met bedrijfsbestemmingen als koopwoningen aangeboden en overgedragen
    - Stel dat, na de splitsing, de erfpachter één van de vrijkomende appartementen zelf gaat bewonen (dus als koopwoning zou gebruiken)
- Mocht er, na de splitsing, een CHET komen, dan krijg je (bij verschillende huur- en koopbestemmingen in één pand) de volgende problemen:
    - De CHET-taxateurs rekenen bij de CHET verschillende canons voor koop en huur
    - Op het daaropvolgende verkoopmoment rekent de gemeente bij de bestemmingswijziging huur-koop een andere canonstijging dan het canonverschil dat bij de CHET in rekening is gebracht

Zekerheidshypotheek als mogelijkheid om in de praktijk beter bij het feitelijk gebruik van een woning aan te sluiten
Een huurwoning blijft ook na splitsing in appartementsrechten feitelijk een huurwoning, zolang deze verhuurd is. Het dan doorvoeren van een bestemmingswijziging komt niet overeen met het gebruik in de praktijk. Dit kan door erfpachters als onredelijk worden ervaren.
D.m.v. het vestigen van een zekerheidshypotheek kan er beter aangesloten worden bij het feitelijke gebruik van de woning.
Hoe werkt het?
Bij het splitsen in appartementsrechten wordt door de gemeente de voorwaarde gesteld dat er een zekerheidshypotheek wordt gevestigd, welke als inhoud heeft dat pas bij vervreemding aan de huurder of aan een derde (bij beëindiging van de huur van de tot dan zittende huurder), de bestemmingswijziging financieel wordt doorgevoerd.

Pas op het moment dat de woning feitelijk niet meer als huurwoning wordt gebruikt, wordt de wijziging van de bestemming naar koopwoning financieel afgerekend. De erfpachter zal aan de gemeente royement van de zekerheidshypotheek vragen. De gemeente geeft dan toestemming, waarbij gelijktijdig de financiële afrekening van huurwoning naar koopwoning plaatsvindt. In de akte van levering kan dit meteen notarieel vastgelegd worden.

Bijlage:

Het huidige beleid van de gemeente inzake splitsen van erfpachtrechten in appartementsrechten (uit 2011) geeft in art. 4 het volgende te kennen:

Art. 4

Indien en voor zover een van de te vormen appartementsrechten betrekking heeft op een woning of meerdere woningen omvat, worden, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3, aan de te verlenen toestemming de volgende voorwaarden verbonden:

a. In de notariële splitsingsakte worden voor de appartementsrechten, omvattende een afzonderlijke woning, de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (NEN norm 2580) vastgelegd;

b. Indien in de erfpachtakte de bestemming "huurwoning" is opgenomen, wordt aan de te verlenen toestemming als aanvullende voorwaarde gesteld, dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming "koopwoning";

De Handleiding Grondprijsbepaling 2015 geeft het volgende weer:

"Bij de splitsing van markthuurwoningen volgt er een bestemmingswijziging naar koopwoningen. Een gesplitst erfpachtrecht is meer waard dan een ongesplitst erfpachtrecht, omdat de woningen na het splitsen kunnen worden uitgepond."