Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het splitsen van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Kopie aan	
Datum	12 maart 2015

Gevraagde beslissingen:

1. ***kennis te nemen van het huidige beleid inzake splitsen in erfpachtrechten en het huidige beleid inzake splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht.***
2. ***in te stemmen met een verplichte overstap naar de AB2015 bij splitsing in appartementsrechten, met als doel om toekomstige canonherzieningen van nieuwe appartementsrechten te voorkomen.***
3. ***in te stemmen met het voorstel om bij ondersplitsing in appartementsrechten en bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten niet verplicht over te stappen naar de AB2015***
4. ***in te stemmen met het voorstel om bij splitsing in erfpachtrechten ("verticale splitsing") overstap naar de AB2015 niet te verplichten***
5. ***in te stemmen met het voorstel om de bepaling dat bij splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten met een woonbestemming, de bestemming "(koop)woning" moet zijn, in het nieuwe stelsel te handhaven***
6. ***in te stemmen met het schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling inzake zittende huurders in het beleid voor splitsen in appartementsrechten wegens overbodigheid door de vergaande mate van huurdersbescherming in het huurrecht***

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over het aanvullende erfpachtbeleid voor het splitsen van bestaande erfpachtrechten. In deze notitie komen aan bod het splitsen van een erfpachtrecht in meerdere afzonderlijke erfpachtrechten ("verticaal splitsen"), het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten ("horizontaal splitsen"), het wijziging van een splitsing in appartementsrechten (na eerdere splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten) en het splitsen in onderappartementsrechten (na voorafgaande splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten). Het gaat hierbij om contractswijzigingen die door erfpachters worden aangevraagd.

Het voorstel in deze notitie is om alleen bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht de voorwaarde te stellen tot verplichte overstap naar de AB2015.
Uiteraard kan een erfpachter, die bij wijziging niet verplicht hoeft over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen. Hieronder worden de beslispunten 2 tot en met 6 nader toegelicht.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid inzake splitsen in erfpachtrechten en het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht
Hieronder wordt het huidige beleid kort weergegeven.

- **Beleid splitsen in erfpachtrechten**. Onder splitsen in erfpachtrechten wordt verstaan: een zodanige splitsing van een in erfpacht uitgegeven perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht (met de daarbij behorende erfpachtpercelen) ontstaan. Dit wordt ook "verticaal splitsen" genoemd en komt enkele tientallen keren per jaar voor.
  - Canon en grondwaarde worden verdeeld door gemeente over de te creëren erfpachtrechten
  - canon, tijdvak en AB blijven ongewijzigd voor de te creëren erfpachtrechten

- **beleid splitsen in appartementsrechten) door niet-corporaties** [1] . Onder splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht wordt verstaan de splitsing in appartementsrechten conform artikel 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het erfpacht juridisch wordt opgedeeld in appartementsrechten, die tezamen het erfpachtrecht vormen. Een appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik van een gedeelte van het erfpachtrecht (gedeelte van het perceel en/of gebouw). Dit wordt ook wel horizontaal splitsen genoemd. Jaarlijks worden vele tientallen erfpachtrechten in enkele honderden appartementsrechten gesplitst.
  - canon wordt, bij woningen, verdeeld door notaris (o.b.v. m2 bvo) [2]
  - canon blijft ongewijzigd, tenzij bestemming gelijktijdig wijzigt (indien nu "huurwoning")
  - tijdvak blijft ongewijzigd.
  - meest recente AB voor voortdurende erfpacht worden van toepassing verklaard. Dit geldt niet voor ondersplitsing of voor wijziging splitsing.
  - verkopen woning mag alleen wanneer zittende huurder koopt of vertrekt (= vervreemdingsbeperkende bepaling op verzoek van RVE Wonen)

Ad 2. Verplichte overstap naar AB2015 bij splitsen in appartementsrechten
Dit punt gaat alleen over het splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht en niet over wijzigingen of ondersplitsingen van reeds bestaande splitsingen in appartementsrechten.
Zie daarvoor ad 3.
Bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht worden door de erfpachter (vaak een professionele woningbelegger, of een vermogende particulier) appartementsrechten gecreëerd, met als doel om te zijner tijd deze appartementsrechten te vervreemden. Door het creëren van appartementsrechten ontstaan er juridisch zelfstandige eenheden die makkelijk in het economisch verkeer te verhandelen zijn.

@Over de problematiek van canonherziening einde tijdvak (CHET) bij in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechtem, te weten het per appartementsrecht toepassen van de CHET i.p.v. per (individuele) appartementsrecht bent u in een andere notitie reeds geïnformeerd@@. Welke notitie is dat? Is dit een andere notitie dan de notitie "in appartementsrechten gesplitste erfpacht"?

---

[1] Voor corporatiesplitsingen gelden andere afspraken, via het Convenant Splitsen en Verkopen, dat medio 2015 in het kader van Bouwen aan de Stad zal worden herzien
[2] Bij nieuwe gronduitgifte in appartementsrechten wordt de canon verdeeld door gemeente o.b.v. de VON-prijs per appartementsrecht

In het huidige beleid voor splitsen in appartementsrechten worden, op de nieuwe appartementsrechten, de meest recente AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard. Dat zijn momenteel de AB2000.
Redenen dat de gemeente bij splitsing (eenzijdig) de meest recente AB (dat zijn momenteel de AB2000) voorschrijft, zijn:

- De meest recente AB zijn het resultaat van voortschrijdend (juridisch) inzicht en daarmee de beste AB die de gemeente momenteel heeft voor erfpachtaangelegenheden.
- met overstap naar de AB2000 wordt de canon vanaf het splitsingsmoment geïndexeerd.
- Het verschil tussen de huidige canon en de nieuwe canon na CHET wordt door jaarlijkse indexering doorgaans verkleind. Bij een gelijkblijvende canon is de canonsprong groter.
- De gemeente ziet haar canoninkomsten niet (volledig) door inflatie aangetast worden. Dit aspect wordt overigens door het volgen van de inflatie op afstand (inflatiecijfer minus 1 procent) afgezwakt.

Daartegenover staat dat deze voorwaarde wel (enigszins) dwingend c.q. belastend is voor de splitsende erfpachter. In feite worden er eenzijdig nieuwe AB opgelegd aan de erfpachter.
Overigens leidt het van toepassing verklaren van de AB2000 niet tot een canonstijging (behoudens de jaarlijkse canonindexering vanaf het splitsingsmoment).

Aandachtspunt is, dat het huidige beleid voor "verticale splitsing" (in losse percelen, zie hieronder bij punt 4) geen verplichting tot de meest recente AB kent.

Argumenten vóór verplichte overstap naar de AB2015 bij het splitsen in appartementsrechten:

- 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.
- de CHET van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten is reeds een problematisch dossier; zie hiervoor ook de notitie inzake de appartementsrechten die u op 18 februari is voorgelegd). Met verplichte overstap naar de AB2015 bij splitsing in appartementsrechten, voorkóm je dat deze problematiek zich uitbreidt naar nieuw te creëren appartementsrechten.
- wanneer je bij splitsing niet meteen overstapt naar de AB2015, kun je in de toekomst de situatie krijgen dat erfpachters/appartementsrechteigenaren op verschillende tijdstippen individueel (per appartementsrecht) willen overstappen, hetgeen juridisch problemen geeft; zie voor deze problematiek voornoemde notitie "in appartementsrechten gesplitste erfpacht" van 18 februari 2015. Met verplichte overstap bij splitsing in appartementsrechten voorkom je deze problematiek.
- verplichte overstap op het splitsingsmoment betekent dat, 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), de overstap ervoor zorgt dat deze extra woning alsnog wordt afgerekend (zie hiervoor ook de notitie "Wijzigen en uitbreiden van erfpachtrechten" die u gelijktijdig wordt voorgelegd)
- In de toekomst geen canonherziening einde tijdvak meer.
- van één woning in meerdere woningen slechts een "meer van hetzelfde" is, of dat feitelijk de bestemming van het recht wijzigt (van "1 woning" naar bijv. "4 woningen"). Door bij splitsing over te stappen (voorzover het bestaande recht nog niet de AB2015 heeft) wordt deze discussie ondervangen, omdat bij de overstap toch meteen een nieuwe AB2015-canon wordt vastgesteld o.b.v. de nieuwe bestemming en woningaantallen.

Argumenten tegen verplichte overstap naar de AB2015 bij het splitsen in appartementsrechten:

- in het huidige stelsel leidt overstap van oude AB naar de AB2000 *niet* tot een canonverhoging; in het nieuwe stelsel leidt overstap van oude AB naar de AB2015 *wel* tot een canonverhoging. Verplichte overstap bij splitsing is dus een verzwarende bepaling voor de erfpachter op het moment van splitsen. Daartegenover staat wel dat er in de toekomst geen canonherziening einde tijdvak meer plaats zal vinden en dat horizontale splitsingen doorgaans niet worden aangevraagd door "eenvoudige bewoners", maar door beleggers, "huisjesmelkers" en particuliere vastgoedeigenaren.
- 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.

Samengevat: het dilemma is: 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?

Advies is om het belang van de toekomstige bewoners ("nooit meer CHET") zwaarder te laten wegen dan het korte termijn financiële belang van de huidige beleggers. Bovendien zou – in een goed functionerende markt – een eeuwigdurend appartementsrecht meer moeten opbrengen dan een appartementsrecht waarvoor binnen enkele decennia een CHET komt.
Dit leidt dan tot:

- voorkómen van juridische complexiteit zoals geschetst in de notitie @naam notitie@ bij toekomstige CHET of overstappen van nieuw te creëren appartementsrechten
- het "ontzorgen" van de toekomstige erfpachter-bewoners,

met als nadeel dat dan moet worden geaccepteerd:

- dat de meest eenvoudige oplossing om bovengenoemde complexiteit te voorkómen, is dat de splitsende erfpachter (huidige belegger / vastgoedeigenaar), met een canonverhoging wordt geconfronteerd.

Advies: bij splitsing in appartementsrechten wordt overstap naar de AB2015 verplicht, om toekomstige canonherzieningen van de nieuw te creëren appartementsrechten te voorkómen

Als overgangsbeleid moet dit vroegtijdig (circa een jaar voor ingang van het overstapbeleid) worden gecommuniceerd met marktpartijen, zodat erfpachters die toch nog graag onder de AB2000 willen splitsen, de kans krijgen om die medio 2015 nog te krijgen.

Ad 3. Ondersplitsing in appartementsrechten en wijziging van een splitsing in appartementsrechten

Het gebeurt regelmatig dat een reeds in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht later één van de volgende wijzigingen ondergaat:

- **Ondersplitsing**: één van de appartementsrechten wordt wederom in twee appartementsrechten opgedeeld. Dit is geen wijziging van de splitsing zelf, maar alleen een

ondersplitsing van één van de appartementsrechten. Het is niet mogelijk om hierbij nieuwe AB voor te schrijven, want dan:

- of: krijg je verschillende AB in één (gesplitst en ondergesplitst) erfpachtrecht (de andere appartementsrechten hebben bijv. reeds de AB2000; dan kan het onder te splitsen appartementsrecht niet ineens de AB2015 krijgen)
- of: moeten alle andere appartementsrechteigenaren/erfpachters (terwijl er bij henzelf niets wijzigt) persoonlijk akkoord gaan, zodat het gehele complex in één keer overstapt naar de nieuwste AB

- **Wijziging van een splitsing** (bijvoorbeeld wanneer iemand (een deel van) zijn berging aan zijn buurman overdraagt). Dan wijzigt de splitsing; alle andere appartementserfpachters (ook wanneer er bij henzelf niets wijzigt) moeten persoonlijk akkoord gaan met de wijziging; wanneer de gemeente dan als voorwaarde stelt dat men naar de AB2015 overstapt (met een nieuwe canon op basis van de methode van de grondwaardecommissie) zullen de andere leden van de Vereniging van Eigenaren (appartementsrechteigenaren) hiermee nooit akkoord gaan. Het voorschrijven van de meest recente AB bij wijziging splitsing zal daarom bij iedere toekomstige wijziging van een splitsing in meer of mindere mate belemmerend werken.

Verplichte overstap bij ondersplitsing en bij wijziging splitsing stuit dus op de juridische complicaties. Daarom wordt geadviseerd om in het beleid voor splitsen in appartementsrechten expliciet op te nemen, dat voor ondersplitsen in appartementsrechten en voor wijziging van een splitsing in appartementsrechten, een overstap naar de meest recente AB niet verplicht is.

Advies: voor ondersplitsen in appartementsrechten en voor wijziging van de splitsing, overstap niet te verplichten

Ad 4. Splitsen in erfpachtrechten ("verticale splitsing")

Momenteel geldt bij "horizontaal" splitsen in appartementsrechten de verplichting tot de AB2000, maar bij "verticaal" splitsen in percelen geldt deze verplichting niet.
"Verticaal" splitsen houdt in: een zodanige splitsing van een in erfpacht uitgegeven perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht (met de daarbij behorende erfpachtpercelen) ontstaan. Er is dus geen sprake van het ontstaan van appartementsrechten of van een vereniging van eigenaren.. Dit komt enkele tientallen keren per jaar voor, vooral in bedrijfsgebieden.

Argumenten vóór verplicht overstappen bij "verticale splitsing":

- dit bevordert het spoedige overstappen van voortdurende rechten naar de AB2015 (hoewel het effect klein is, omdat er per jaar slechts enkele tientallen verticale splitsingen plaatsvinden, en dan vooral van niet-woonrechten)
- De AB 2015 kent geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer.

Argumenten tegen verplicht overstappen bij "verticale splitsing":

- splitsen in percelen is juridisch heel iets anders dan splitsen in appartementsrechten: bij splitsen in percelen ontstaan er twee losse, onafhankelijke erfpachtrechten (die niet aan elkaar verbonden zijn via bijv. een vereniging van eigenaren), bij horizontale splitsing blijft er één erfpachtrecht met een van rechtswege opgerichte vereniging van eigenaren, dat is onderverdeeld in meerdere

appartementsrechten . De in de notitie "in appartementrechten gesplitste erfpacht" van 18 februari 2015 geschetste problematiek bestaat bij verticale splitsing niet.
    - bij splitsing in appartementsrechten leidt niet-overstappen tot toekomstige juridische complexiteit (zie boven); bij splitsing in percelen ontstaat die problematiek niet.
- splitsen in percelen komt relatief weinig voor (en dan vooral bij commerciële erfpachtrechten) en wordt vaak gevolgd door een andere handeling (bijvoorbeeld bestemmingswijziging of beëindiging van het afgesplitste gedeelte [3])
- verplicht overstappen leidt tot extra kosten voor de erfpachter doordat:
    - eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende
    - bij overstap eigenlijk de CHET "naar voren" wordt gehaald, wat vooral effect heeft indien de erfpachter nu een relatief lage canon heeft

Daarom is de conclusie dat de belangrijkste redenen om bij splitsing in appartementsrechten overstap te verplichten, niet bestaan bij splitsing in percelen.

Advies: Bij "verticale" splitsing in zelfstandige percelen, overstap niet te verplichten

Ad 5. Handhaven van de bepaling dat bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht met woningen de bestemming "koopwoning" moet worden vastgelegd

In het huidige beleid voor splitsen in appartementsrechten staat in artikel 4. sub b. de volgende bepaling:
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";
Gevolg van deze bepaling is dat (in het huidige stelsel):

- splitsing van een recht met de bestemming "woning" niet leidt tot een canonverhoging
- splitsing van een recht met de expliciete bestemming "huurwoning" wel leidt tot een canonverhoging

Bij de uitgifte van een erfpachtperceel met de expliciete bestemming "huurwoning" is destijds een lagere grondwaarde / canon vastgesteld dan bij een vergelijkbaar perceel met de bestemming "(koop)woning". De reden voor deze lagere financiële waardering was, dat de waarde van een huurwoning lager is dan de waarde van een koopwoning. Bij het omzetten van een erfpachtrecht met een huurwoningbestemming naar een koopwoningbestemming, verdwijnt het verschil, dat destijds aanleiding was voor de lagere canon. Daarom is het rationeel, dat vanaf het moment dat de "waardedrukkende" huurbestemming vervalt, ook de bij koopwoning behorende canon in rekening wordt gebracht. Hierdoor wordt bereikt, dat een erfpachter in een koopwoning (die destijds als huurwoning was uitgegeven) een vergelijkbare canon betaalt als zijn overbuurman in een vergelijkbare woning, die destijds al meteen als koopwoning was uitgegeven.
Reden voor deze bepaling is, dat splitsing zal plaatsvinden met het oog op (toekomstige) verkoop van het te creëren appartementsrecht.

<u>De reeds genoemde problematiek inzake de juridische status van appartementsrechten leidt tot het volgende argument vóór het handhaven van deze bepaling:</u>

[3] Verticale splitsing ten behoeve van beëindiging komt relatief vaak voor op verzoek van de gemeente (bijv. omdat de gemeente er een weg wil aanleggen). Het zou merkwaardig zijn, wanneer diezelfde gemeente dan extra voorwaarden gaat stellen aan het overblijvende recht na de afsplitsing van het te beëindigen gedeelte.

- juridisch is het discutabel, om voor één separaat appartementsrecht een bestemmingswijziging met bijbetaling overeen te komen (omdat je dan feitelijk ook het onderliggende erfpachtrecht wijzigt); door de bestemming meteen op het splitsingsmoment definitief te maken, voorkom je dit aspect.

Advies aan het BT: de bepaling dat, bij splitsing van woonrechten in appartementsrechten, de bestemming "(koop)woning" moet zijn, blijft in het nieuwe stelsel gehandhaafd

Ad 6. Het schrappen van de vervreemdingsbeperkende bepaling bij splitsen in appartementsrechten

In het huidige beleid voor splitsen in appartementsrechten staat in artikel 4. sub c. de volgende bepaling:

Elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:

- *de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,*
- *een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,*
- *een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*

Deze bepaling (die erop neerkomt, dat de zittende huurder er niet mag worden "uitgezet" op het moment van verkoop van de woning) is destijds in het splitsingsbeleid gekomen ter bescherming van de zittende huurder.

In de praktijk leidt deze bepaling tot problemen, bijvoorbeeld ingeval een overleden erfpachter, die zijn verhuurde pand reeds heeft gesplitst, aan ieder van zijn kinderden één (al dan niet verhuurd) appartementsrecht heeft nagelaten. Of ingeval iemand die zijn verhuurde bovenverdieping heeft afgesplitst, in financiële problemen komt, en daarom deze verhuurde bovenverdieping aan een belegger (of vermogende derde) wil verkopen.

<u>Argumenten voor handhaving van deze bepaling:</u>

- mogelijk biedt deze bepaling (voor alle zekerheid) toch nog wat extra bescherming aan huurders

<u>Argumenten voor schrappen van deze bepaling:</u>

- de huidige bepaling leidt in sommige gevallen tot problemen, bijvoorbeeld bij overdracht van één verhuurd appartement aan een particuliere belegger
- de huurwetgeving biedt de huurder ingeval van splitsing reeds voldoende bescherming

In de afgelopen jaren is meermalen met DWZS (nu RVE Wonen) overleg gevoerd of deze bepaling kan worden geschrapt; het antwoord was telkens: "laat het er maar veiligheidshalve in staan".

@@ er is nu nog niet afgestemd met de RVE-Wonen @@

Advies: de vervreemdingsbeperkende bepaling inzake zittende huurders in het beleid voor splitsen in appartementsrechten <u>schrappen</u>, wegens overbodigheid vanwege parallelliteit met het huurrecht