GELE TEKST = afkomstig uit concept-notitie (10)(2e)

Notitie canonverdeling bij splitsing

Welke mogelijkheden zijn er?

1. Horizontaal splitsen
   a. erfpachtrechten in appartementsrechten splitsen
   b. voorsplitsen in appartementsrechten gevolgd door appartementsrechtgewijs uitgeven in erfpacht
2. Verticaal splitsen
3. Wijziging van de horizontale splitsing
   a. In het geval een erfpachtrecht is gesplitst.
   b. In het geval er eerst in appartementsrechten is gesplitst en vervolgens appartementsgewijs in erfpacht is uitgegeven.

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

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

BE, juni 2015

Verzoek vanuit werkgroep AB van het project VES
Bij splitsen van erfpachtrechten (verticaal en/of horizontaal) worden de financiële waarden (canon, grondwaarde en afkoopsom) verdeeld over de te creëren erfpachtrechten dan wel appartementsrechten.
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 door de vastgoedmarkt wordt bepaald van de erfpachtrechten dan wel appartementsrechten.

Doel notitie:

I. In kaart brengen hoe momenteel de financiële waarden worden toegedeeld:
   A. bij uitgifte m.b.t.:
      1. Horizontaal splitsen:
         i. erfpachtrechten in appartementsrechten splitsen
         ii. appartementsrechtgewijs in erfpacht uitgeven
      2. Verticaal splitsen.
   B. tijdens de beheerfase m.b.t.:
      1. Horizontaal splitsen:
         i. erfpachtrechten in appartementsrechten splitsen
         ii. appartementsrechtgewijs in erfpacht uitgeven
      2. Verticaal splitsen. (LET OP MAIL (10)(2e) d.d.13/4/2015 aan standaarddocteam)
      3. wijziging splitsing 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 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 herverdeling van de financiële waarden noodzakelijk is en zo ja, welke mogelijkheden tot herverdeling er zijn in geval v/e wijziging v/d splitsing:
   A. wanneer een erfpachtrecht is gesplitst.
   B. wanneer er eerst in appartementsrechten is gesplitst en er vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven.

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:
VRAAG CK: KOMT DIT TEGENWOORDIG NOG VOOR BIJ UITGIFTE?
Het erfpachtrecht in appartementsrechten splitsen komt niet voor bij uitgifte, wel uitgifte van een terrein voor meergezinswoningen i.p.v. appartementsrechten en dat vanwege de redenen die hieronder genoemd zijn. Bij uitgifte van een terrein worden de financiële waarden niet verdeeld omdat het 1 erfpachtrecht betreft.
Bij navraag blijkt dat deze wijze van uitgeven maar zelden voor komt bij uitgifte. Een voorbeeld is een uitgifte van huurwoningen, waarbij de erfpachter geen prijs stelt op het splitsen in appartementsrechten voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht.
Komt inderdaad weinig voor, maar onder de volgende omstandigheden ook voor: als er geen tijd is om een splitsing in appartementsrechten op te tuigen of als wat betrokken zou moeten zijn in de splitsing niet voldoende bepaalbaar is.

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 financiële waarden worden bij "splitsen gevolgd door appartementsrechtgewijs uitgeven in erfpacht" als volgt verdeeld:
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.
Via het programma GUTS vindt een verdeling van de grondwaarde, canon en afkoopsom plaats door de gemeente. GUTS verdeelt o.b.v. in dit programma ingebouwde verdeelsleutels.
Deze methode leidt tot een verdeling van de financiële waarden die aansluit bij de markt.

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 niet via GUTS lopen.
*Toedelen is in deze situatie niet gebruikelijk. Indien een ontwikkelaar/belegger toch aandringt op een verdeling, d*an 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).

N.B. Parkeerplaatsen hebben overigens een eigen grondwaarde.
N.B.2. Bergingen worden niet meegenomen in de NEN meeteenheid gebruiksoppervlak.

Een vraag die in dit kader opkomt is hoe de canon "marktconform" verdeeld moet gaan worden wanneer huurwoningen op een later moment (na de uitgiftefase) worden omgezet in koopwoningen. Er zijn geen VON prijzen beschikbaar.
In de beheerfase gaat dat momenteel o.b.v. aantal m² bvo (nadat berekent is wat de canonverhoging zal zijn door de bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning).

I.A.2.
De verdeling van de financiële waarden tijdens de uitgiftefase bij verticale splitsing
VRAAG CK: SPEELT DEZE SITUATIE WEL BIJ UITGIFTE?
Theoretisch kan er tijdens de uitgiftefase verticaal gesplitst worden met de daarbij behorende verdeling van de financiële waarden.
Navraag leert dat verticale splitsing bij uitgifte geen rol speelt, omdat men in de uitgiftefase per kavel uitgeeft. Men maakt in de uitgiftefase een zodanig kavelverdeling dat verticaal splitsen niet vereist is. *Hallo* (10)(2e) *, nu ik dit teruglees geldt dit alleen voor de PO's. Bij uitgifte van terreinen aan een ontwikkelaar t.b.v. koopeengezinswoningen, wordt ook de grondwaarde verdeeld via GUTS.*

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. Bij iedere appartementsrechteigenaar wordt vervolgens zijn eigen deelcanon in rekening gebracht door de gemeente Amsterdam.
De verdeling werkt als volgt:
Op basis van het aantal m² bvo met inachtneming van de grondprijs (conform de van toepasssing zijnde handleiding grondprijsbepaling of conform het afgegeven grondprijsadvies) 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. Er kan zodoende (hetzij in beperkte mate) rekening gehouden worden met de aanwezigheid 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. Deze methode leidt dus tot een financiële verdeling die veel minder goed (m.a.w. niet goed) aansluit bij de markt.

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 enigszins 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 appartementsrecht in erfpacht is uitgegeven:
Momenteel heeft erfpachtbeheer (van Erfpacht en Uitgifte) hier geen ervaring mee.
Wellicht komt hier in de toekomst verandering in i.v.m. de wens om erfpachtrechten die in appartementsrechten zijn gesplitst "om te keren" of "binnenstebuiten te keren", d.w.z. een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht zodanig wijzigen dat situatie ontstaat dat er per appartementsrechten in erfpacht wordt uitgegeven.

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

- Het huidige beleid inzake verticaal splitsen geeft het volgende te kennen:
Artikel 7.
Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht, niet omvattende woningen, wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke rechten van erfpacht verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de desbetreffende bestemming. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.
Artikel 8.
Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht, omvattende woningen, wordt de op het moment van splitsing geldende canon evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld.
Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal worden opgenomen in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

- In de werkinstructie verticaal splitsen van erfpachtrechten staat het volgende:
stap 6: Bepaling van de canons van de nieuw ontstane rechten (tijdens de beheerfase)
Basis voor de canonberekening
Volgens artikel 22 lid 2 van de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2000 kunnen B&W aan het verlenen van toestemming tot splitsing van de erfpacht voorwaarden verbinden. In de andere algemene bepalingen staan soortgelijke bepalingen. Aan het verlenen van toestemming tot splitsing van de erfpacht kan de voorwaarde tot herziening van de canon worden verbonden.
De canon wordt in de regel verdeeld naar de verhouding van de oppervlakten ten opzichte van het totaal. De som van de gesplitste canons moet in dat geval gelijk zijn aan de oorspronkelijke canon vóór de splitsing (zie onderstaand voorbeeld).

Berekening van de nieuwe canons bij splitsing van niet-woningen
Het door B&W vastgestelde beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht[1] vermeldt in artikel 7 dat voor de verdeling van de canon bij rechten niet omvattende woningen, de op het moment van de splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachten wordt verdeeld conform de methodiek bij uitgifte. Als algemene regel is te hanteren dat de canon wordt gesplitst naar evenredigheid van de nieuwe perceelsoppervlakten en/of de nieuwe bruto vloeroppervlakten, al naar gelang de wijze waarop de bestaande canon tot stand gekomen is. Een dergelijke verdeling van de oude canon over de nieuwe rechten kan heel eenvoudig zijn. In dat geval is het goed te doen zelf de splitsing van de canon te bepalen. Een voorbeeld kan dit verduidelijken.

[1] 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr 6

***Voorbeeld** van een eenvoudige splitsing in twee bedrijfsterreinen.*
Oorspronkelijke terrein is groot 482 m²; de jaarcanon bedraagt € 14.446,-.
Het terrein wordt verdeeld in twee gelijke stukken. Dit leidt tot de volgende canons:
terrein A, groot ongeveer 241 m² => jaarcanon = € 14.446,- x (241/482) = € 7.223,-.
terrein B, groot ongeveer 241 m² => jaarcanon = € 14.446,- x (241/482) = € 7.223,-.

Er doen zich ook moeilijke gevallen voor. Daarvoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Berekening van de nieuwe canons bij splitsing van woningen
Bij woningen wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van het beleid, voor de verdeling van de canon een evenredige verdeling over de oppervlakten aangehouden overeenkomstig de verdelingsmethodiek bij splitsing in appartementsrechten.

***Voorbeeld** splitsing bij winkel en woningen.*
Het erfpachtrecht betreft een perceel met een winkel met erf en daarnaast twee woningen. Het prijspeil bij uitgifte was 1995. Het canonpercentage was 7,9. De huidige canon bedraagt € 9.682,-.
De splitsing vindt plaats in 2010 waardoor de grondprijzen van 2010 als uitgangspunt voor de berekening worden genomen. Daarbij is het de bedoeling dat de som van de afzonderlijke canons gelijk is aan de canon voor splitsing. Hiertoe worden eerst de actuele grondwaarden berekend. De verdeling van de oude canon vindt plaats naar verhouding van de actuele grondwaarden.

1. winkel	*85 m² BVO*	*à € 715,-*	*= € 60.775,-*
erf	*33 m² grond*	*à € 715,- x 0,2[2]*	*= € 5.899,-*
totaal			*€ 66.674,-*
2. woning 1e	*44 m² go*	*à € 1.168,-*	*= € 51.392,-*
3. woning 2e	*44 m² go*	*à € 1.168,-*	*= € 51.392,-*
Totale actuele grondwaarde			*= € 169.458,-*

De afzonderlijke canons kunnen nu worden bepaald:

1. winkel en erf	*(66.674 / 169.458) x € 9.682,-*	*= € 3.809,-*
2. woning 1e	*(51.392 / 169.458) x € 9.682,-*	*= € 2.936,-*
3. woning 2e	*(51.392 / 169.458) x € 9.682,-*	*= € 2.936,-*
Controle: som der canons = oude canon		*€ 9.682,-*

***N.B.:** Door de verschillende bestemmingen is de oppervlakte alleen niet voldoende om evenredig te splitsen. De verschillende bestemmingen vertegenwoordigen een verschillende waarde. Deze waarden worden afgemeten aan de actuele grondprijzen.*

Wat te doen bij een afgekochte canon?
Er kunnen zich hier twee gevallen voordoen. Bij de splitsing is geen sprake van canonverhoging (a) of wel (b).

a) Geen canonverhoging

De actuele canon wordt gewoon gesplitst alsof er geen afkoop heeft plaatsgevonden. De afkoopsom wordt daarna gesplitst naar verhouding van de gesplitste canons. Voor de nieuw te vormen erfpachtrechten behoeft gedurende de looptijd van de periode waarvoor afgekocht is geen canon te worden betaald. Deze is immers al afgekocht.

[2] Factor 0,2 voor onbebouwd terrein.

b) Wel canonverhoging

Er is bij de splitsing wél sprake van canonverhoging. Dit zal in de regel gebeuren, wanneer een deel van het recht een uitbreiding of een bestemmingswijziging ondergaat. Zie hiervoor hoofdstuk 3. Van belang hierbij is dat de stijging in de grondwaarde wordt omgezet in een canon (met het actuele canon- en afkooppercentage) en een 'aanvullende' afkoopsom. De erfpachter is verplicht de 'aanvullende' canon af te kopen, omdat het oorspronkelijke recht afgekocht is (zie B&W-besluit d.d. 5 oktober 2004, ROIB 2004/10685, afd. 3B, nr. 62 "Instructie voor de vooruitbetaling van de canon").

Bijzondere gevallen: rekenvoorbeeld

3.1 Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij splitsing van een bedrijfsmatig erfpachtrecht

Met name wanneer het gaat om een splitsing van een bedrijfsterrein kan het voorkomen dat de canon moet worden verhoogd. Dit is bijvoorbeeld het geval als een bedrijfsterrein zodanig wordt gesplitst dat er bij één terrein uit de splitsing sprake is van een verhoging van de bebouwingsintensiteit.
In dit splitsingsvoorbeeld zal voor de nieuw ontstane bedrijfspercelen de bijbehorende canons nauwkeurig worden berekend. De berekening wordt gebaseerd op de bestemmingen, oppervlakten en bebouwingsintensiteiten.
Gezien de complexiteit van de berekeningen is het gewenst dit in samenwerking met de afdeling Vastgoedadvisering Regie & Advies van de sector Programma & Regie van Grond en Ontwikkeling te doen. Een voorbeeld kan zo'n geval verduidelijken.

3.1.1 Voorbeeld: splitsing van bedrijfsterrein met veranderende bestemming en bebouwingsintensiteit (fsi>1). Het oorspronkelijke terrein is groot 500 m² met 450 m² BVO. De floor-space-index (fsi) is daardoor kleiner dan 1. Van het terrein mag maximaal 30% (135 m² bvo) als kantoor worden gebruikt. De huidige jaarcanon bedraagt € 15.800,-.
Het terrein wordt gesplitst in twee ongelijke stukken.
Terrein A wordt 400 m² groot met 300 m² bvo bedrijfsruimte.
Terrein B wordt 100 m² groot met 135 m² BVO kantoor. Hierdoor wordt het maximum van 30% overschreden en de fsi wordt > 1.
De volgende gegevens zijn nodig: grondprijs voor bedrijfsterreinen € 460,- en die voor kantoor € 560,-; canonpercentage 4,58%. Het recht is twee jaar oud, waardoor een depreciatiefactor geldt van 0,92.

De berekening vindt plaats in twee stappen.
Stap 1: canonverdeling op basis van kaveloppervlak, want de fsi was < 1.
Terrein A : € 15.800,- x (400 /500) = € 12.640,-
Terrein B : € 15.800,- x (100 /500) – € 3.160,-

Stap 2: canonverhoging voor terrein B wegens bestemmingswijziging en wijziging in de bebouwingsintensiteit (fsi >1):
Nieuwe bestemming:
kantoor 135 m² BVO x € 560,- x 0,92 = € 69.552,-,-
Oude bestemming:
bedrijf max. 30% kantoor 100 m² grond x € 460,- x 0,92 = € 42.320,-
Verschil: € 27.232,-
Canonverhoging (4,58% x € 27.232,-): € 1.247,-
Dat resulteert in:
Canon terrein A: €12.640,-
Canon terrein B: € 3.160,- + € 1.247,- = € 4.407,-.

N.B. Het is gewenst dat voor wijziging in het gebruik zoals in dit voorbeeld, waarbij de 30% norm voor maximaal kantoorruimte wordt overschreden, DMB of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van een bestuurscommissie om advies te vragen. Het is mogelijk dat het bestemmingsplan een dergelijke overschrijding niet toestaat (zie de werkinstructie voor bestemmingswijzigingen).

I.B.3.
Wijziging splitsing in appartementsrechten

- Bij splitsing van een erfpachtrecht:

De werkwijze is in principe hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten. Wel zal de erfpachter de vraag gesteld worden of een herverdeling van de canon e.d. wenselijk wordt geacht. Een herverdeling van de canon kan achterwege gelaten worden indien de erfpachter dat schriftelijk te kennen geeft. Bijvoorbeeld bij een wijziging splitsing waarbij een deel van de zolderruimte toegedeeld wordt aan 1 appartementsrecht.

- 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.

Ad II. conclusie

Horizontaal splitsen

Een brainstorm met ondermeer 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 *na uitgifte* speelt (gezien het onder I.A.2. genoemde) *bijna* alleen in de beheerfase.
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.

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 marktconform is.

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. 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. 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 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.).
4. De verdeling geheel overlaten aan de erfpachter/notaris:
   Hiermee verlaat je (mogelijkerwijs) 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 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.

Ons voorstel is om de wijze van verdeling van de financiële waarden tijdens de uitgiftefase **niet** te veranderen. De huidige werkwijze functioneert en sluit qua waardeverdeling aan bij de markt. De werkwijze tijdens de beheerfase kan wel aangescherpt worden. Hieronder (III.B) zullen mogelijkheden uiteengezet worden.

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 splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht:

   1. verdelen op basis van marktwaarden.
      Dit kan mits er marktwaarden (verkoopprijzen) voorhanden zijn. 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.

   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.

   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 ons inziens helemaal niet verstandig om verdeling door notaris/erfpachter te introduceren voor erfpachtrechten met een gemengde bestemming (wonen-commercieel) en erfpachtrechten met verschillende commerciële bestemmingen (en verschillende marktwaarden).

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 kan dit de gemeente weer werk (en tijd) schelen.

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, zoals onderhoudskosten voor het gemeenschappelijke dak en gevel. De breukdelen worden gebaseerd op aandeel dat een appartementsrecht heeft in het gehele complex.
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.
Aan de andere kan dit de gemeente weer minder werk opleveren.

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, ligging e.d. geen standaard 10% "bonus", maar een veel grotere factor). Dit vergt echter wel meer controlewerk. Overigens blijft de toedeling van verfijnende factoren arbitrair.

B. bij verticaal splitsen:

1. <u>verdelen op basis van marktwaarden</u>.
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.
M.b.t. het kostenaspect is de vraag wie de kosten voor rekening zal nemen.

2. <u>aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:</u>
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.

3. <u>de verdeling geheel overlaten aan de erfpachter en zijn notaris:</u>
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.

5. <u>hanteren huidige verdeelwijze, maar dan meer verfijnd:</u>
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.

<u>Ad. IV. Wijziging splitsing</u>

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.

IV.A.

<u>wanneer een erfpachtrecht is gesplitst:</u>
In de huidige beheerpraktijk wordt het bij woningen 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 overigens van mening dat dit ook aan de erfpachter overgelaten kan worden, tenzij het achterwege laten van een herverdeling evident onjuist is.
Indien er aanleiding is om tot herverdeling over te gaan en/of de erfpachter te kennen geeft een herverdeling wenselijk te vinden, zal de herverdelingsmethodiek overeenkomen met de wijze van verdelen bij splitsen in appartementsrechten (dus per m² bvo verdelen).

Mogelijke alternatieven voor herverdeling van de financiële waarden zijn de hiervoor onder III.B. A. besproken alternatieven 1, 3, 4 of 5.
NAGAAN OF WE DAT OOK DOEN BIJ GEMENGDE BESTEMMINGEN I.C.M. WIJZIGING SPLITSING.

IV.B.

wanneer er eerst in appartementsrechten is voorgesplitst en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven:
Dit is te vergelijken met het IV.A.

NOG MEENEMEN IN NOTITIE:

1. OVERSTAP VAN EEN IN APPARTEMENTSRECHTEN GESPLITST VOORTDUREND ERFPACHTRECHT NAAR AB 2015 (EEUWIGDUREND): er is in de akte al door splitsing een verdeelsleutel tussen de appartementsrechten overeengekomen. Deze verdeelsleutel zou dan ook bij verdeling van de nieuwe financiële waarden (door overstap) gehanteerd moeten worden.
De vraag is of bij overstap het gehele recht gewaardeerd worden of dat er per appartementsrecht gewaardeerd wordt.

2. splitsen -> naar AB 2015 -> waardering door gw-cie: deze waarde wordt verdeeld.
- wordt het hele recht gewaardeerd?
- wordt per appartementsrecht gewaardeerd?

3. bekijken waar staat dat bij verticale splitsing we niet verplicht overgaan naar AB2015 en dat we bij horizontale splitsing dat wel doen (staat niet in schema van (10)(2e).

GROENE TEKST = al verwerkt in bovenstaande uit concept van (10)(2e).

Gevolgen van de verschillende verdeelmethoden
Gevolg van de verschillende verdeelmethoden is, dat verschillende appartementencomplexen verschillend verdeeld zijn.
Deze verschillen kunnen fors zijn: wanneer hetzelfde complex op de drie methodes (residueel, m2 en aantal eenheden) wordt gesplitst, kunnen de canons per appartementsrecht fors verschillen.
Een appartement dat bij de ene methode een canon van bijv. € 500 zou krijgen, krijgt bij de andere methode een canon van bijv. € 1.000. De verschillen per methode kunnen oplopen tot meer dan de helft of het dubbele.

Is dit verschil een probleem?
Iets kan eigenaardig zijn, maar het wordt pas een "probleem", wanneer je er last van krijgt.
De canonverdeling is binnen een lopend tijdvak pas een probleem, wanneer één van de erfpachters (die bij de verdeling een "te hoge" canon kreeg, de canon niet meer kan betalen, of de canon aanvecht, omdat deze onredelijk hoog zou zijn.
Wanneer dit probleem zich niet voordoet, heb je verder bij gesplitste AB2015-rechten geen probleem meer (bezien vanuit het erfpachtbeheer), omdat je dan nooit meer CHET hebt.

Bij CHET van rechten met oudere AB's, of bij overstap van deze rechten naar AB2015, hebben we mogelijk wel een probleem.

Indien we bij de financiële kant van CHET resp. overstap ieder appartementsrecht als afzonderlijk recht kunnen blijven beschouwen, hebben we geen probleem. Van ieder appartementsrecht wordt, op basis van de methode van de cie-Grondwaarde, een nieuwe grondwaarde en canon vastgesteld (ongeacht of dit op basis van een residuele of een pons-pons verdeling gebeurt) die vervolgens nooit meer wijzigt. Wel krijgen we wellicht vragen van "waarom betaalt mijn buurman die … heeft, veel minder dan ik", ingeval de cie-Grondwaarde een andere methode voorschrijft dan destijds bij de splitsing is gehanteerd.

Echter, wanneer we bij de financiële kant van CHET resp. overstap, appartementsrecht als delen van één erfpachtrecht beschouwen, hebben we wel een probleem. Dan wordt, op basis van de methode van de cie-Grondwaarde, een nieuwe grondwaarde en canon vastgesteld voor het gehele erfpachtrecht, die dan wordt verdeeld volgens de methode die in de splitsakte is vastgelegd.
Hierbij moet er al van worden uitgegaan, dat dit alleen kan, indien het hele complex op één moment overstapt.
Stel dat er drie identieke complexen naast elkaar staan, elk bestaande uit 6 kleine appartementen en één prachtig penthouse. Eén is destijds gesplitst op de methode-uitgifte, één op de methode-beheer, en één op de methode-Woco.
In dat geval zouden de gewone appartementen het volgende aandeel in de nieuwe canon hebben:

- methode-uitgifte 8,3%
- methode-beheer 12,5%
- methode-Woco 14,3%

En het penthouse:

- methode-uitgifte 50,0%
- methode-beheer 25,0%
- methode-Woco 14,3%

De canon na overstap wordt dan voor een later-gesplitst "gewoon appartement" bijna twee keer zo hoog dan voor een reeds bij uitgifte gesplitst appartement. Ervan uitgaande dat de methode van de cie-Grondwaarde de werkelijke grondwaarde benadert, loopt een erfpachter van een minder mooi gelegen, later-gesplitst klein appartement, het risico dat zijn canon twee keer hoger wordt dan marktconform.
De erfpachter van een later-gesplitst penthouse heeft echter het geluk (t.o.v. een penthouse in een voorgesplitst uitgegeven recht) dat zijn canon na overstap slechts de helft of een kwart is, van wat deze residueel zou zijn.

Dit probleem kunnen we echter niet oplossen, omdat dit probleem niet het gevolg is van slechts nieuwe splitsingen, maar vooral van reeds gerealiseerde splitsingen (die we niet meer terug kunnen draaien).
Een aanbeveling is daarom:
Zolang het juridisch niet geblokkeerd is, wordt geadviseerd om, bij overstap, de canonberekening voor appartementsrechten te behandelen als "losse erfpachtrechten". Wanneer je bij overstap de nieuwe canon verdeelt cf. de splitsakte, loop je het risico van extreem hoge en extreem lage canons voor slechter en beter gelegen appartementen, omdat bij splitsingen in het verleden, de canons op heel verschillende manieren zijn verdeeld.

Ook verdient het aanbeveling, om de verschillen in canonverdeling bij nieuwe splitsingen, minder te laten verschillen. Voor splitsingen onder oude AB's is dit noodzakelijk, om "rariteiten" bij toekomstige overstap te voorkómen. Voor splitsingen onder oude AB's is dit noodzakelijk, om "rariteiten" bij toekomstige overstap te voorkómen. Voor splitsingen onder AB2015 is dit niet noodzakelijk, omdat er in de beheerfase, met deze rechten, waarschijnlijk niets meer gebeurt.

Is een meer uniforme methode mogelijk en wenselijk?

Residueel gezien is de methode van de afd. Uitgifte de meest wenselijke methode van canonverdeling, ervan uitgaande dat in de loop van de toekomstige (honderden) jaren, de verschillen in VON-prijs binnen het complex, min of meer ongewijzigd blijven.

De methode van erfpachtbeheer is, residueel gezien, minder correct, omdat er onvoldoende rekening wordt gehouden met waardeverschillen tussen appartementsrechten. Deze waardeverschillen (als gevolg van uitzicht, zonligging en wel/geen tuin) hebben alles met de grondwaarde te maken, en weinig met stichtingskosten (want gemetselde stenen zonder mooi uitzicht zijn ongeveer even duur als gemetselde stenen op een prachtlokatie).
De methode van Wocosplitsingen is nog minder correct, omdat deze geen rekening houdt met ligging e.d., maar ook niet met woninggrootte. Weliswaar is bij veel woco-splitsingen een marktconforme schaduwgrondwaarde opgenomen, maar ook deze houdt geen rekening met kwaliteitsverschillen, en bovendien wijst de praktijk uit, dat woco's niet altijd de juiste m2's door hebben gegeven.
Voor deze minder zuivere methodes is echter welbewust gekozen, omdat:

- er op het moment van splitsing (i.t.t. bij Uitgifte) geen VON-prijzen bekend zijn
- een zuiverder rekenmethode, ons veel extra werk kost
- tot nu toe bij canonvaststelling bij CHET's nooit is uitgegaan van de canonverdeling op het splitsmoment

Idealiter zou er bij beheer dus ook worden gesplitst o.b.v. de werkelijke waarde per appartementsrecht.
Deze is echter niet bekend, omdat er (op het moment van splitsing) nog geen transacties en/of VON-waarde bekend zijn.

Mogelijke oplossingen voor splitsingen

1. *Beheer gebruikt de Uitgifte-methodiek*

Probleem is dat er op het moment van splitsen doorgaans geen VON-prijzen bekend zijn. Deze optie is dus niet mogelijk.

2. *Beheer gebruikt voortaan de WOZ-waarde*

Een mogelijkheid zou zijn om hiervoor de WOZ-waarde te gebruiken. Dit kan echter alleen, indien de WOZ-waarde reeds tevoren bekend is voor alle te splitsen appartementsrechten, dus voor:

- huureenheden in particulier verhuurde complexen
- huureenheden in corporatiecomplexen
- los te splitsen bergingen en garages e.d.
- evt. andere ruimten die in de splitsing apart van een canon worden voorzien

De vraag is, of de WOZ voor al deze units beschikbaar is.
Ook speelt mee dat de WOZ altijd vrij van huur is; indien in het gesplitste complex nog een eenheid met (sociale) huurbestemmingen resteert, wordt deze voor de WOZ ook getaxeerd als koopwoning.
Voor te splitsen ACE's (waarvoor vooraf veelal geen WOZ-waarde bestaat) zouden dan de verwachte VON-prijzen moeten worden gehanteerd.
In de praktijk zal de WOZ-waarde niet voor iedere unit beschikbaar zijn.

3. *Maatwerk taxaties bij splitsen beheer*

Bij iedere splitsing wordt een externe taxateur ingehuurd, die de waardeverhoudingen van de te splitsen appartementen taxeert.

Nadeel: dit kost de erfpachter extra tijd en taxatiekosten. En dat alleen voor een canonverdeling, dus geen nieuwe canonvaststelling…

4. *Hanteren huidige methode, maar dan meer verfijnd*

Een andere oplossing is, dat bij splitsingen in de beheerfase de huidige methode blijft bestaan, maar dat deze veel meer wordt verfijnd (voor tuin, ligging e.d. geen standaard 10% "bonus", maar een veel grotere factor). Dit vergt echter wel meer controlewerk. Overigens blijft de toedeling van verfijnende factoren arbitrair.

Kanttekening

Iedere verfijning is alleen maar zinvol, wanneer de canonvaststelling in het Overstapbeleid naar de AB2015 ook verfijnd is (geen buurtgemiddelde grondwaarde, maar rekening houdend met specifieke liggingskenmerken).

Voorstel:

Iedere optie heeft z'n nadelen, hetzij qua beschikbaarheid data, hetzij qua marktconformiteit, of qua kosten/doorlooptijd.
De meest kansrijke zijn:

- *Maatwerk taxaties bij splitsen beheer (nadeel: meer kosten en doorlooptijd)*
- *Hanteren huidige methode, maar dan meer verfijnd (nadeel: blijft arbitrair)*

Daarom ……

Mogelijke oplossingen voor wijziging splitsing

1. *De canon wordt na wijziging splitsing aangepast o.b.v. grondprijsbeleid*

Deze aanpassing is niet "verfijnd" omdat het grondprijsbeleid niet de werkelijke waarde per appartement kan berekenen.
Verder krijg je bij verrekenen een probleem wanneer het ene recht is afgekocht, en het andere niet. Zeker wanneer er ook nog eens sprake is van verschillende tijdvakken (na verlengde afkoop onder AB1994). Zo'n verrekening moet je niet willen (erfpachters kunnen het erfpachtverschil al meteen verrekenen in de verkoopprijs van het over te dragen gedeelte).

2. *De canon wordt na wijziging splitsing aangepast o.b.v. maatwerktaxatie*

Leidt tot extra kosten en tijdsdoorloop. Verder krijg je bij verrekenen een probleem wanneer het ene recht is afgekocht, en het andere niet. Zeker wanneer er ook nog eens sprake is van verschillende tijdvakken (na verlengde afkoop onder AB1994). Zo'n verrekening moet je niet willen (erfpachters kunnen het erfpachtverschil al meteen verrekenen in de verkoopprijs van het over te dragen gedeelte).

3. *De canon blijft na wijziging splitsing ongewijzigd*

Voordeel is dat je als gemeente niets hoeft te berekenen en niets hoeft te verrekenen. Gevolg is wel, dat de canon niet meer "spoort" met de werkelijke waardeverhoudingen. Maar als gevolg van hetgeen in deze notitie is beschreven, spoort de canonverdeling toch al niet met de werkelijke waardeverhouding. Dus waarom zou je iets "dat nu al krom is" gaan aanpassen omdat het in de nieuwe situatie "niet meer recht" zou zijn?
Wanneer zij dat willen, kunnen erfpachters het erfpachtverschil al meteen verrekenen in de verkoopprijs van het over te dragen gedeelte.
Zeker wanneer beide rechten zijn afgekocht, is er eigenlijk geen enkel probleem (zeker niet onder AB2015).

Er ontstaat alleen een probleem wanneer van een canonbetalend appartementsrecht een groot gedeelte wordt afgescheiden en aan een ander appartementsrecht wordt toegevoegd. En wanneer in dat geval de vigerende canon voor het verkleinde appartementsrecht hoger zou zijn dan marktconform (bij nieuwe uitgifte).
In dat geval zou aanpassing wel wenselijk kunnen zijn. Maar deze situatie komt weinig voor, omdat wijziging splitsing vooral plaatsvindt binnen oudere complexen, die doorgaans een relatief lage canon hebben (oude canon of door CHET-taxateurs herziene canon).

Voorstel:
Bij wijziging splitsing blijft de canonverdeling in principe ongewijzigd. De erfpachters kunnen het erfpachtverschil desgewenst verrekenen in de overdrachtsprijs.

Voorlopige conclusie:
...
...
...