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 [redacted 5.1.2e]) 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 bij 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. huidig grondprijsbeleid en toekomstig grondprijsbeleid

III. waarderealisatie:
- 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.
Horizontaal splitsen in appartementsrechten in de beheerfase doet zich met name voor bij woonruimte.
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.

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 vindt (voornamelijk) plaats in de uitgiftefase. De beheerafdeling van Erfpacht en Uitgifte heeft hier nog geen ervaring mee. 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.
Verticaal splitsen in de beheerfase doet zich met name voor bij commerciële bestemmingen.

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. Er kan een herverdeling van de canon en grondwaarde plaatsvinden, al dan niet op verzoek van de erfpachter. Een voorbeeld is het toedelen van de berging van A-1 bij de al bestaande berging van A-2 zonder dat er m2 bvo bijkomen.

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.

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 van 80 m2 bvo.

In het nieuwe stelsel wordt de WOZ als basis gebruikt. 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 gwc methode voor bouwkosten tot dezelfde of verschillende bouwkosten per m2 voor grote of voor kleine woningen?
Dit is van belang voor de WG 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 5.1.2e luidt als volgt: "het boekje Bouwkostenkompas welke de commissie gebruikt maakt geen verschil in bouwkosten per m² voor grote of voor kleine woningen".

Ad. III. Waarderealisatie

A. bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht:
Heeft het splitsen op zich een waardeverhogend effect?
In een kleiner overleg is deze vraag besproken. Naast de conclusie onder Ad II. werden nog een aantal zaken geconstateerd.
Ten eerste werd geconcludeerd dat in de vastgoedmarkt een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht (doorgaans) meer oplevert dan eenzelfde ongesplitst erfpachtrecht bij verkoop.
Dit waardeverhogende effect impliceert dat ongesplitste erfpachtrechten een lagere waarde hebben.

Verder werd vastgesteld dat in de huidige uitgiftepraktijk erfpachtrechten voorgesplitst in appartementsrechten worden uitgegeven.
Wanneer er niet gesplitst wordt uitgegeven, zijn de (meestal huur-)woningen niet bedoeld om in de toekomst alsnog in appartementsrechten gesplitst te gaan worden. Dat impliceert dat ongesplitste erfpachtrechten niet bedoeld zijn voor de verkoop.

Splitsen in appartementsrechten wordt gedaan met het oogmerk om (vroeg of laat) de gecreëerde appartementsrechten (afzonderlijk) te vervreemden. Er ontstaan juridisch zelfstandige eenheden die in het economisch verkeer gemakkelijker vervreemd kunnen worden en waarop afzonderlijk een recht van hypotheek gevestigd kan worden. De afzonderlijke verkoopmogelijkheid en financierbaarheid worden hierdoor vergroot, waardoor een aantrekkelijk(er) object voor de vastgoedmarkt ontstaat.

Kunnen we (los van de conclusie onder ad II) aansluiten bij de markt en derhalve bij het waardeverhogend effect door splitsen afroomen?
Voor ongesplitste erfpachtrechten kun je **niet** met zekerheid zeggen dat ze niet bedoeld waren voor de verkoop. Voor gesplitste erfpachtrechten kun je wel zeggen dat ze (uiteindelijk) 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 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.

Er zijn teveel situaties waarin al in erfpacht is uitgegeven en achteraf niet meer nagegaan kan worden of er bij uitgifte rekening is gehouden met de mogelijkheid van afzonderlijke verkoop.
Je kunt dus niet zeggen "alles wat niet gesplitst is, is niet bedoeld voor de verkoop". Dit is wel nodig om aan te sluiten bij de stelling "splitsen levert een meerwaarde op".

VOORSTEL:
Doorgaan met de huidige werkwijze dat er aan de hand van de privaatrechtelijke bestemming wordt bekeken of er een meerwaarde gerealiseerd wordt bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht.

B. bij verticaal splitsen:

Werkt het verticaal splitsen van een erfpachtrecht op zich waardeverhogend?
Ook hier kan het zo zijn dat het grote (ongesplitste) erfpachtrecht minder oplevert dan de afzonderlijk van elkaar vervreemdbare kleinere erfpachtrechten die door verticale splitsing zijn ontstaan, al is dit wel discutabel. Een evt. waardeverhogend effect is sterk afhankelijk van de feitelijke situatie. Deze situatie kan **niet** vergeleken worden met de situatie dat een erfpachtrecht (woonruimte) wordt gesplitst in appartementsrechten. Splitsen van woonruimte in app. rtn. wordt geachte te zijn verricht met het oogmerk om te verkopen.

VOORSTEL:
Het standpunt innemen dat verticaal splitsen op zichzelf niet waardeverhogend werkt en de huidige werkwijze voortzetten.

C. bij wijziging van een splitsing in appartementsrechten:

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 en grondwaarde. 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 bebouwings-wijziging 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.
Niet iedere wijziging van de splitsing zal dus resulteren in een waardeverhoging.

VOORSTEL:
Standpunt innemen dat een wijziging splitsing op zichzelf geen waardeverhogend effect heeft en de huidige werkwijze voortzetten.

D. bij ondersplitsen in appartementsrechten:

Heeft het ondersplitsen op zich een waardeverhogend effect?
Voor het ondersplitsen in appartementsrechten kan hetzelfde gezegd worden als bij splitsen in appartementsrechten.

VOORSTEL:
Doorgaan met de huidige werkwijze dat er aan de hand van de privaatrechtelijke bestemming wordt bekeken of er een meerwaarde gerealiseerd wordt bij splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht.