Notitie "Toekomstige werkwijze splitsen en realisatie meerwaarde door splitsen" (september 2015)

Inhoud notitie:
In deze notitie wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

I. huidige werkwijze splitsen in beheerfase
II. het eventuele waardeverhogende effect van splitsen
III. huidig grondprijsbeleid en toekomstig grondprijsbeleid
IV. **voorstel toekomstige werkwijze splitsen in beheerfase**

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 eventuele horizontale (onder-)splitsing is verdisconteerd in de uitgifteprijs.

Ad. I. Huidige werkwijze in beheerfase

Horizontaal splitsen van een erfpachtrecht
De grondwaarde en de daaruit afgeleide canon of afkoopsom worden verdeeld over de te creëren appartementsrechten. De gemeente brengt geen meerwaarde in rekening bij het opknippen van een erfpachtrecht in appartementsrechten als de bestemming ongewijzigd blijft.
Uitgangspunt is wel dat het splitsen van woonruimte wordt gedaan met het oog op vervreemding (verkoop van de appartementen). 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 sinds halverwege de jaren negentig door de gemeente gehanteerd.
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 appartementen 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".

Ondersplitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)
Verdere juridische opdeling van een eerder gecreëerd appartementsrecht. De onderverdeling van canon, grondwaarde en evt. afkoopsom is vergelijkbaar met splitsen (zie hiervoor).

Verticaal splitsen (van een erfpachtrecht)
Bij opdeling van een 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, waarbij een groter recht wordt opgeknipt in kleinere rechten, wordt geen meerwaarde in rekening gebracht.

Wijziging splitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)
Bij een wijziging van een splitsing wordt de oorspronkelijke splitsing aangepast. Er kan een herverdeling van de canon plaatsvinden, al dan niet op verzoek van de erfpachter. Een wijziging van een splitsing in

appartementsrechten leidt niet tot een wijziging in de hoogte van de canon, mits er geen sprake is van bijvoorbeeld een bebouwingswijziging en/of een perceelsuitbreiding.

Ad II. Eventuele waardeverhogend effect van splitsen

In het juridisch inhoudelijk overleg VES van 4 juni 2015 is de vraag gesteld of een splitsing van een erfpachtrecht in appartementsrechten (dus zonder wijziging van de bestemming) leidt tot de realisatie van een meerwaarde[1]. Deze vraag is nader bekeken, waarbij het advies van de Grondwaardecommissie m.b.t. de grondwaarderingsmethodiek aan de hand van de WOZwaarde in de beschouwing meegenomen is.

De praktijk laat zien dat een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht (doorgaans) meer oplevert dan eenzelfde ongesplitst erfpachtrecht bij verkoop. Er ontstaan door splitsing van een 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, waardoor de waarde toeneemt. Dit waardeverhogende effect impliceert dat ongesplitste erfpachtrechten een lagere waarde hebben dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. In de **huidige uitgiftepraktijk** worden erfpachtrechten voorgesplitst in appartementsrechten 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.

Aan de hand van deze praktijkvoorbeelden kan aangenomen worden dat gesplitste erfpachtrechten (uiteindelijk) bedoeld zijn voor de verkoop. Omgekeerd mag voor ongesplitste erfpachtrechten niet (met zekerheid) aangenomen worden dat ze niet bedoeld zijn voor de verkoop. Er zijn teveel situaties waarin erfpachtrechten zijn uitgegeven waarbij achteraf niet meer bepaald kan worden of er bij uitgifte (financieel) rekening is gehouden met de mogelijkheid van afzonderlijke verkoop en dit al dan niet in de grondwaarde en canon is verdisconteerd:

- 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.

Conclusie:
De stelling dat splitsen een waardeverhogend effect heeft is niet onomstotelijk vast te stellen en verschilt per situatie. Het advies is daarom bij een splitsing, waarbij de bestemming ongewijzigd blijft, geen meerwaarde in rekening te brengen.

Ad III. Huidige grondprijsbeleid en toekomstig grondprijsbeleid

In het huidige grondprijsbeleid maakt de gemeente geen onderscheid tussen een grote of een kleine woning, maar wordt met een grondprijs per m² bvo of gbo gerekend.

[1] De realisatie van eventuele meerwaarde bij splitsen door woningbouwcorporaties (convenant splitsen en ACE) is in deze notitie buiten beschouwing gelaten.

Een grote woning van 240 m² bvo heeft dan – bij dezelfde bestemming – dezelfde grondprijs 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 wordt bepaald alsof de onroerende zaak leeg verkocht is en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is de vrije verkoopwaarde van het de onroerende zaak. Met huur, verhuur, hypotheken en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht) wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden. 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, indien 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.

Er zijn nog wel twee belangrijke kwesties, die mogelijk tot een bijstelling van de voorgestelde werkwijze leiden, zodra in deze kwesties een besluit in genomen is. Dit betreffen:

1. Verschillende opstalwaarden voor grote of voor kleine woningen die leiden tot verschil in grondwaarden
   Bij de berekening van de grondwaarden variëren de opstalwaarden van kleine en grote woningen, omdat de herbouwkosten van een kleine woning per m² hoger liggen dan een grote woning. Afhankelijk van de keuze voor de korrelgrootte van de grondwaardeberekening (individueel, straat of buurtniveau) zal dit resulteren in een andere grondwaarde voor kleine en grote woningen. Dit is van belang voor de werkgroep Splitsen. Indien de opstalwaarden variëren per woninggrootte zou 1 ongesplitste woning van 120 m² vóór de splitsing andere opstalwaarden hebben dan 2 gesplitste van 60 m² daarna en daarmee ook andere grondwaarden.
2. *WOZwaardering maakt geen onderscheid tussen koop- en huurwoningen*
   Het huidige uitgangspunt bij splitsen in appartementsrechten van woonruimte is dat het splitsen van woonruimte wordt gedaan met het oog op (toekomstige) vervreemding. Dat leidt bij het splitsen van erfpachtrechten met de bestemming "huurwoning" tot een bestemmingswijziging naar "koopwoning".. Dit huidige beleidsuitgangspunt speelt bij hantering van de WOZ waarderingsmethodiek geen rol meer. 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 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 naar "koopwoning" gehandhaafd moet worden en zo ja, in welke vorm.

Ad. IV. Voorstel toekomstige werkwijze in beheerfase

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

Er kunnen globaal gezien twee situaties onderscheiden worden:

1. Er wordt een erfpachtrecht in appartementsrechten gesplitst, waarbij alle te vormen appartementsrechten reeds een huisnummer kennen en derhalve ook afzonderlijk een WOZ waarde hebben.
   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 voor het ongesplitste recht geldende grondwaarde, canon of afkoopsom plaatsvinden op basis van 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 een 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 van de 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.

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

Ik zou deze tekst hieronder bewaren voor later als de keuze over wel/niet onderscheid koop en huur gemaakt is.

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."