Gemeente Amsterdam

Notitie "Toekomstige werkwijze splitsen en realisatie meerwaarde door splitsen"

Aan Opdrachtgeversoverleg
Van Projectteam VES (financiële werkgroep en werkgroep splitsen, uitbreiden en samenvoegen)

Datum 19 november 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van:
   I. de huidige werkwijze bij splitsen in de beheerfase
   II. het eventueel waardeverhogend effect van splitsen
   III. het huidige grondprijsbeleid en het toekomstig grondprijsbeleid
   IV. het voorstel voor de toekomstige werkwijze bij splitsen in de beheerfase
2. in te stemmen met de conclusie over het eventueel waardeverhogend effect van splitsen
3. In te stemmen met het voorstel om met betrekking tot splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht en de wijze van canonverdeling aan te sluiten bij de door de Grondwaardecommissie geadviseerde waarderingswijze (op basis van WOZ-waarden).

Korte toelichting/ Samenvatting

In deze notitie wordt het splitsen in de beheerfase (d.w.z. als er al sprake is van een erfpachtrecht) behandeld. De verschillende wijzen van splitsen worden uiteengezet. Daarnaast wordt uiteengezet of splitsen op zichzelf een waardeverhogend effect sorteert. Het huidige grondprijsbeleid en het toekomstige grondprijsbeleid worden kort toegelicht voor zover dat nodig is om te komen tot een voorstel voor een toekomstige werkwijze bij splitsen die aansluit bij het advies van de Grondwaardecommissie.
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 (en het eventueel waardeverhogend effect daarvan) is verdisconteerd in de uitgifteprijs.

Ad. I. De huidige werkwijze in de 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). Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat (huur-)woningen na splitsing de bestemming "koopwoning" krijgen. Bij huurwoningen leidt deze voorwaarde tot een

bestemmingswijziging van "huurwoning" naar "koopwoning", waardoor een meerwaarde ontstaan die op haar beurt 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 (eventuele) 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. Het eventueel waardeverhogende 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 WOZ-waarden 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

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

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. Het huidige grondprijsbeleid en het toekomstige 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.
Een grote woning van 240 m² bvo heeft dan – bij dezelfde bestemming – dezelfde grondprijs als drie kleine woningen van 80 m² bvo.

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" met een daarmee gepaard gaande meerwaarde en verhoging van de canon.

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 bij het zuiver volgen van de WOZ waarderingsmethodiek niet tot een hogere WOZ-waarde en, indien de gemeente de WOZ volgt, ook niet tot een hogere grondwaarde en canon.
Dat zou betekenen dat de in het huidige beleid gestelde voorwaarde dat (huur-)woningen na splitsing de bestemming "koopwoning" krijgen niet meer relevant is ten aanzien van de waardebepaling. Recentelijk is echter de bestuurlijke keuze gemaakt om een waardeverschil te blijven maken tussen huurwoningen en koopwoningen. Daarom zal de huidige voorwaarde van verplichte bestemmingswijziging (naar "koopwoning", welke bij "huurwoningen" gepaard gaat met een canonverhoging) bij splitsen gehandhaafd blijven.

Consistente doorredenering o.b.v. zowel het huidige als het toekomstige grondprijsbeleid betekent dus, dat splitsing (zonder dat de bestemming wijzigt) niet tot een hogere grondprijs zou leiden.

Er is nog wel een belangrijke kwestie, die mogelijk tot een bijstelling van de voorgestelde werkwijze zou kunnen leiden, zodra in deze kwestie een besluit in genomen is. Dit betreft:

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.

Ad. IV. Het voorstel voor de toekomstige werkwijze bij splitsen in de 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 logischerwijs 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:
Het voorstel is om m.b.t. splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten en de wijze van canonverdeling aan te sluiten bij de door de Grondwaardecommissie (gwc) geadviseerde waarderingswijze (o.b.v. WOZ waarden). De canon, grondwaarde en evt. afkoopsom worden verdeeld o.b.v. de WOZ waardeverhouding van de appartementsrechten onderling, met inachtneming van het bestuurlijke besluit tot het hanteren van een waardeverschil tussen huurwoningen en (koop)woningen.