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 Varsha Bhoendie, wg bestemmings- en bebouwingswijziging) 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.

Inhoud notitie:

I. huidig grondprijsbeleid en toekomstig grondprijsbeleid
II. werkwijze in beheerfase en waarderealisatie:

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. 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.
Voor het nieuwe stelsel stelt de grondwaarde-cie voor om de WOZ als basis te gebruiken. 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 gw-cie 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 Co Reus luidt als volgt: "het boekje Bouwkostenkompas welke de commissie gebruikt maakt geen verschil in bouwkosten per m² voor grote of voor kleine woningen".

Vraag vanuit WG AB d.d. 8/7: Wordt er in de WOZ benadering een onderscheid gemaakt qua waardebepaling tussen ongesplitste en gesplitste erfpachtrechten?
Vb. Wordt 1 complex met 10 huurwoningen op dezelfde wijze gewaardeerd als een complex met 10 woningen die los vervreemdbaar zijn? Als er een waarderingsverschil bestaat bij de WOZ in bovengeschetste situatie, dan zou dit een reden kunnen zijn om verschil te maken tussen huurwoningen en koopwoningen.

Hoe gaat de WOZ hier mee om? => Navraag bij (10)(2e): N.a.w. geen verschil, maar dit wordt nog bekeken momenteel bij de uitwerking van het advies van de gwc. Nadere informatie over de WOZ waarderingswijze is aan de gemeentelijke belastingdienst gevraagd.

Vraag vanuit WG AB d.d. 8/7: Laten we het onderscheid in waarde tussen huurwoning en koopwoning vervallen, omdat we de WOZ gaan hanteren voor het bepalen van de waarde van erfpacht of blijven we bij het standpunt dat er een verschil in waarde is? *--> volgt uit het gemeentelijke standpunt n.a.v. het GWC-rapport*

Ad. II. Huidige werkwijze in beheerfase en waarderealisatie

Horizontaal splitsen van een erfpachtrecht

De canon, grondwaarde en eventuele afkoopsom worden verdeeld over de te creëren appartementsrechten. De gemeente brengt geen meerwaarde in rekening brengen vanwege het feit dat een erfpachtrecht wordt opgeknipt in appartementsrechten.
Uitgangspunt is wel dat het splitsen van woonruimte wordt gedaan met het oog op vervreemding. 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 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 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 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".

Heeft het splitsen in appartementsrechten op zich een waardeverhogend effect?
Deze vraag op 2/7 in een kleiner overleg besproken. Naast de conclusie onder Ad I. 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.
Er ontstaan door horizontale 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 voor de vastgoedmarkt. Dit waardeverhogende effect impliceert dat ongesplitste erfpachtrechten een lagere waarde hebben dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
Ten tweede werd vastgesteld dat in de **huidige uitgiftepraktijk** erfpachtrechten voorgesplitst in appartementsrechten worden 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.
Kunnen we (los van de conclusie onder ad I) aansluiten bij de markt en derhalve bij het waardeverhogend effect door splitsen in appartementsrechten afroomen?

Voor gesplitste erfpachtrechten kun je het standpunt innemen dat ze (uiteindelijk) bedoeld zijn voor de verkoop. Voor ongesplitste erfpachtrechten kun je echter niet (met zekerheid) zeggen dat ze niet 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 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.

Er zijn teveel situaties waarin erfpachtrechten zijn uitgegeven waarbij achteraf niet meer bepaald kan worden of er bij uitgifte rekening is gehouden met de mogelijkheid van afzonderlijke verkoop. Je kunt dus niet met zekerheid concluderen dat alle ongesplitste erfpachtrechten bij uitgifte lager gewaardeerd zijn (en een lagere canon hebben) dan alle gesplitste erfpachtrechten. Dit is wel nodig om aan te sluiten bij de stelling "splitsen levert een meerwaarde op".

Ondersplitsing in appartementsrechten (van een erfpachtrecht)

Een eerder gecreëerd appartementsrecht wordt verder juridisch opgeknipt. De onderverdeling van canon, grondwaarde en evt. afkoopsom is vergelijkbaar met splitsen (zie hiervoor).

Heeft het ondersplitsen op zich een waardeverhogend effect?

Voor het ondersplitsen in appartementsrechten kan hetzelfde gezegd worden als bij splitsen in appartementsrechten.

Verticaal splitsen

Als een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten wordt opgedeeld, worden de financiële waarden van het ongesplitste recht verdeeld over de te creëren zelfstandige erfpachtrechten. Bij het verticaal splitsen wordt er geen meerwaarde in rekening gebracht vanwege het feit dat een groter recht wordt opgeknipt in kleinere rechten.

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 door verticale splitsen ontstane kleinere erfpachtrechten tezamen, al is een evt. waardeverhogend effect sterk afhankelijk van de feitelijke situatie..

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.

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. 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 bebouwingswijziging 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. Een wijziging van de splitsing als gevolg van een herverdeling, waarbij het erfpachtrecht zelf niet wijzigt, levert geen meerwaarde op.

Conclusie en voorstel:

De stelling "splitsen werkt waardeverhogend" gaat voor de gemeente niet op gezien het bovenstaande.

Het voorstel is om door te gaan met de huidige werkwijze.

Vraag vanuit de wg AB d.d. 8/7:

Is het moment van splitsen 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

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."