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

NOG NADENKEN OF VRAAG "WEL/NIET VERPLICHT OVERSTAPPEN OP AB2015" bij splitsen van invloed is op deze notitie en haar voorstellen.

Notitie canonverdeling bij splitsing (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 erfpachtrechten dan wel appartementsrechten.

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

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.
  3. Wijziging splitsing in appartementsrechten
  4. Ondersplitsing 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 (onder-)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:
Bij navraag blijkt dat deze wijze van uitgeven maar zelden voor komt bij uitgifte.
Een voorbeeld is dat een erfpachter geen prijs stelt op het splitsen in appartementsrechten, voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht. Ook kan het gebeuren dat splitsen voorafgaand aan het uitgeven in erfpacht niet mogelijk is i.v.m. tijdsdruk.
Wat wel voorkomt is dat een terrein bestemd voor een complex met meergezinshuurwoningen in erfpacht wordt uitgegeven, waarbij alle huurwoningen dus in 1 erfpachtrecht terechtkomen en bij uitgifte van dat terrein geen verdeling van de financiële waarden plaatsvindt.

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 verdelen, dan 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.

I.A.2.
De verdeling van de financiële waarden tijdens de uitgiftefase bij verticale splitsing
Theoretisch kan er tijdens de uitgiftefase verticaal gesplitst worden met de daarbij behorende verdeling van de financiële waarden.

Men geeft in de uitgiftefase per kavel uit en maakt een daarbij behorende verdeling van financiële waarden (o.b.v. VON prijzen). Bij uitgifte van terreinen (waaruit meerdere erfpachtrechten zullen ontstaan) aan een ontwikkelaar t.b.v. koopeengezinswoningen, worden de financiële waarden (waaronder de grondwaarde) verdeeld via GUTS.
Men geeft dus meerdere kavels in 1 keer tezamen uit, maar verdeelt al wel de financiële waarden.
Bij het passeren van de notariële akte wordt nog wel juridisch verticaal gesplitst, maar de waarde staan dan al vast.

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. In de situatie dat er bv. geen buitenruimte aanwezig is bestaat ook de mogelijkheid om een % in mindering te brengen voor het betrokken appartementsrecht. 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:
Bij verticaal splitsen tijdens de beheerfase worden algemeen gesproken de financiële waarden verdeeld o.g.v. m² bvo/go, m² kaveloppervlakte, of o.g.v. zowel m² bvo/go en m² kavel in meer gecompliceerde situaties, bijvoorbeeld bij verticale splitsing van een erfpachtrecht met verschillende bestemmingen, waarin er ook een erf of tuin aanwezig is.

Deze wijze van verdeling sluit derhalve niet aan bij de werkwijze in de uitgiftefase.

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.
Een overweging die een rol speelt bij het al dan niet herverdelen van de canon bij wijziging splitsing is dat in geval van voortdurende erfpachtrechten met een administratief tijdvak bij de CHET een actualisatie plaats vindt (bij taxatie door deskundigen) waarbij de bij de wijziging splitsing doorgevoerde aanpassingen van het erfpachtrecht (zoals een wijziging in m²) in de waardebepaling wordt meegenomen, waardoor de canon weer in overeenstemming is met de marktwaardeals er op appartementsrechtniveau gewaardeerd wordt (hetgeen gebeurt bij CHET indien een erfpachtrecht in appartementsrechten is gesplitst).
N.B. Dat de CHET de waarde "corrigeert" geldt ook voor bebouwingswijzigingen van particuliere erfpachtrechten met bestemming woning, die nu gratis zijn in het huidige tijdvak.
Eeuwigdurende erfpachtrechten kennen geen CHET moment.

- 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.

I.B.4.
Ondersplitsing in appartementsrechten
De werkwijze is hetzelfde als bij splitsing in appartementsrechten.

Ad II. conclusie

Horizontaal splitsen
Een brainstorm met o.a. 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 speelt (gezien het onder I.A.2. genoemde) alleen in de beheerfase een grote rol.
In de uitgiftefase worden de waarden via GUTS verdeeld per kavel.
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.

Ondersplitsing in appartementsrechten
Bij ondersplitsing wordt in de beheerfase dezelfde werkwijze als bij splitsing in appartementsrechten gehanteerd. Deze verdeelwijze sluit niet goed aan bij de markt.

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 alternatief zou kunnen zijn om niet een officiële taxatie plaats te laten vinden, maar genoegen ten nemen met een indicatieve waardering door een deskundige. Dit werkt n.a.w. kostenbesparend.

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.

VOORSTEL:
Het verschil in werkwijze verdeling financiële waarden tussen uitgiftefase en beheerfase leidt niet tot bezwaren vanuit de praktijk. Daarom stellen we voor:
1. Werkwijze verdeling financiële waarden in uitgiftefase niet wijzigen;
2. werkwijze beheer niet gelijk trekken met werkwijze in uitgiftefase;
3. werkwijze verdeling financiële waarden in beheerfase aanscherpen/ wijzigen; zie hiervoor III.B.

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 (onder-)splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht:
   1. verdelen op basis van marktwaarden.
      Dit kan mits er marktwaarden (verkoopprijzen) voorhanden zijn van alle in de splitsing betrokken appartementsrechten. 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.
Aan de andere kant zal er tijdwinst zijn omdat er geen grondprijsadvies meer nodig is.

2. <u>aansluiten bij de WOZ waardeverhouding:</u>
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. Ook hier is een grondprijsadvies niet meer vereist.

3. <u>de verdeling geheel overlaten aan de erfpachter en zijn notaris:</u>
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 zal dit de gemeente weer werk (en tijd) schelen, o.a. omdat er geen grondprijsadvies meer nodig is.

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 het aandeel dat een appartementsrecht heeft in het geheel.
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 zal deze werkwijze tijdsbesparend zijn. Er is nl. geen grondprijsadvies meer nodig.

N.B. (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) Goossens (beleidsmedewerker en voormalig beleidsmedewerker bij Erfpacht en Uitgifte) hebben in de notitie "wijziging beleid t.a.v. verdeling canon en grondwaarde" van 25 september 2014 een voorstel gedaan om aan te sluiten bij verdeling o.b.v. breukdelen. De tekst hiervan is voor de volledigheid onderaan deze notitie ingevoegd.

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, ontbreken van een buitenruimte, ligging e.d. geen standaard 5 of 10% (plus of min) "bonus", maar een veel grotere factor). Dit vergt echter wel meer controlewerk. Overigens blijft de toedeling van verfijnende factoren arbitrair. Er zal in dit geval wel een grondprijsadvies vereist zijn.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. (onder-)splitsen in appartementsrechten v/e erfpachtrecht kiezen voor mogelijkheid 4: verdelen op basis van breukdelen, zoals ook eerder voorgesteld is door Juridisch Beleid van afdeling Erfpacht en Uitgifte.

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. Aan de andere kant is er een tijdswinst i.v.m. het overbodig worden van een grondprijsadvies.
M.b.t. het kostenaspect is de vraag wie de kosten voor rekening zal nemen. Een alternatief zou kunnen zijn om niet een officiële taxatie plaats te laten vinden, maar genoegen ten nemen met een indicatieve waardering door een deskundige. Dit werkt n.a.w. kostenbesparend.

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. Ook hier is er weer tijdswinst bij overbodig worden van een grondprijsadvies.

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. Deze werkwijze zal n.a.w. een tijdsbesparing opleveren aangezien een grondprijsadvies niet meer nodig is.

4. hanteren huidige verdeelwijze, maar dan meer verfijnd:
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.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. verticaal splitsen een keuze maken uit mogelijkheid 3 of 4.

Ad. IV. Wijziging splitsing

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.

wanneer een erfpachtrecht is gesplitst:
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, waarbij meegenomen moet worden dat er allereerst aan de erfpachter gevraagd moet worden of er een herverdeling van de financiële waarden moet plaatsvinden.
NAGAAN OF WE DAT OOK DOEN BIJ GEMENGDE BESTEMMINGEN I.C.M. WIJZIGING SPLITSING.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. wijziging horizontale splitsing in appartementsrechten v/e erfpachtrecht kiezen voor dezelfde optie als bij horizontaal splitsen met dien verstande dat we navraag doen bij de erfpachter(s) of een herverdeling gewenst is.

IV.B.

wanneer er eerst in appartementsrechten is voorgesplitst en vervolgens appartementsrechtgewijs in erfpacht is uitgegeven:
Dit is te vergelijken met het IV.A. Wel zal in dit geval bij een wijziging van de splitsing in appartementsrechten goed gekeken moeten worden welke erfpachtrechten er precies wijzigen.

VOORSTEL:
Voor de beheerfase i.g.v. wijziging horizontale splitsing (waarvan appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven) kiezen voor dezelfde optie als bij horizontaal splitsen met dien verstande dat we navraag doen bij de betreffende erfpachter(s) of een herverdeling gewenst is.

NOG (evt) MEENEMEN IN NOTITIE:

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

2. bij verticale splitsing gaan we niet verplicht over naar AB2015

3. bij horizontale splitsing is het nog de vraag of we verplicht overstappen of juist niet; het antwoord op deze vraag is mede afhankelijk van het oordeel van de grondwaardecommissie over waardebepaling..

Aanvulling (10)(2e) *t.a.v. punt 4.*
Uit bovenstaande overwegingen blijkt dat er kan worden gesplitst in appartementsrechten op basis van m² (de huidige methode) of met taxatierapporten met een actuele waarde.
Op basis van een splitsing met een taxatierapport is meteen een actuele waarde bekend en zou kunnen worden overgestapt naar eeuwig durende erfpacht. Bij een verdeling op basis van m² zou niet geheel worden aangesloten bij de marktwaarde en dus de meest recente AB's voor voortdurende erfpacht van toepassing kunnen blijven. Actualisatie van de grondprijs/canon vind dan plaats bij CHET waarbij op dat moment wordt overgegaan naar eeuwig durende erfpacht.
Afstemmen/overleggen met overstapbeleid.