Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake het splitsen in appartementsrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Kopie aan	
Datum	12 maart 2015

Gevraagde beslissingen:

1. *kennisnemen van het huidige beleid inzake splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht.*
2. *In te stemmen met het stellen van de volgende voorwaarden indien een partij de gemeente verzoekt om over te gaan tot splitsing:*
    a. eerst wordt het complex in appartementsrechten gesplitst en dan per appartementsrecht in erfpacht uitgeven. Het erfpachtrecht rust dan op het appartementsrecht. Er ontstaat per appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht.
    b. Indien de indiener niet akkoord gaat met het splitsen van de appartementsrechten zoals in 1a beschreven dan zal het erfpachtrecht op het gehele complex rusten, individuele erfpachtrechten zijn dan niet mogelijk.
    c. een verplichte overstap naar de AB2015 bij splitsing in appartementsrechten vanaf het moment dat de AB2015 van kracht is

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over het aanvullende erfpachtbeleid voor het splitsen van bestaande erfpachtrechten. Het gaat hierbij om een contractswijziging die door de erfpachter wordt aangevraagd.
In deze situaties neemt een erfpachter zelf initiatief richting de gemeente om een complex in appartementen te splitsen. De gemeente kan dan voorwaarden stellen aan de wijze waarop. Ook moet dan worden bezien hoe de erfpachtrechten worden uitgegeven.
Zoals in de notitie "*in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht*" is opgenomen zijn er verschillende manieren waarop dit mogelijk is maar is het van groot belang om het complex eerst in appartementsrechten te splitsen en vervolgens in erfpacht uit te geven. Dit is de juridisch sterkste vorm en maakt ook de individuele overstap van erfpachters naar eeuwigdurend mogelijk.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid inzake splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht

Hieronder wordt het huidige beleid kort weergegeven.

- **beleid splitsen in appartementsrechten door niet-corporaties** [1] . Onder splitsen in appartementsrechten van een erfpachtrecht wordt verstaan de splitsing in appartementsrechten

conform artikel 106, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het erfpacht juridisch wordt opgedeeld in appartementsrechten, die samen het erfpachtrecht vormen. Een appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik van een gedeelte van het erfpachtrecht (gedeelte van het perceel en/of gebouw). Dit wordt ook wel horizontaal splitsen genoemd. Jaarlijks worden vele tientallen erfpachtrechten in enkele honderden appartementsrechten gesplitst.

- canon wordt, bij woningen, verdeeld door notaris (o.b.v. m2 bvo) [2]
- canon blijft ongewijzigd, tenzij bestemming gelijktijdig wijzigt (indien nu "huurwoning")
- tijdvak blijft ongewijzigd.
- meest recente AB voor voortdurende erfpacht worden van toepassing verklaard. Dit geldt niet voor ondersplitsing of voor wijziging splitsing.

Ad 2a. aan nieuwe splitsingen van complexen de eis te stellen dat appartementsrechten eerst worden gesplitst en vervolgens individueel in erfpacht uitgegeven.
Men kan juridisch gezien op twee manieren splitsen in appartementsrechten met betrekking tot erfpacht;

1. eerst in appartementsrechten splitsen en dan per appartementsrecht in erfpacht uitgeven. Het erfpachtrecht rust dan op het appartementsrecht. Er ontstaat per appartementsrecht een afzonderlijk erfpachtrecht.
2. eerst in erfpacht uitgeven en dan het erfpachtrecht in appartementsrechten splitsen. De appartementsrechten rusten dan op het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht is opgedeeld in appartementsrechten. Deze variant wordt hiervoor beschreven onder ad 1.

Deze twee varianten worden uitgebreid toegelicht in de notitie "in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, welke notitie tegelijk met deze notitie aan u is voorgelegd".

Het heeft (zoals ik in de genoemde notitie uitgelegd) de voorkeur om voor de eerste variant te kiezen, eerst splitsen en dan in erfpacht uitgeven.
Dit heeft verschillende voordelen. Zo ontstaat er geen (juridisch) inflexibele situatie waarbij voor elke wijziging van het erfpachtrecht is de instemming nodig is van alle appartementsrechteigenaren. Flexibiliteit is belangrijk zodat wijzigingen per appartementsrecht doorgevoerd kunnen worden. De gemeente kan een afzonderlijk appartementsrecht in erfpacht uitgeven met eigen algemene bepalingen, een eigen betalingswijze en eigen voorwaarden. Appartementsrechteigenaren hebben niet de medewerking van alle andere leden van de Vereniging van Eigenaren nodig.

Wel is an belang te realiseren dat de gemeente deze voorwaarde waarschijnlijk juridisch gezien niet tegen de wil van de erfpachter kan opleggen. De gemeente kan waarschijnlijk niet haar toestemming weigeren wanneer de erfpachter ervoor kiest zijn erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen. Het is dan van belang dat de gemeente de erfpachter expliciet erop wijst dat er een inflexibele (juridische) situatie ontstaat. Toekomstige wijzigingen van het in appartementsrechten gesplitste erfpacht kunnen in beginsel namelijk slechts gerealiseerd worden met instemming van alle appartementsrechteigenaren.

Ondanks het feit dat de gemeente waarschijnlijk juridisch gezien de erfpachter niet kan verplichten willen we, gelet op het belang voor de erfpachter hier wel op aansturen. Nader onderzocht zal worden hoe dwingend we dit als voorwaarde kunnen stellen.

Ad 1b. niet gesplitst in erfpachtrechten betekent geen individuele erfpachtrechten.
In de huidige situatie is het zo dat appartementseigenaren ook in situaties waarin niet vooraf is gesplitst toch eigen erfpachtcontracten hebben. Feitelijk is dit juridisch niet juist en daardoor ongewenst. De juiste juridische vorm is in die situatie om de VVE als contractpartner te beschouwen. Dit benadrukt weer hoe belangrijk het is om complexen eerst in appartementen te splitsen en vervolgens individueel in erfpacht uit te geven. Voorgesteld wordt om in situaties waarin eigenaren weigeren om eerst te splitsen duidelijk te maken dat er dan ook geen individuele erfpachtcontracten kunnen en zullen zijn, hetgeen de appartementseigenaren minder flexibel maakt.

Ad 1c. verplichte overstap naar de AB2015 bij splitsing in appartementsrechten
Splitsen in appartementsrechten vindt doorgaans plaats met als doel de appartementsrechten afzonderlijk te kunnen overdragen. Dit gebeurt op verzoek van de erfpachter. Deze erfpachter is veelal een professionele woningbelegger of een vermogende particulier, die het door hem gecreëerde appartementsrecht te zijner tijd zal verkopen aan de uiteindelijke eindgebruiker/particulier.

In het huidige beleid voor splitsen in appartementsrechten wordt, op de nieuwe appartementsrechten, de meest recente AB voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard. Dat is momenteel de AB2000. Redenen dat de gemeente bij splitsing (eenzijdig) de meest recente AB (dat zijn momenteel de AB2000) voorschrijft, zijn:

- De meest recente AB is het resultaat van voortschrijdend (juridisch) inzicht en daarmee de beste AB die de gemeente momenteel heeft voor erfpachtaangelegenheden.
- Met overstap naar de AB2000 wordt de canon vanaf het splitsingsmoment geïndexeerd.
- Het verschil tussen de huidige canon en de nieuwe canon na canonherziening einde tijdvak (CHET) wordt door jaarlijkse indexering doorgaans verkleind. Bij een gelijkblijvende canon is de canonsprong groter.
- De gemeente ziet haar canoninkomsten niet (volledig) door inflatie aangetast worden. Dit aspect wordt overigens door het volgen van de inflatie op afstand (inflatiecijfer minus 1 procent) afgezwakt.

Daartegenover staat dat deze voorwaarde wel (enigszins) dwingend c.q. belastend is voor de splitsende erfpachter. In feite wordt eenzijdig de nieuwe AB opgelegd aan de erfpachter.
Overigens leidt het van toepassing verklaren van de AB2000 niet tot een canonstijging (behoudens de jaarlijkse canonindexering vanaf het splitsingsmoment).

Argumenten vóór verplichte overstap naar de AB2015:

- De huidige CHET bij voortdurende erfpachtrechten, zorgt voor weerstand bij erfpachters en geeft regelmatig aanleiding tot (juridische) discussies tussen erfpachters en de gemeente. Ook kan CHET tot problemen leiden bij (potentiële) erfpachters met betrekking tot de financierbaarheid van erfpachtrechten. De AB 2015 kent geen CHET meer. Bij nieuw te creëren appartementsrechten waarop de AB2015 van toepassing zijn, wordt deze (eventuele) CHET problematiek voorkomen.
- Eeuwigdurende erfpacht wordt naar alle waarschijnlijkheid geacht meer waard te zijn dan voortdurende erfpacht. Hierover zal de grondwaardecommissie nog een oordeel geven
- Wanneer je bij splitsing niet meteen overstapt naar de AB2015, kun je in de toekomst de situatie krijgen dat erfpachters/appartementsrechteigenaren op verschillende tijdstippen individueel (per appartementsrecht) willen overstappen, wat juridisch complex is; zie voor deze problematiek

voornoemde notitie "In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht". Met verplichte overstap bij splitsing in appartementsrechten voorkom je deze problematiek.

Argumenten tegen verplichte overstap naar de AB2015:

- in het huidige stelsel leidt overstap van oude AB naar de AB2000 *niet* tot een canonverhoging; in het nieuwe stelsel leidt overstap van oude AB naar de AB2015 *wel* tot een canonverhoging, ervan uitgaande dat eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende erfpacht. Verplichte overstap bij splitsing is dus een verzwarende bepaling voor de erfpachter op het moment van splitsen. Daartegenover staat wel dat er in de toekomst geen CHET meer plaats zal vinden en dat horizontale splitsingen doorgaans worden aangevraagd door beleggers, en (particuliere) vastgoedeigenaren.
- mogelijk leidt verplichte overstap ertoe, dat splitsers ontduikconstructies gaan bedenken en het splitsen in appartementsrechten gaan mijden om verplichte overstap bij splitsing te voorkómen.

Samengevat komen we tot het volgende dilemma: kiezen we voor:
het "ontzorgen" van de toekomstige erfpachter-bewoners (dat zij nooit meer CHET krijgen);
of

- het faciliteren van de splitsende erfpachter (huidige belegger / vastgoedeigenaar), dat deze geen canonstijging krijgt bij splitsing, met als nadeel dat we de toekomstige erfpachter-bewoners met een toekomstige CHET opzadelen?

Advies is om het belang van de toekomstige bewoners ("nooit meer CHET") zwaarder te laten wegen dan het korte termijn financiële belang van de huidige beleggers. Bovendien zou – in een goed functionerende markt – een appartementsrecht onder eeuwigdurende erfpacht meer moeten opbrengen dan een appartementsrecht onder voortdurende erfpacht, waarvoor binnen enkele decennia een CHET komt.

Als overgangsbeleid moet dit vroegtijdig (circa een jaar voor ingang van het overstapbeleid) worden gecommuniceerd met marktpartijen, zodat erfpachters die toch nog graag onder de AB2000 willen splitsen, de kans hebben om die medio 2015 nog te krijgen.
De door de gemeente te stellen randvoorwaarden (1a, 1b en 1c) kunnen leiden tot een grote toename van splitsingen in appartementsrechten onder het huidige stelsel.