Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Bestuurlijke keuzes inzake het splitsen van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
Kopie aan	
Datum	20 februari 2015

Gevraagde beslissingen voor het BT:
Voor het aanvullende erfpachtbeleid in de Erfpachtvernieuwing te besluiten::

1. *Bij splitsing in appartementsrechten wordt, na ingang van het overstapbeleid, **overstap naar de AB2015 verplicht**, om toekomstige canonherzieningen van de nieuw te creëren appartementsrechten te voorkómen.*
2. ***voor ondersplitsen in appartementsrechten en voor wijziging van de splitsing, overstap niet te verplichten***
3. ***Bij "verticale"splitsing in zelfstandige percelen, overstap niet te verplichten.***
4. ***De bepaling dat, bij splitsing van woonrechten in appartementsrechten, de bestemming "(koop)woning" moet zijn, blijft in het nieuwe stelsel gehandhaafd.***
5. ***de vervreemdingsbeperkende bepaling inzake zittende huurders in het beleid voor splitsen in appartementsrechten schrappen, vanwege parallelliteit met de huurdersbescherming.***

Uiteraard kan een erfpachter, die bij wijziging niet verplicht hoeft over te stappen, wel op vrijwillige basis overstappen.
Onderstaand worden deze 5 beslispunten nader toegelicht.

Inleiding / samenvatting
Deze notitie gaat over het aanvullende erfpachtbeleid voor het splitsen van bestaande erfpachtrechten. Onderstaand is, per handeling, het huidige beleid kort weergegeven.

- splitsen "verticaal" (in percelen) → komt enkele tientallen keren per jaar voor
  - canon wordt verdeeld door gemeente
  - canon, tijdvak en AB's blijven ongewijzigd
- splitsen "horizontaal" (in appartementsrechten) door niet-corporaties [1] → jaarlijks worden vele tientallen rechten 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

[1] Voor corporatiesplitsingen gelden andere afspraken, via het Convenant Splitsen en Verkopen, dat medio 2015 in het kader van Bouwen aan de Stad zal worden herzien
[2] Bij nieuwe gronduitgifte in appartementsrechten wordt de canon verdeeld door gemeente o.b.v. de VON-prijs per appartementsrecht

- meest recente AB's voor voortdurende erfpacht worden van toepassing (dit geldt niet voor ondersplitsing of voor wijziging splitsing)
- verkopen woning mag alleen wanneer zittende huurder koopt of vertrekt (bepaling op verzoek van RVE Wonen)

Criteria voor deze notitie

Het voorstel om bij bepaalde erfpachtwijzigingen overstap wel of niet te verplichten, is tot stand gekomen door de volgende aspecten in overweging te nemen:

- de erfpachter, die zijn recht wil wijzigen, niet onnodig bezwaren met een canonverhoging als gevolg van verplichte overstap
- het belang dat nieuw gecreëerde appartementsrechten op de markt komen "CHET-vrij" zijn, versus het korte-termijn voordeel van splitsende beleggers en vastgoedeigenaren
- het gemeentelijke belang dat er zoveel mogelijk wordt overgestapt naar het nieuwe stelsel (in relatie tot het aantal erfpachtwijzigingen per jaar)

Op basis van deze criteria is onderstaand voorstel tot stand gekomen.

Ad 1. Splitsen in appartementsrechten i.r.t. Overstappen

Dit punt gaat alleen over nieuwe "horizontale" splitsingen in appartementsrechten, en niet over wijzigingen of ondersplitsingen van reeds bestaande splitsingen. Zie daarvoor punt ... hieronder.
Bij splitsen in appartementsrechten worden door de erfpachter (vaak een woningbelegger) nieuwe appartementsrechten gecreëerd, die na de splitsing worden verkocht aan de toekomstige bewoners. Over de problematiek van CHET en overstappen van (individuele) appartementsrechten bent u in een andere notitie reeds geïnformeerd.
In het huidige splitsbeleid worden, op de nieuwe appartementsrechten, de AB2000 van toepassing verklaard. Redenen dat de gemeente bij splitsing eenzijdig nieuwe AB's voorschrijft, zijn:

- er worden feitelijk nieuwe (appartements)rechten gecreëerd;
- sommige oudere AB's (bijv. de AB1915) kenden nog niet de mogelijkheid van splitsing; daarom is het gewenst dat op het gesplitste recht AB's van toepassing zijn, waarin splitsing mogelijk is;
- de splitser is doorgaans niet de nieuwe gebruiker (want hij splitst doorgaans met het oog op toekomstige verkoop); je wilt de nieuwe gebruiker niet met verouderde AB's opschepen;
- met overstap naar de meest recente AB's wordt de canon vanaf het splitsmoment geïndexeerd, zodat de erfpachter, ten tijde van de toekomstige CHET, alvast een beetje "gewend" is aan canonstijging

Daartegenover geldt, dat deze voorwaarde wel enigszins dwingend c.q. belastend is voor de splitsende erfpachter. Overigens leidt deze vantoepassingverklaring van de AB2000 niet tot een canonstijging (behoudens de indexering vanaf het splitsmoment).
Aandachtspunt is, dat het huidige beleid voor "verticale splitsing" (in losse percelen, zie hieronder bij punt 4) geen verplichting tot de meest recente AB's kent.

Na de komst van de AB2015 komen er de volgende argumenten bij, vóór het verplichtstellen van overstap naar de AB2015 bij het splitsen in appartementsrechten:

- de CHET van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten is reeds een problematisch dossier; met verplichte overstap bij splitsing, voorkóm je dat deze problematiek zich uitbreidt naar nieuw te creëren appartementsrechten (zie hiervoor ook de notitie inzake de appartementsrechten die u op 18 februari is voorgelegd);

- wanneer je bij splitsing niet meteen overstapt, zullen de toekomstige appartementerfpachters op verschillende tijdstippen individueel willen overstappen, hetgeen juridisch complex is; met verplichte overstap bij splitsing voorkom je deze toekomstige problematiek;
- wanneer nieuw te creëren appartementsrechten alvast in het nieuwe stelsel zitten, hebben toekomstige bewoners geen "gezeur" meer over CHET of overstappen (ook niet bij hypotheekverstrekking)
- verplichte overstap op het splitsmoment betekent dat, wanneer een erfpachter eerst zijn woning uitbreidt (zonder canonverhoging, op grond van de vrijstelling) en later van de toegevoegde oppervlakte alsnog een extra woning creëert via splitsing (voorzover het bestaande recht nog niet de AB2015 heeft), de overstap ervoor zorgt dat deze extra woning alsnog wordt afgerekend
- er is onder juristen discussie over de vraag of een splitsing van één woning in meerdere woningen slechts een "meer van hetzelfde" is, of dat feitelijk de bestemming van het recht wijzigt (van "1 woning" naar bijv. "4 woningen"). Door bij splitsing over te stappen (voorzover het bestaande recht nog niet de AB2015 heeft) wordt deze discussie ondervangen, omdat bij de overstap toch meteen een nieuwe AB2015-canon wordt vastgesteld o.b.v. de nieuwe bestemming en aantallen

Daar staat echter wel een nadeel tegenover:

- in het huidige stelsel leidt overstap van oude AB's naar de AB2000 *niet* tot een canonverhoging; in het nieuwe stelsel leidt overstap van oude AB's naar de AB2015 *wel* tot een canonverhoging. Verplichte overstap bij splitsing is dus een verzwarende bepaling (daartegenover staat wel dat horizontale splitsingen doorgaans niet worden aangevraagd door "eenvoudige bewoners", maar door beleggers, "huisjesmelkers" en particuliere vastgoedeigenaren)
- mogelijk leidt verplichte overstap ertoe, dat splitsers ontduikconstructies gaan bedenken (dit speelt overigens alleen in gebieden waar geen publiekrechtelijke splitsvergunning nodig is) om verplichte overstap bij splitsing te voorkómen.

Een bijkomend (maar niet doorslaggevend) argument is, dat een financiële barrière op splitsingen in appartementsrechten het uitponden minder aantrekkelijk maakt, en daarmee het aanbod van particuliere huurwoningen binnen de Ring bevordert.

Samengevat: het dilemma is: kiezen we voor:

- het "ontzorgen" van de toekomstige erfpachter-bewoners (dat zij nooit meer CHET krijgen), met als nadeel dat de splitser (belegger / vastgoedeigenaar) nu al wel een hogere canon moet betalen? of voor
- het faciliteren van de splitser (huidige belegger / vastgoedeigenaar), dat deze geen canonstijging krijgt bij splitsing, met als nadeel dat we de toekomstige erfpachter-bewoners met juridische complexiteit en met toekomstige CHET's opzadelen?

Het voorstel is daarom, dat in deze kwestie het belang van de toekomstige bewoners ("nooit meer CHET") zwaarder weegt dan het korte-termijn financiële belang van de huidige beleggers. Bovendien zou – in een goed functionerende markt – een eeuwigdurend appartementsrecht meer moeten opbrengen dan een appartementsrecht waarvoor binnen enkele decennia een CHET komt.
Dit leidt dan tot:

- voorkómen van juridische complexiteit bij toekomstige CHET's of overstappen van nieuw te creëren appartementsrechten
- het "ontzorgen" van de toekomstige erfpachter-bewoners, is belangrijker dan het faciliteren van de huidige belegger / vastgoedeigenaar

met als nadeel – dat dan helaas moet worden geaccepteerd:

- dat de meest eenvoudige oplossing om bovengenoemde complexiteit te voorkómen, is dat de splitser (huidige belegger / vastgoedeigenaar), met een canonverhoging wordt geconfronteerd.

Voorstel voor het BT: Bij splitsing in appartementsrechten is overstap naar de AB2015 verplicht, om toekomstige complexiteit rond de nieuw te creëren appartementsrechten te voorkómen.
Als overgangsbeleid moet dit vroegtijdig (ca. een jaar voor ingang van het overstapbeleid) worden gecommuniceerd met marktpartijen, zodat splitsers die toch nog graag de AB2000 willen hebben, de kans krijgen om die medio 2015 nog te krijgen.

Ad 2. Ondersplitsen in appartementsrechten en wijziging van de splitsing
Het gebeurt regelmatig dat een reeds in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht later één van de volgende wijzigingen ondergaat:

- Ondersplitsing: één van de appartementsrechten wordt wederom in twee appartementsrechten opgedeeld. Dit is geen wijziging van de splitsing zelf, maar alleen een ondersplitsing van één van de appartementsrechten. Het is niet mogelijk om hierbij nieuwe AB's voor te schrijven, want dan:
  - of: krijg je meerdere AB's in één gesplitst erfpachtrecht (de andere appartementsrechten hebben bijv. reeds de AB2000; dan kan het onder te splitsen recht niet ineens de AB2015 krijgen)
  - of: moeten de andere appartementserfpachters (terwijl er bij henzelf niets wijzigt) persoonlijk akkoord gaan, dat het hele complex in één keer overstapt naar de nieuwste AB's
- Wijziging van de splitsing (bijvoorbeeld wanneer iemand (een deel van) zijn berging aan zijn buurman overdraagt). Dan wijzigt de splitsing; alle andere appartementserfpachters (ook wanneer er bij henzelf niets wijzigt) moeten persoonlijk akkoord gaan met de wijziging; wanneer de gemeente dan als voorwaarde stelt dat men naar de AB2015 overstapt (met een nieuwe canon o.b.v. de methode van de grondwaardecommissie) zullen de andere VVE-leden hiermee nooit akkoord gaan; het voorschrijven van de meest recente AB's bij wijziging splitsing zal daarom iedere toekomstige wijziging van de splitsing praktisch onmogelijk maken.

Daarom is het voorstel om in het beleid voor splitsen in appartementsrechten expliciet op te nemen, dat voor ondersplitsen in appartementsrechten en voor wijziging van de splitsing, geen overstap naar de meest recente AB's voor te schrijven.

Ad 3. Splitsen (verticaal) in percelen i.r.t. Overstappen
Momenteel geldt bij "horizontaal" splitsen in appartementsrechten de verplichting tot de AB2000, maar bij "verticaal" splitsen in percelen geldt deze verplichting niet.
"Verticaal" splitsen houdt in: het splitsen van één erfpachtrecht in twee of meer fysiek losse percelen (er is dus geen sprake van appartementsrechten of van een VVE). Dit komt enkele tientallen keren per jaar voor, vooral in bedrijfsgebieden.
Overwegingen t.a.v. het al dan niet verplicht overstappen bij "verticale splitsing" zijn:

- splitsen is splitsen (althans is de ogen van niet-juridisch onderlegde erfpachters), dus het is logisch dat daarvoor een vergelijkbaar regime geldt

- splitsen in percelen is juridisch heel iets anders dan in appartementsrechten: bij splitsen in percelen ontstaan er twee losse, onafhankelijke erfpachtrechten, bij horizontale splitsing blijft er één erfpachtrecht met een VVE, dat is onderverdeeld in meerdere appartementsrechten
- splitsen in percelen komt relatief weinig voor (vooral bij commerciële erfpachtrechten) en wordt vaak gevolgd door een andere handeling (bijvoorbeeld bestemmingswijziging of beëindiging van het afgesplitste gedeelte)
- verplicht overstappen leidt tot extra kosten voor de erfpachter doordat:
  - eeuwigdurende erfpacht meer waard is dan voortdurende
  - bij overstap eigenlijk de CHET "naar voren" wordt gehaald, wat vooral effect heeft indien de erfpachter nu een relatief lage canon heeft

Hier komt nog een argument bij:

- bij splitsing in appartementsrechten leidt niet-overstappen tot toekomstige juridische complexiteit (zie boven); bij splitsing in percelen ontstaat die problematiek niet.

Daarom is de conclusie dat de belangrijkste redenen om bij splitsing in appartementsrechten overstap te verplichten, niet bestaan bij splitsing in percelen.

Voorstel aan BT: bij "verticale"splitsing in percelen, overstap niet te verplichten.

Ad 4. Bepaling bestemming bij splitsing in appartementsrechten met huurbestemming

In het huidige beleid voor splitsen in appartementsrechten staat in punt 4b. de volgende bepaling:
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";
Gevolg van deze bepaling is dat (in het huidige stelsel):

- splitsing van een recht met de bestemming "wonen" niet leidt tot een canonverhoging
- splitsing van een recht met de expliciete bestemming "huurwoning" wel leidt tot een canonverhoging

Bij uitgifte van een perceel met de expliciete bestemming "huurwoning" is een lagere grondwaarde / canon in rekening gebracht dan bij een vergelijkbaar perceel met de bestemming "(koop)woning". Daarom is het rationeel, dat bij het (toekomstig) gelijktrekken van deze bestemmingen, de "canonkorting" voor huur, komt te vervallen.
Reden voor deze bepaling is, dat splitsing zal plaatsvinden met het oog op (toekomstige) verkoop van het te creëren appartementsrecht. En dat je de toekomstige woningkopers niet wilt "opzadelen" met die onverwachte canonstijging, maar dat je dat liever in één keer meteen bij de splitsing regelt. Ook is bestemmingswijziging in één keer goedkoper (notariskosten) dan bij iedere vervreemding apart en is bijbetaling op ieder vervreemdingsmoment voor de gemeente lastig om te controleren.
In het nieuwe stelsel willen we één keer afrekenen met de erfpachter, en daarna niet meer. In die gedachte past het niet, om dan op het vervreemdingsmoment nog eens terug te komen.
Gelet op de problematiek van de appartementsrechten komt er nog een argument bij:

- juridisch is het discutabel, om voor één separaat appartementsrecht een bestemmingswijziging met bijbetaling overeen te komen (omdat je dan feitelijk ook het onderliggende erfpachtrecht wijzigt); door de bestemming meteen op het splitsmoment definitief te maken, voorkom je dit aspect.

Voorstel aan het BT: de bepaling dat, bij splitsing van woonrechten in appartementsrechten, de bestemming "(koop)woning" moet zijn, blijft in het nieuwe stelsel gehandhaafd.

Ad 5. Bepaling "vervreemding" in splitsbeleid

In het huidige beleid voor splitsen in appartementsrechten staat in punt 4c. de volgende bepaling:
Elk van de onder b van dit artikel bedoelde appartementsrechten mag slechts worden vervreemd aan:

- *de huurder van het appartementsrecht op het moment van de splitsing, dan wel,*
- *een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, dan wel,*
- *een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*

Deze bepaling (die erop neerkomt, dat de zittende huurder er niet mag worden "uitgezet" op het moment van verkoop van de woning) is destijds in het splitsbeleid gekomen ter bescherming van de zittende huurder.
In de praktijk leidt deze bepaling incidenteel tot problemen, bijvoorbeeld ingeval een overleden erfpachter, die zijn verhuurde pand reeds heeft gesplitst, aan ieder van zijn kinderden één (al dan niet verhuurd) appartementsrecht heeft nagelaten. Of ingeval iemand die zijn verhuurde bovenverdieping heeft afgesplitst, in financiële problemen komt, en daarom deze verhuurde bovenverdieping aan een belegger (of vermogende derde) wil verkopen.
De RVE G&O is van mening, dat deze bepaling feitelijk overbodig is, omdat de wettelijke huurdersbescherming feitelijk op hetzelfde neerkomt. In de afgelopen jaren is meermalen aan DWZS (nu RVE Wonen) gevraagd, of deze bepaling kan worden geschrapt vanwege overbodigheid; het antwoord was telkens: "laat het er maar veiligheidshalve in staan, ook al is er veel parallelliteit met de huurdersbescherming".
Voorstel aan het BT: deze vervreemdingsbeperkende bepaling schrappen, vanwege parallelliteit met de huurdersbescherming.