Gemeente Amsterdam

Ter heroverweging

Aan	Projectteam VES (*financiële werkgroep en werkgroep splitsen, uitbreidingen en samenvoegen*)
Van	Erfpacht & Uitgifte
Datum	17 oktober 2016
Onderwerp	Canonverdeling bij splitsing op basis van WOZ gegevens
Bijlage	Financieel overzicht steekproef
	Notitie canonverdeling bij splitsen "Canonverdeling bij splitsen" 19-11-2015

Inleiding
Medioren en senioren van de erfpachtbeheerteams hebben 19 augustus jl. de notitie "canonverdeling op basis van WOZ-waarden" besproken. Tijdens de afspraak is besloten om over te gaan tot een steekproef, waarbij de canonverdeling van recent afgewikkelde splitsingsdossiers vergeleken worden met resultaten zoals die op basis van de canonverdeling WOZ waarden zouden uitkomen.

Steekproef
Voor de steekproef hebben wij van zes willekeurig gekozen, recent afgehandelde splitsingsdossiers de WOZ gegevens opgevraagd. Het gaat om de onderstaande adressen:

E 5.1.2e	splitsing	Busken Huetstraat 5.1.2e	*Geen verdeling*
E 5.1.2e	ondersplitsing (met garage)	Beethovenstraat 5.1.2e	*Geen verdeling*
E 5.1.2e	splitsing	Kinderdijkstraat 5.1.2e	*Verschillende uitkomsten*
E 5.1.2e	ondersplitsing	2de Boerhaavestraat 5.1.2e	*Geen verdeling*
E 5.1.2e	wijziging splitsing	Maasstraat 5.1.2e	*Geen verdeling*
E 5.1.2e	splitsing	Zaanstraat 5.1.2e	*Geen WOZ gegevens*

De uitkomst van de steekproef is, dat bij 4 van de 6 dossiers (66%) geen verdeling kan worden gemaakt op basis van de aangeleverde WOZ waardes. Bij 1 van de 6 dossiers kloppen de uitkomsten niet met de uitkomsten op basis van de bij ons bekende gegevens. Van 1 van de 6 dossiers konden de WOZ gegevens niet worden aangeleverd.
In totaal is dus bij **100% van de dossiers in de steekproef niet gelukt** om de canon op basis van de WOZ gegevens juist te verdelen.

Toelichting per dossier
Hieronder volgt per dossier een korte toelichting. De financiële gegevens zijn te vinden in de bijgevoegde excelsheet.

Busken Huetstraat 5.1.2e splitsing in appartementsrechten
Voor het erfpachtrecht Busken Huetstraat 5.1.2e is in 2015 een bestemmingswijziging doorgevoerd, waarbij de bestemming is gewijzigd van 4 woningen naar 5 woningen. De aanvraag is dan ook om het erfpachtrecht te splitsen in 5 appartementsrechten. Echter zijn slechts van 4 woningen de

WOZ waardes bekend. Het is dus niet mogelijk om op basis van de WOZ gegevens de canon te verdelen over de 5 appartementsrechten.

Beethovenstraat 5.1.2e ondersplitsing van 1 van de appartementsrechten
De erfpachter van Beethovenstraat 5.1.2e wil zijn appartementsrecht ondersplitsen in 2 appartementsrechten, 1 omvattende een woning en 1 omvattende een garagebox.
Bij de aangeleverde WOZ waardes is het niet na te gaan of de garagebox in de WOZ waarde van de betreffende woning is meegenomen. De WOZ waarde van dit appartement is gelijk aan die van de onderliggende appartementen die geen garagebox hebben. Er lijkt geen aparte WOZ waarde voor de garagebox te zijn vastgesteld. De canon kan dus op basis van de WOZ waarden niet worden verdeeld over de 2 nieuwe appartementsrechten, omdat er geen aparte waarde van de garagebox bekend is.

Kinderdijkstraat 5.1.2e, splitsing in appartementsrechten
Voor alle 4 de woningen is een WOZ waarde bekend. Voor het appartement op de 4e verdieping valt echter op dat de WOZ waarde is vastgesteld op basis van een appartement van 50m², terwijl volgens de opgave van de erfpachter dit appartement 127 m² groot is. Daarom klopt de canonverdeling op basis van de WOZ waarden niet met de uitkomst op basis van de vierkante meters bvo.

Tweede Boerhaavestraat 5.1.2e bestemmingswijziging en ondersplitsing van 1 van de appartementsrechten
De erfpachter van Tweede Boerhaavestraat 5.1.2e wil zijn appartementsrecht ondersplitsen in 2 appartementsrechten, beide omvattende 1 woning. De WOZ waarde is echter vastgesteld op basis van 1 woning. Het is nog niet bekend wat de WOZ waarde wordt voor de 2 nieuwe appartementsrechten. De canon kan dus op basis van de WOZ waarden niet worden verdeeld over de 2 nieuwe appartementsrechten.

Maasstraat 5.1.2e bestemmingswijziging en wijziging van de splitsing in appartementsrechten
De bergingen van de bestaande 4 appartementsrechten op de zolder worden losgekoppeld van de woningen en samengevoegd om één extra appartement te creëren omvattende een woning. Voor de bergingen is geen aparte WOZ waarde vastgesteld, deze is in de WOZ waarde van de bestaande woningen meegenomen. Het is dus op basis van de WOZ waarden niet mogelijk om de canon voor het extra te creëren appartementsrecht vast te stellen.

Zaanstraat 5.1.2e splitsing in appartementsrechten
Van het erfpachtrecht Zaanstraat 5.1.2e konden geen WOZ gegevens worden aangeleverd. Onbekend is waarom deze gegevens niet konden worden aangeleverd. Het was dus ook niet mogelijk om te bekijken of de uitkomst van de canonverdeling juist zou zijn.

Op 13 oktober jl. is bovenstaande besproken met een senior vastgoedadviseur 5.1.2e 5.1.2e gaf aan dat bij het ontbreken van een WOZ-waarde team vastgoedadvisering niet in staat is om de woning van een WOZ-achtige waardering te voorzien (zoals staat opgenomen in de notitie "canonverdeling op basis van WOZ-waarden").
De WOZ-waarde is namelijk gebaseerd op regressieanalyses waarbij specifieke pandkenmerken worden meegenomen in de analyses, dit is niet het kennisveld van team VA. Het simuleren of zelf genereren van waardes brengt risico's met zich mee omdat de officiële WOZ waarde die vervolgens wordt toegekend hiervan kan afwijken.

Bezwaren
Indien de voorgestelde werkwijze wordt doorgezet, te weten aansluiten bij de WOZ waardeverhouding bij splitsing in appartementsrechten, en er geen WOZ waarde beschikbaar is, dan zal de afdeling Vastgoedadvisering een WOZ-achtige grondprijs moeten afgeven.
De afdeling Vastgoedadvisering heeft aangegeven dat ze niet in staat zijn een WOZ-achtige grondprijs kunnen afgegeven.

Conclusie Erfpacht en Uitgifte
Aangezien de steekproef uitwijst dat in 100% van de onderzochte gevallen geen juiste canonverdeling gemaakt kan worden op basis van de WOZ gegevens en de afdeling Vastgoedadvisering geen WOZ-achtige waardering kan geven, hebben wij ernstige zorgen over de uitvoerbaarheid de canon te verdelen op basis van de WOZ waarden.

In de praktijk zal vermoedelijk in veel gevallen moeten worden teruggevallen op de 'oude' methode, verdeling op basis van het aantal vierkante meters, of op basis van een nieuwe (eenvoudigere) methode zoals op basis van de breukdelen in de concept-splitsingsakte. Dit is echter niet verder uitgewerkt in voornoemde notitie.

Verder is de status van de notitie onduidelijk (is deze vastgesteld/is deze de instructie uit artikel 11 lid 3 AB2016?)

Voor verticale splitsingen is geen steekproef uitgevoerd, maar wij vermoeden dat deze problematiek ook speelt bij de verticale splitsingen.

Gevraagd
Verzoek om op basis van de bekende en gebruikte splitsingsmethode te blijven splitsen en de notitie "Canonverdeling bij splitsen" 19-11-2015 daarop aan te passen.