Bijlage

SPLITSING; BESTEMMINGSWIJZIGING HUUR-KOOPWONING ERFPACHTRECHTEN

I. VARIANTEN

Variant 1

In akte(n) vóór chet is opgenomen als bestemming:	huurwoning
In chetakte als bestemming opgenomen:	huurwoning
In taxatierapport:	niet van belang
Als na chetakte geen notariële akte(n) zijn getekend	bestemmingswijziging

Variant 2

In akte(n) vóór chet is opgenomen als bestemming:	woning
In chetakte als bestemming opgenomen:	woning
In taxatierapport:	niet van belang
Als na chetakte geen notariële akte(n) zijn getekend	geen bestemmingswijziging

Variant 3

In akte(n) vóór chet is opgenomen als bestemming:	huurwoning
In chetakte als bestemming expliciet (*dus in akte zelf, niet via verwijzing naar taxatierapport*)	woning
In taxatierapport:	niet van belang
Als na chetakte geen notariële akte(n) zijn getekend	geen bestemmingswijziging

Variant 4 - HET PROBLEEMGEVAL 1

In akte(n) vóór chet is opgenomen als bestemming:	woning
In chetakte als bestemming expliciet (*dus in akte zelf, niet via verwijzing naar taxatierapport*)	huurwoning
In taxatierapport:	niet van belang
Als na chetakte geen notariële akte(n) zijn getekend	bestemmingswijziging

Variant 5a - HET PROBLEEMGEVAL 2

In akte(n) vóór chet is opgenomen als bestemming:	woning
In chetakte geen bestemming opgenomen maar voor bestemming wordt in akte *expliciet verwezen naar taxatierapport*	huurwoning
In taxatierapport:	niet van belang
Als na chetakte geen notariële akte(n) zijn getekend	geen bestemmingswijziging

Variant 5b - HET PROBLEEMGEVAL 3

In akte(n) vóór chet is opgenomen als bestemming:	woning
In chetakte geen bestemming opgenomen maar *impliciet via verwijzing taxatierapport*	huurwoning
In taxatierapport:	niet van belang
Als na chetakte geen notariële akte(n) zijn getekend	geen bestemmingswijziging

II. ACHTERGRONDINFORMATIE

Ontstaan probleemgeval (variant 5)

Taxatierapporten chets 2000-2006

Ervaren wordt dat bij splitsingen in appartementsrechten van erfpachtrechten van welke de chet vanaf 2000 heeft plaatsgevonden, de probleemgevallen 1 t/m 3 (variant 4, 5a en 5b) voorkomen. In hoeveel gevallen is niet vast te stellen. Tot wanneer ook niet. Echter, in het verlengde van het beleid per 1 maart 2006 (zie hieronder), neem ik aan dat de probleemgevallen 1 t/m 3 (variant 4, 5a en 5b) in elk geval vanaf dat moment niet meer voorkomen.

Nader onderzoek?

Om vast te kunnen stellen of het daadwerkelijk om erfpachtrechten waarvan de chet heeft plaatsgevonden tussen 2000 en 2006, gaat, is onderzoek nodig. Echter, onderzoek zou waarschijnlijk onmogelijk zijn; alle chets in die tijd zou onderzocht moeten worden; een steekproef is niet voldoende sluitend. Veel stukken zijn verloren. Maar kost ook veel tijd en of uit onderzoek een conclusie volgt, is onzeker. Voor het financiële plaatje zou het wellicht echter wel wenselijk kunnen zijn.

Wat zou de reden kunnen zijn dat het gaat om chets vanaf 2000?

Is helaas niet bekend. Mogelijk is dat er een wijziging in de instructie naar taxateurs is geweest: een instructie naar de taxateur om precies te taxeren en in het taxatierapport nauwkeurig op te geven wat de bestemming is.

Bijzonder dat - bij de probleemgevallen - in de meeste taxatierapporten vermeld is dat “volgens opgave stadsdeel is de bestemming 4 huurwoningen”. Volgens [redacted] hebben beheerders/stadsdelen dat niet kunnen weten. De taxateurs hebben waarschijnlijk op basis van eigen bevindingen dit zo weergegeven.

Het is mogelijk dat de wijze van instructie aan de deskundigen in het kader van de nieuwe AB2000 is geschied.

Beleid per 1 maart 2006

Uit een notitie, gevonden in de map beleid van BE

“De gemeente Amsterdam heeft besloten het onderscheid huurwoning/koopwoning voor akten canonherziening vanaf 1 maart 2006 te laten vervallen. De volgende ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag. Ten eerste is per 1 maart 2006 het gemeentelijke grondprijsbeleid gewijzigd. Het onderscheid huurwoning koopwoning is in het grondprijsbeleid per 1 maart 2006 dan ook komen te vervallen. De bestemming wordt vervangen door de algemene bestemming: marktwoning. Daarnaast speelde het volgende. Zoals je waarschijnlijk wel weet, zijn vele discussies gevoerd met erfpachters over de opname van de bestemming huurwoning in de akte van canonherziening. De meeste erfpachters waren absoluut niet van plan om de bestemming huurwoning te laten opnemen in de akte, omdat dit bij een eventuele splitsing van het recht van erfpacht de bestemming diende te worden gewijzigd naar koopwoning. Aan deze bestemmingswijziging koppelde het privaatrechtelijke splitsingsbeleid dan altijd een forse canonverhoging. Het gevolg van deze weigering van de erfpachters om de bestemming huurwoning te laten opnemen in de akte was steevast, dat de akte niet gepasseerd werd. Om deze reden is met onze afdeling Juridische Zaken overleg gevoerd. Het onderwerp van dit overleg was de vraag of het meewerken aan passering van de akte met de bestemming huurwoning juridisch (in rechte) kan worden afgedwongen. Onze afdeling Juridische Zaken is tot een negatief antwoord op deze vraag gekomen. De erfpachter waarmee de bestemming huurwoning niet kan worden overeengekomen, kan dus niet juridisch worden gedwongen mee te werken aan het passeren van een akte waarin de bestemming huurwoning is opgenomen. Bureau Erfpacht heeft daarop zichzelf de vraag gesteld (met de wijziging in het grondprijsbeleid in het

achterhoofd) of zij nog wel actief de bestemming huurwoning moet aanbieden, ten einde in de toekomst wellicht een canonverhoging binnen te halen, waarvan ook Bureau Erfpacht vindt dat deze aan de forse kant is. Immers, alleen de burger die niet goed op de hoogte is van de gevolgen van het opnemen van deze bestemming, zal akkoord gaan met deze bestemming.
Naar aanleiding van de wijziging in het grondprijsbeleid en bovenstaand advies van de afdeling Juridische Zaken, heeft Bureau Erfpacht dan ook besloten om het onderscheid huurwoning/ koopwoning voor nog te passeren akten van canonherziening los te laten.
NB: een splitsing van een erfpachtrecht waarbij de bestemming 'huurwoning' is opgenomen in de erfpachtakte leidt op grond van het privaatrechtelijke splitsingsbeleid op dit moment nog steeds tot een canonverhoging. Daarvoor heeft deze wijziging dan ook geen gevolgen."

III. WIJZIGING GRONDPRIJSBELEID VAN INVLOED OP HOOGTE CANON BIJ BESTEMMINGSWIJZIGING

Om eenvoud te creëren is in 2007 de cocktailprijs geïntroduceerd voor nieuwe uitgiftes (20% huur en 80% koop) voor marktwoningen. Onderscheid tussen huur en koop werd dus niet meer gemaakt. Behalve als van 100% huur (belegger) sprake was/is. Dan werd/wordt wel een prijs op basis van huurwoningen overeen gekomen. In de akte moet dan worden opgenomen dat de bestemming huurwoningen is. Als later wordt uitgepond, wordt de bestemming naar koop gewijzigd en moet afgerekend worden voor 100% koop.
Let op: Erfpachtrechten, uitgegeven vóór 2007 vallen hier dus niet onder. Momenteel bereidt de afdeling vastgoedadvisering beleid voor dat ziet op afschaffing van de cocktailprijs, waardoor de prijs voor de bestemming (markt)huurwoning en (markt)koopwoning verschillend zal zijn.

IV. CONCEPT VISIE JURIDISCH BELEID EN JZ – mede in licht van bovenstaande

Een taxatierapport is een rapport (een vaststellingsovereenkomst) waarin de grondwaarde en canon wordt vastgesteld.
Deze grondwaarde en canon zouden vastgesteld moeten worden op basis van de bestemming die in de laatste notariële akte is vermeld. Nadat de (nieuwe) grondwaarde en canon tussen partijen is vastgelegd, wordt deze vastgelegd in een notariële chetakte.

Als wordt verwezen in de notariële chetakte naar het taxatierapport ziet dit in principe slechts op de vaststelling van de grondwaarde en de canon. In de chetakte staat dan ook vaak dat voor de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar het aangehechte taxatierapport.

JZ/BE zijn van mening dat het taxatierapport niet gezien kan worden als een vaststellingsovereenkomst voor wat betreft de bestemming. Tussen de oorspronkelijke erfpachter en de gemeente bestaat overeenstemming over grondwaarde en de hoogte van de canon, maar niet over de wijziging van de bestemming; het taxatierapport betreft een advies waar beide partijen aan gebonden zijn. Daarnaast is de tekst in het taxatierapport "de geoorloofde bestemming is volgens opgave van het stadsdeel…." niet gelukkig gekozen.
In het taxatierapport wordt dus niet de bestemming vastgesteld of gewijzigd. Een bestemmingswijziging kan alleen middels een notariële akte bewerkstelligd worden. Het is dus mogelijk dat de bestemming wordt gewijzigd in de notariële chetakte. Dit dient wel expliciet te geschieden (dus niet middels verwijzing naar taxatierapport). Als in de Chetakte de tekst "de geoorloofde bestemming is volgens opgave van het stadsdeel…." voorkomt is het standpunt van BE-JZ dat bij deze Chetakte de bestemming is gewijzigd, aangezien partijen de Chetakte hebben ondertekend (ook al is de tekst niet heel gelukkig gekozen).

Als het zo is dat in het taxatierapport is gewaardeerd op huurwoning, terwijl in de voorliggende akte “woning” stond vermeld, is het rapport onjuist. Echter, betreft een voldongen feit. De gemeente had destijds bezwaar moeten maken tegen het rapport.