Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie gevraagde beslissing

Aan	MT van Bureau Erfpacht
Van	[redacted]
Kopie aan	-
Datum	6 mei 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	CHET-aanbieding voor appartementsrechten waaraan bij de splitsing canon en grondwaarde 0 zijn toegekend

---

Aanleiding
Een erfpachter heeft meerdere klachten ingediend over de procedure canonherziening einde tijdvak. Eén van zijn klachten betreft zijn appartementsrecht omvattende een (toekomstig) dakterras. Zijn specifieke klacht hierover was dat hij vóór de canonherziening einde tijdvak (CHET) geen canon betaalde voor dit appartementsrecht, maar dat hij wel voor hetzelfde appartementsrecht een aanbieding had ontvangen voor de canon voor het nieuwe tijdvak. Omdat hij niet op tijd heeft gereageerd op deze aanbieding, staat de canon voor het nieuwe tijdvak o.b.v. de gemeentelijke aanbieding vast.

Specifieke casus Lanseloetstraat [redacted] ([redacted])
In deze specifieke casus is het erfpachtrecht in 2009 gesplitst in appartementsrechten. In de splitsingsakte heeft het appartementsrecht waar het om gaat de bestemming ‘dakterras’ meegekregen. De gemeente heeft toestemming gegeven voor de splitsing en heeft hierbij zelf de canon verdeeld. De dakterrassen zijn niet meegenomen in de canonverdeling, en hebben dus geen canon en geen grondwaarde toebedeeld gekregen. Het klopt dus dat voor de dakterrassen tot aan de CHET geen canon werd betaald.

Op 29 april 2011 stuurt de gemeente vervolgens een aanbieding voor de herziening van de canon aan de erfpachter. De canon is voor het appartementsrecht omvattende een dakterras vastgesteld op € 89,- per jaar. De grondprijs is gebaseerd op een grondprijsadvies van de afdeling Vastgoedadvisering. De erfpachter reageert niet binnen drie maanden op de aanbieding, waardoor de canon vast staat voor het nieuwe erfpachttijdvak van 50 jaar. NB: de erfpachter heeft ook een appartementsrecht met de bestemming ‘koopwoning’ in zijn bezit. Ook daarvoor heeft hij een CHET-aanbieding ontvangen. Bij deze CHET-aanbieding is geen reductie toegepast omdat hij voor het dakterras een aparte aanbieding heeft gehad.

Problematiek appartementsrechten vs. erfpachtrechten
Het probleem is in de kern ontstaan omdat de CHET-aanbieding niet voor de losse appartementsrechten had moeten worden gedaan, maar voor het erfpachtrecht in zijn geheel. De gezamenlijke appartementseigenaren hadden kunnen beslissen om de aanbieding wel of niet te accepteren en de canon eventueel door deskundigen te laten vaststellen. Daarna had de door de gemeente of door de deskundigen vastgestelde canon conform de

verdeelsleutel die eerder bij de splitsing in appartementsrechten is gebruikt over de appartementsrechten moeten worden verdeeld.

Nu dit niet is gebeurd, is de canon voor de appartementsrechten binnen hetzelfde erfpachtrecht op verschillende manieren vastgesteld. Hierdoor klopt de canonverhouding binnen het erfpachtrecht niet. Dit is echter een groter, overkoepelend probleem dat door een projectgroep is opgepakt. Het is onvermijdelijk dat de gemeente in de toekomst overstapt op het versturen van de CHET-aanbieding per erfpachtrecht aan alle appartementseigenaren gezamenlijk. Voor alle gevallen uit het verleden wordt door de projectgroep naar een oplossing gezocht. In deze casus biedt dit in elk geval op korte termijn geen oplossing.

Problematiek canonvaststelling bij splitsing vs. canonvaststelling bij CHET
Bij een splitsing in appartementsrechten wordt de canon verdeeld over de appartementsrechten op basis van de bvo's. Vaak hoort een plat dak of dakterras dan bij een appartementsrecht dat tevens een woning omvat. Als er sprake is van een plat dak, dan wordt de canon puur vastgesteld op basis van het aantal m^2 van de woning en wordt er bij de verdeling geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een plat dak. Als er sprake is van een dakterras, wordt er vaak (afhankelijk van de oppervlakte) bij de canonverdeling 2 tot 5% bij de canonverdeling extra gerekend, bovenop het aantal m^2 van de woning. De canon wordt dus voor dit appartementsrecht iets hoger ten opzichte van de andere appartementsrechten, de totale canon van het erfpachtrecht blijft gelijk. Als het platte dak wordt verbouwd tot dakterras, leidt dit niet tot een canonverhoging of een herverdeling van de canon.
Als het platte dak of dakterras wordt gesplitst als separaat appartementsrecht, dan wordt hieraan geen grondwaarde en geen canon toebedeeld.

Bij de CHET wordt bij een berekening van de canon voor een appartementsrecht alleen rekening gehouden met de m^2 van de woning. Als hetzelfde appartementsrecht een plat dak of dakterras omvat, wordt hiervoor geen extra canon berekend. Als het platte dak of dakterras echter een separaat appartementsrecht betreft, dan wordt wel een canon berekend. Dit is dus extra bovenop de canon die voor het appartementsrecht omvattende de woning wordt betaald.

De canontoedeling bij een plat dak of dakterras gebeurt niet op een eenduidige manier. Hierdoor ontstaan de situatie dat de erfpachter vóór de CHET geen canon betaalde voor het dakterras, maar na de CHET wel.

Voorstel: geen CHET voor appartementsrecht waarvan de canon en de grondwaarde vóór de CHET op 0 waren gesteld
Er is gezocht naar een tijdelijke oplossing, die kan worden gebruikt voor bekende gevallen uit het verleden en voor huidige CHET's totdat wordt besloten om voortaan een aanbieding per erfpachtrecht te doen aan alle gezamenlijke appartementseigenaren.

Vooropgesteld dient te worden dat er voor dit probleem geen goede oplossing bestaat en dat het dus gaat om een zogenoemd 'lapmiddel'. Juridisch beleid stelt als tijdelijke oplossing voor om voor appartementsrechten, waaraan bij de splitsing in appartementsrechten geen canon en grondwaarde is toegekend, bij de CHET geen aanbieding te doen, maar de canon en grondwaarde op 0 euro vast te stellen.

Voor de bekende gevallen uit het verleden (dit zijn er momenteel ca. 5) betekent dit:

- CHET-aanbieding intrekken, canon en grondwaarde alsnog op 0 euro vaststellen, of (als CHET-aanbieding niet is geaccepteerd);
- taxatierapport met goedvinden van de erfpachter onverbindend verklaren (middels ondertekende overeenkomst), canon en grondwaarde alsnog op 0 euro vaststellen en de helft van de taxatiekosten aan de erfpachter vergoeden.

In beide gevallen zal de gemeente ook de rectificatiekosten van de CHET-akte moeten betalen als de notariële akte al is gepasseerd. Omdat het nu slechts om vijf gevallen gaat, zijn de kosten gering te noemen.

In de toekomst kunnen er nog meer gevallen bekend worden. Deze gevallen zullen op dezelfde manier moeten worden behandeld. De verwachting is dat het niet om veel gevallen gaat, maar dit is helaas aan de hand van de huidige CHET-lijst niet na te gaan.

Gevraagde beslissing(en):

1. **In te stemmen met het voorstel van juridisch beleid om voor de appartementsrechten waarvan de canon en grondwaarde bij de splitsing in appartementsrechten op 0 euro zijn gesteld, géén CHET te laten plaatsvinden, danwel de CHET uit het verleden ongedaan te maken.**

2. **Er mee in te stemmen om de reeds gemaakte taxatiekosten en de eventuele rectificatiekosten voor de notariële akte te vergoeden.**

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT