H 99.2572
C 1.0179
31 juli 2002

AFSCHRIFT

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE AMSTERDAM
EERSTE MEERVOUDIGE CIVIELE KAMER

VONNIS

in de zaak van:

de gemeente AMSTERDAM,
wier zetel is gevestigd te Amsterdam,
eiseres,
procureur mr. [redacted]

tegen:

1. [redacted] 5.1.2e [redacted], en
2. [redacted] 5.1.2e 5.1.2e,

beiden wonende te Amsterdam,
gedaagden,
procureur mr. R. Samkalden.

VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De rechtbank is uitgegaan van de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- tussenvonnis van 12 september 2001 en de daarin vermelde processtukken en proceshandelingen;
- akte van de Gemeente, met een bewijsstuk;
- antwoordakte van [redacted] met bewijsstukken;
- verzoek om vonnis te wijzen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Bij genoemd tussenvonnis is de Gemeente in de gelegenheid gesteld zich bij akte uit te laten over de grondslag van de vordering en om gegevens te verstrekken aan de hand waarvan kan worden beoordeeld of de canonverhoging disproportioneel is in verhouding tot de economische waardestijging van de grond die daaraan ten grondslag ligt.

2. De Gemeente heeft meegedeeld de procedure te willen voortzetten op basis van artikel 3 lid 6 van de AB 1966. Dat betekent dus dat de voor de dakopbouw benodigde vergunning alsnog wordt verleend en niet afhankelijk wordt gesteld van de herziening van de canon.

3. De Gemeente heeft verder een interne notitie van het Gemeentelijk Grondbedrijf van 22 oktober 2001 overgelegd waarin de gevraagde gegevens worden verstrekt.
Zij is blijkens die notitie uitgegaan van de door de Gemeenteraad – in het kader van de jaarlijks vast te stellen Nota Grondprijsbeleid – vastgestelde eenheidsprijs (grondprijs) voor uitbreiding van bestaande eensgezinswoningen, die in 1998 voor Sloter-/Riekerpolder *f* 750,-- / m² gebruiksoppervlak (gbo) bedroeg. Dat bedrag is gebaseerd op een marktwaarde (VON-prijs) van *f* 2.750,-- / m² gbo en stichtingskosten van *f* 1.815-- / m² (inclusief BTW, exclusief grond). Vervolgens is een depreciatiefactor van 0,68 gehanteerd, wat de grondprijs op *f* 510 / m² brengt. Een depreciatiefactor wordt toegepast bij tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten, omdat de waardering in dat geval eenzijdig door de Gemeente geschiedt, de positie van de erfpachter zwakker is dan bij uitgifte, en ter compensatie van mogelijke sloopkosten en/of excessieve bouwkosten. Tenslotte is in overeenstemming met het grondprijsbeleid 1998 15 m² in mindering gebracht op het gbo van 29 m². Daartoe is overgegaan omdat de stichtingskosten voor kleine uitbreidingen bij woningbouw relatief hoog zijn. Op deze wijze wordt – naast de depreciatiefactor – meer financiële ruimte geboden voor het verwezenlijken van uitbreidingen, aldus de notitie.

4. [redacted] heeft een taxatierrapport van NVM makelaar Beekman van 5 maart 1997 overgelegd, waarin de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het perceel is gewaardeerd op *f* 285.000,-- vóór verbouwing en op *f* 345.000,-- na verbouwing.
Hij heeft verder een opdrachtbevestiging van bouwonderneming E.B.N. b.v. van 8 oktober 1997 overgelegd, waaruit volgt dat de verbouwing hem *f* 65.892,06 inclusief BTW heeft gekost. Dat bedrag moet volgens hem nog worden vermeerderd met diverse uitgaven voor mate-

riaal die hij daarnaast zelf nog heeft gedaan. De Gemeente heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op deze door [redacted] overgelegde bewijsstukken te reageren, zodat van de juistheid daarvan wordt uitgegaan.

5. Aan de in artikel 3, zesde lid, van de AB 1966 gegeven bevoegdheid tot tussentijdse herziening van de canon ligt de gedachte ten grondslag dat een stijging van de grondwaarde aan de gemeenschap ten goede moet komen, één van de fundamentele uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel.

6. Die grondwaarde wordt in een geval als dit bepaald door van de commerciële waarde de stichtingskosten af te trekken (de zogenaamde residuele benadering).
Voor een dakopbouw als hier betekent dit dat van een stijging van de grondwaarde - en daarmee van een herziening van de canon - alleen sprake kan zijn als het perceel door die dakopbouw meer in waarde is gestegen dan het de erfpachter heeft gekost om die dakopbouw aan te laten brengen.
Uitgaande van de desbetreffende door de Gemeenteraad vastgestelde eenheidsprijs heeft de Gemeente voorgerekend dat dit bij de dakopbouw van [redacted] het geval is.
[redacted] heeft echter overtuigend aangetoond dat de werkelijkheid in zijn geval anders is en dat de stijging van de commerciële waarde van zijn pand door de dakopbouw - depreciatiefactor en 15 m²-vrijstelling ten spijt – niet opweegt tegen de stichtingskosten van die dakopbouw.

7. Daarmee komt de basis aan de vordering van de Gemeente te ontvallen. Die vordering zal dan ook worden afgewezen, met verwijzing van de Gemeente, als de in het ongelijk gestelde partij, in de proceskosten.

BESLISSING

De rechtbank:

- wijst het gevorderde af;

- verwijst de Gemeente in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [redacted] begroot op € 1.156,51;

- verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Gewezen door mrs. [redacted] en [redacted], leden van genoemde kamer, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 31 juli 2002, in tegenwoordigheid van de griffier.

[redacted]

VOOR AFSCHRIFT CONFORM.
DE GRIFFIER DER ARR. RECHTSBANK TE AMSTERDAM

[redacted]

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

Postbus 7113
1007 JC Amsterdam
Prinses Irenestraat 59
1077 WV Amsterdam
T +[redacted]
F +[redacted]

[redacted], advocaat
T +[redacted]
F +[redacted]
M [redacted]
[redacted]@nautadutilh.com

NautaDutilh

Amsterdam, 2 augustus 2002

Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam
T.a.v. mevrouw mr. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Geachte mevrouw [redacted]

5003.0345 – gemeente Amsterdam / [redacted]
Uw doss. .07.351.21

./. Bijgaand zend ik u afschrift van het vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 31 juli 2002, waarbij het gevorderde is afgewezen en de gemeente in de proceskosten ten bedrage van € 1.156,51 is veroordeeld.

De Rechtbank heeft geoordeeld dat van een stijging van de grondwaarde – en daarmee van een herziening van de canon -- alleen sprake kan zijn als het perceel door die dakopbouw meer in waarde is gestegen dan het de erfpachter heeft gekost om de dakopbouw aan te laten brengen. Ofschoon in de aan de Rechtbank overgelegde notitie van de Afdeling Grondprijsbeleid van 22 oktober 2001 is voorgerekend dat dit laatste bij de dakopbouw van [redacted] het geval is geweest, heeft de Rechtbank geoordeeld dat [redacted] overtuigend heeft aangetoond dat de stijging van de commerciële waarde van zijn pand door de dakopbouw niet opweegt tegen de stichtingskosten van die dakopbouw. De residuele benadering levert derhalve in dit specifieke geval geen stijging van de grondwaarde op, waarmee de basis aan de vordering van de gemeente is komen te ontvallen, aldus de Rechtbank.
Ik zal het vonnis gaarne met u bespreken. Volledigheidshalve vermeld ik nog dat de termijn voor het instellen van hoger beroep drie maanden bedraagt, te rekenen vanaf de van de uitspraak.

[redacted] Met vriendelijke groet,
[redacted]

Amsterdam
Brussel
Londen
Madrid
New York
Parijs
Rotterdam

NautaDutilh is een maatschap van B.V.'s en van natuurlijke personen. Op alle rechtsverhoudingen zijn de algemene voorwaarden van NautaDutilh van toepassing. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De voorwaarden zijn in te zien op www.nautadutilh.com en worden op verzoek kosteloos toegezonden. ABN AMRO Bank 46.69.93.293; Fortis Bank 64.21.43.218; Postbank 50296 ten name van Stichting Beheer Derdengelden Advocatuur NautaDutilh

ARCHIEFSTUK