Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

Notitie gevraagde beslissingen

Aan Management Team, Bureau Erfpacht
Van [redacted]
Kopie aan

Datum 7 oktober 2013
Kenmerk -
Onderwerp Canonherziening Muzenhof, erfpachter CS Beheer en Beleggingen BV, mogelijke juridische procedure

---

Inleiding:
In bouwblok KJ06 is een canonherziening einde tijdvak geweest. De deskundigen hebben per 16 april 2013 een nieuwe canon vastgesteld voor alle erfpachtrechten in dit bouwblok. Van ca. 70 appartementsrechten uit dit bouwblok is de erfpachter een belegger, CS Beheer en Beleggingen BV. Deze appartementsrechten worden verhuurd.

Voor ieder van deze ca. 70 appartementsrechten, hebben de deskundigen (buiten de verstrekte taxatieopdracht!) in het taxatierapport twee bestemmingen opgenomen. De bestemming 'koopwoning' met bijbehorende canon (conform de bestemming in de splitsingsakte), en daarnaast de bestemming 'huurwoning' met de daarbij behorende (lagere) canon. Helaas heeft de gemeente hierover geen opmerkingen gemaakt tijdens de hoor/wederhoor (conceptrapporten), maar is dit pas aan het licht gekomen toen de taxatierapporten al definitief waren.

De erfpachter stelt zich op het standpunt dat hij de canon voor 'huurwoning' dient te betalen. OGA stelt zich op het standpunt, dat een erfpachtrecht maar één bestemming heeft (in dit geval: koopwoning) en dat op basis hiervan de canon dient te worden vastgesteld. Dat de erfpachter de woningen verhuurt, kan niet van invloed zijn op de hoogte van de canon. Hij kan de woningen immers morgen besluiten te verkopen.

Correspondentie tussen OGA en de advocaat van de erfpachter heeft er niet toe geleid dat partijen nader tot elkaar zijn gekomen. De afdeling JZ ([redacted]) heeft advies aangevraagd bij NautaDutilh. Volgens Nauta zijn er twee mogelijkheden:

1. de erfpachter gaat alsnog akkoord met de canon op basis van de bestemming koopwoning en werkt mee aan het passeren van de notariële akte;
2. de erfpachter gaat niet akkoord met de canon op basis van de bestemming koopwoning en werkt niet mee aan het passeren van de notariële akte. De enige mogelijkheid die de gemeente dan heeft, is het dagvaarden van de erfpachter.

NB: een tussenoplossing die ter sprake is geweest, is dat de erfpachter in de eerste instantie de canon op basis van de bestemming huurwoning betaalt, en bij verkoop de

nieuwe erfpachter de canon op basis van de bestemming koopwoning. Deze tussenoplossing wordt echter sterk afgeraden, vanwege het ongewenste precedent dat hiermee wordt geschept. Dit zou betekenen dat iedere keer wanneer een erfpachter zijn woning(en) verhuurt ten tijde van de canonherziening einde tijdvak, de canon daarop zou moeten worden aangepast. Daarbij is het moeilijk te controleren wanneer een appartementsrecht van eigenaar wisselt.

Ad 1: de erfpachter heeft al meerdere malen laten weten niet akkoord te gaan met de canon op basis van koopwoning en zo nodig dit aan een rechter te willen voorleggen.
Ad 2: dit betekent dat optie 2 overblijft: het dagvaarden van de erfpachter om in rechte af te dwingen dat hij een canon is verschuldigd op basis van de bestemming koopwoning, dat de taxatierapporten (gedeeltelijk) vernietigd dienen te worden en dat de erfpachter mee dient te werken aan het passeren van de notariële akte.

Gevraagde beslissing(en):
Het MT wordt gevraagd om akkoord te gaan met het opstarten van een juridische procedure tegen de erfpachter.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT
akkoord	/	8/10/2013	[redacted]