Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan MT
Van [redacted]

Datum 1 november 2012
Onderwerp Bestemmingswijziging bij splitsing in appartementsrechten - koop en huur

---

Probleem
Bij splitsingen in appartementsrechten van erfpachtrechten van welke de CHET vanaf ongeveer 2000 tot 2006 heeft plaatsgevonden, komen problemen met de bestemmingen voor.

Op grond van beleid d.d. 20 januari 1999 wordt aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde verbonden dat in de splitsingsakte de bestemming koopwoning moet worden vastgelegd. Als in de erfpachtakte de bestemming huurwoning is opgenomen, wordt als aanvullende voorwaarde gesteld dat de canon wordt herzien op basis van het actuele grondprijspeil voor de bestemming koopwoning.

Indien de bestemming vóór de CHET woning of koopwoning was en tijdens de CHET in het taxatierapport en/of CHETakte huurwoning is aangegeven, is de vraag of de bestemming destijds is gewijzigd. In de bijlage zijn de probleemgevallen in een schema verwerkt.

Om hoeveel gevallen het gaat is niet vast te stellen. Om welke periode het exact gaat ook helaas niet. Een nadere toelichting is opgenomen in de bijlage.

Visie na overleg BE/JZ
Tijdens overleg met BE en JZ is besproken dat juridisch verdedigd kan worden dat:
- als in de CHETakte expliciet de bestemming “huurwoning” is opgenomen, is de bestemming gewijzigd en moet deze dus bij een splitsing van de erfpacht in appartementsrechten naar “koopwoning” worden gewijzigd; en
- als alleen in het taxatierapport de bestemming huurwoning is vermeld, heeft geen bestemmingswijziging plaatsgevonden, en geldt de bestemming zoals opgenomen in de oorspronkelijke erfpachtakte.
- ook als in de CHETakte wordt verwezen naar het taxatierapport maar de bestemming is niet expliciet opgenomen, heeft geen bestemmingswijziging plaatsgevonden.

Uitleg: een bestemmingswijziging kan alleen bewerkstelligd worden middels notariële akte. Als de bestemming dus alleen in het taxatierapport is genoemd, heeft er geen bestemmingswijziging plaatsgevonden.
Het is van wezenlijk belang dat als het erfpachtrecht getaxeerd wordt door deskundigen in het kader van de CHET, het taxatierapport wordt gecontroleerd. Deskundigen moeten het

erfpachtrecht conform de bestemming als vermeld in de (laatste) erfpachtakte hebben getaxeerd. Deskundigen mogen niet taxeren op basis van de feitelijke situatie (ook niet als deze afwijkt van de bestemming in de erfpachtakte). Als de feitelijke bestemming afwijkt van de bestemming in de erfpachtakte, zal voor de CHET of na de CHET de bestemming moeten worden gewijzigd met een mogelijke canonverhoging tot gevolg.

Financiële consequenties
Destijds is wellicht lager gewaardeerd (op huurwoning) dan zou moeten (als woning). Niet duidelijk is of dat echt zo is gebeurd (alle taxatierapporten zouden nader onderzocht moeten worden. Bijvoorbeeld niet mogelijk omdat archieven vaak weg zijn).
Als dat zo is én de bestemming huurwoning is niet vastgelegd in een notariële akte, loopt de gemeente de canonverhoging bij bestemmingswijziging mis.
Zoals aangegeven, is niet vast te stellen om hoeveel gevallen het gaat en dus om hoeveel gelden het gaat.

Keuze voor MT nu voor gevallen verleden

1) huidige werkwijze aanhouden. Dus als in taxatierapport 'huurwoning' staat vermeld, op welke wijze ook, stelt de gemeente Amsterdam zich op het standpunt dat de bestemming is gewijzigd.

Eventuele gevolg: nog meer e-mails van [redacted] en erfpachters. Kans op gerechtelijke procedures, waarbij de kans groot is dat gemeente in het ongelijk wordt gesteld, gevolg financiële consequenties en negatieve publiciteit.

2) stelling aanhouden dat alleen als in CHETakte de bestemming expliciet is vermeld, een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden. Indien alleen in taxatierapport dan wel indien in CHETakte wordt verwezen naar taxatierapport dus niet.

Eventuele gevolg: (i) financiële consequenties, (ii) volgende vraag wordt: wat moeten we met de erfpachters die wel tot nu toe hebben meegewerkt, (iii) ook kans op procedures, maar we staan sterker, aangezien er een notariële CHETakte is gepasseerd waar de (voormalig) erfpachter aan meegewerkt heeft.

Opmerking voor de toekomst om bovenstaande problemen te voorkomen
Het is van wezenlijk belang dat als het erfpachtrecht getaxeerd wordt door deskundigen in het kader van de CHET, het taxatierapport wordt gecontroleerd. Deskundigen moeten het erfpachtrecht conform de bestemming als vermeld in de (laatste) erfpachtakte hebben getaxeerd. Deskundigen mogen niet taxeren op basis van de feitelijke situatie (ook niet als deze afwijkt van de bestemming in de erfpachtakte). Als de feitelijke bestemming afwijkt van de bestemming in de erfpachtakte, zal voor de CHET of na de CHET de bestemming moeten worden gewijzigd met een mogelijke canonverhoging tot gevolg. 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.

Op de erfpachttafel d.d 1 november 2012 is bovenstaande besproken en aangegeven.