Gemeente Amsterdam

Houthavens – kavel (10)(2e) en kavel (10)(2e)

VORM heeft de tenders voor kavel (10)(2e) en kavel (10)(2e) in de Houthaven gewonnen. Beide kavels zijn bestemd voor woningbouw. De woningen op kavel (10)(2e) zijn inmiddels gerealiseerd en (deels) verkocht en geleverd aan een eindgebruiker (erfpachter-bewoner). De woningen op kavel (10)(2e) zijn nog niet gerealiseerd en zijn vrijwel allemaal verkocht.
Gebleken is dat VORM woningen samengevoegd heeft verkocht (en geleverd) waardoor er uiteindelijk minder woningen zijn gerealiseerd. De woningen die zijn gerealiseerd zijn tevens groter en duurder. Met het samenvoegen van woningen heeft VORM niet gerealiseerd wat conform de afspraken gerealiseerd zou moeten worden. Tevens houdt VORM zich hiermee niet aan de erfpachtvoorwaarden.

Voor beide kavels wordt hieronder de situatie uiteengezet. Tevens wordt kort toegelicht wat nu bekend is van de publiekrechtelijke regels voor het samenvoegen van woningen.

Voor beide kavels is één bouwenvelop opgesteld. Met betrekking tot het programma voor de bestemming wonen is daarin, voor zover relevant, het volgende opgenomen:
"Om het programma per kavel te berekenen zijn referentiemodellen gemaakt. Uitgangspunt voor woonprogramma is een referentiewoning van 120 m². De referentiemodellen zijn als bijlage in dit boekje opgenomen. In fase 1 van eiland 4 zijn op de kavel (10)(2e) 76 woningen en op de kavel (10)(2e) 63 woningen mogelijk.

Op basis van de referentiemodellen wordt het programma voor de bouwenvelopovereenkomst bepaald. Op de kavel (10)(2e) en de kavel (10)(2e) worden woningen in de vrije marktsector gerealiseerd. Ten opzichte van de referentiemodellen in de bijlage mag het programma 10% worden opgehoogd. Dat leidt in fase 1 van eiland 4 tot de volgende maximale aantallen:
kavel (10)(2e) : 84 woningen
kavel : 70 woningen
Totaal : 153 woningen.

Indien maxima in reeds afgenomen kavels niet gehaald worden, kunnen woningen bij een andere kavel betrokken worden. Het eventueel verschuiven van het maximaal aantal woningen tussen (deel)kavels dient overlegd te worden met het projectbureau en wordt schriftelijk vastgelegd."

I. KAVEL (10)(2e)

Selectie:
Bij deze tender is geselecteerd op het criterium hoogste bod. In de selectiebrochure is opgenomen dat binnen de bouwkavel ruimte is voor maximaal 83 woningen. Tevens is opgenomen dat de beoogde partij binnen de in de documenten beschreven kaders (10)(2e) is in de verder ontwikkeling van de bouwkavel en dat het te realiseren bouwprogramma wordt vastgelegd in de optieovereenkomst.

Optieovereenkomst:
Artikel 4 van de optieovereenkomst heeft betrekking op het bouwprogramma en daarin is met betrekking tot het te realiseren aantal woning opgenomen dat maximaal 83 woningen mogen worden gerealiseerd. In artikel 10 van de optieovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar het bouwprogramma dient te (laten) ontwikkelen en te realiseren strikt volgens het door hem aangegeven kwaliteitsniveau en de kwaliteitseisen, vastgelegd in het door de gemeente getoetste en geaccordeerde DO. Tevens is opgenomen dat de ontwikkelaar volledig medewerking dient te verlenen aan eventuele controles van de gemeente hierop tijdens het bouwproces en bij of na oplevering van (onderdelen van) het bouwprogramma.

Definitief ontwerp:
Het DO is ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd en is door de gemeente akkoord bevonden. Met de kennis van nu blijkt dat de woningtypen die door VORM samengevoegd te koop zijn/worden aangeboden in het DO ook als één woning zijn opgenomen. Het gaat dan om woningtype C1 en C2. Onduidelijk is echter of de gemeente op het moment van beoordelen van het DO heeft kunnen zien dat dit zou betekenen dat woningen samengevoegd zouden worden/minder woningen zouden worden gerealiseerd.

Erfpachtaanbieding:
In de erfpachtvoorwaarden is in bijzondere bepaling 3 het volgende opgenomen:
"3a. het perceel en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot:

- *tachtig (80) koopwoningen cum annexis van in totaal tien duizend negentig (10.090) vierkante meter gebruiksoppervlakte;*
- *tachtig (80) autoparkeerplaatsen (waarvan 4 invalideparkeerplaatsen) gelegen in een geheel verdiepte parkeergarage;*

3b. de erfpachter is verplicht de percelen (in gesplitste staat) overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemmingen te gebruiken"

Zoals gebruikelijk zijn door de gemeente gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgegeven en in de slotbepalingen van de erfpachtaanbieding is opgenomen dat de

erfpachtrechten desgewenst separaat op naam van de eindgebruiker kunnen worden gevestigd en dat daarbij het volgende in acht moet worden genomen:
"a. 80 erfpachtrechten elk omvattende één appartementsrecht koopwoning
b. 80 erfpachtrechten elk omvattende één appartementsrecht koopwoning"

De splitsingsakte en uitgifte-akte zijn opgesteld conform de erfpachtaanbieding.

Website VORM:
De woningen op kavel (10)(2e) zijn inmiddels (vrijwel) allemaal verkocht. Uit de informatie op de website blijkt welke verschillende woningtypen te koop worden aangeboden en dat er 80 woningen (elk één bouwnummer) zijn gerealiseerd. Uit de prijslijst blijkt echter dat bepaalde bouwnummers samen worden aangeboden. Dit betreft enkele woningen van het type "Herenhuizen". In de voorwaarden bij de prijslijst is met betrekking tot de Herenhuizen het volgende opgenomen: *"De herenhuizen bestaan voor het merendeel uit twee bouwnummers, twee appartementsrechten, en zijn dus twee woningen. Deze herenhuizen zijn te gebruiken als één woning, conform type C1 resp. C2. In de toekomst kunnen de herenhuizen als een of als twee woningen worden doorverkocht. Hierdoor is deze woning ideaal voor mensen die tijdelijk veel ruimte nodig hebben. Dit zou bijvoorbeeld een au pair, inwonende ouder, hulpbehoevende naaste, samengestelde gezinnen of met een andere reden praktisch kunnen zijn."*

Uit de tekening bij het overzicht van de verschillende woningtypen in combinatie met de prijslijst blijkt dat de herenhuizen bestaan uit een souterrain, begane grond en eerste verdieping. Bij het grootste deel (14) van de herenhuizen had de eerste verdieping een afzonderlijke woning moeten vormen en ook op die manier moeten worden gebruikt. De eerste verdieping is in die gevallen echter bij het souterrain en de begane grond getrokken. Uit de tekeningen in de verkoopbrochure blijkt dat de woningtypen C1 en C2 drie badkamers hebben (twee in het souterrain en 1 op de eerste verdieping). Onduidelijk is of op de eerste verdieping ook een keuken aanwezig is. Tevens is onduidelijk of deze verdieping een voordeur heeft en of de eerste verdieping direct van buitenaf te bereiken is. In de legenda bij de tekeningen staat *"De herenhuizen bestaan veelal uit twee bouwnummers, maar worden als één woning verkocht"*.

II. KAVEL (10)(2e)

Selectie:
Ook bij deze tender is geselecteerd op het criterium hoogste bod. Uit de selectiebrochure blijkt dat de volgende uitgangpunten golden voor de geraamde grondprijs:
Categorie: Meergezins, markthuur, com. Waarde € 3.275/m² gbo (incl. BTW)

Gem. woninggrootte:	80 m² gbo
Aantal parkeerplaatsen:	70 st.
Ontsluiting:	Portiekontsluiting
Bouwlagen:	5 bouwlagen
Vormfactor:	0,73
Overige:	geen rekening gehouden met bouwkundige kosten inpandige ruimtes nutsvoorzieningen

In de selectiebrochure is eveneens opgenomen: Het is nadrukkelijk geen verplichting om voor bouwkavel (10)(2e) bovenstaande genoemde uitgangspunten te hanteren bij de ontwikkeling en realisatie. Het staat geïnteresseerde partijen (10)(2e) om een ander programma te realiseren, binnen de kaders zoals gesteld in de Bouwenvelop.

Inschrijving VORM:
Bijlage 8 bij de inschrijving van VORM betreft "FORMAT ONDERBOUWING GRONDBOD BIJ INSCHRIJVING SELECTIE BOUWKAVEL (10)(2e) HOUTHAVEN". Hierin is opgenomen dat 70 woningen worden gerealiseerd met een gemiddelde grootte van 96 m² gbo.

Raamovereenkomst:
Na gunning is een Raamovereenkomst gesloten. Hierin staat geen bepaling waaruit het specifieke programma blijkt. Uit de Raamovereenkomst blijkt dat in navolging daarop een bouwenvelopovereenkomst en een erfpachtovereenkomst zullen worden gesloten. De modellen van deze overeenkomst zijn aan de Raamovereenkomst gehecht. Uit de model-erfpachtovereenkomst blijkt dat het de bedoeling is dat 70 koopwoningen worden gerealiseerd.

Bouwenvelopovereenkomst:
In de bouwenvelop-overeenkomst is het volgende opgenomen:
"Het op Bouwkavel (10)(2e) te realiseren Bouwprogramma omvat een totaal oppervlakte van ca. 11.430 m² bruto vloeroppervlak, bestaande uit:

- wonen, 70 woningen, ca. 6.900 m² gbo, koop (excl. bergingen);
- transformatorstation + tussenstation voor de warmte- en koelingsvoorziening, ca. 55 m² bvo;
- parkeerplaatsen ondergronds conform parkeernorm van maximaal 1,0 pp per woning.

Voor wat betreft alle eisen ten aanzien van het Bouwprogramma wordt volledigheidshalve verwezen naar de bijlagen (o.a. de Bouwenvelop)."

Splitsingsakte:
Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht heeft de gemeente gesplitst in 70 appartementsrechten die elk betrekking hebben op één woning. Op de

splitsingstekening die aan de akte is gehecht zijn ook 70 appartementsrechten aangeduid. Opvallend is echter dat aan de splitsingsakte naast de splitsingstekening ook andere tekeningen zijn gehecht. Dit zijn tekeningen van VORM en hierop is te zien dat bouwnummers aan elkaar gekoppeld worden. Dat dergelijke tekeningen aan een splitsingsakte worden gehecht is niet gebruikelijk en het is niet bekend hoe deze tekeningen aan de akte zijn gekomen. Aangezien de splitsing in appartementsrechten plaatsvindt voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht, is het alleen de gemeente die compareert in de splitsingsakte.

Uitgifte-akte:
Met de akte van uitgifte in erfpacht worden 70 erfpachtrechten gevestigd elk omvattende één appartementsrecht bestemd tot woning. In de erfpachtvoorwaarden is in bijzondere bepaling 3 voor zover van belang het volgende opgenomen:
"3.1 Het registergoed is bestemd tot zeventig (70) meergezinswoningen met in totaal zesduizend achthonderdtweeënnegentig vierkante meter gebruiksoppervlakte (6.892 m² GBO).
3.2 Het privé gedeelte deel uitmakende van elk Appartementsrecht is bestemd te worden gebruikt als woning.
3.3 Het Registergoed en elk van de in Artikel 3.2 bedoelde privé gedeelten mogen uitsluitend overeenkomstig de in Artikel 3.1 respectievelijk in Artikel 3.2 aangegeven bestemming worden gebruikt."

In bijzondere bepaling 4 wordt vervolgens per appartementsrecht de canon genoemd en eveneens het gebruiksoppervlak van de woning.

Door een medewerker van het project is ter plaatse geconstateerd dat woningen zijn samengevoegd. De samengevoegde woningen hebben twee huisnummers en twee voordeuren. De woning is echter ingericht als één woning (ook wat betreft de technische ruimtes) en er kunnen niet zonder grote aanpassingen twee woningen van worden gemaakt.

III. REGELS M.B.T. HET SAMENVOEGEN VAN WONINGEN

Publiekrechtelijke regels:
Publiekrechtelijk geldt met betrekking tot het samenvoegen van woningen het volgende:

- Indien de samenvoeging plaatsvindt door de ontwikkelaar vóór de oplevering, moet een gewijzigde vergunningsaanvraag worden ingediend.
- Indien de samenvoeging plaatsvindt door de bewoners ná de oplevering is geen vergunning vereist, mits de bewoner eigenaar/erfpachter is van beide woningen. De bewoner moet dan wel contact opnemen met de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) in verband met de huisnummers.

Privaatrechtelijke regels:
Wanneer een erfpachter twee woningen wil samenvoegen heeft hij hiervoor op basis van de erfpachtvoorwaarden in beginsel toestemming van de gemeente als erfverpachter nodig. In het beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten is opgenomen dat de gemeente alleen toestemming verleent als:
1. dit past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
2. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden.
Van een gemeentelijk belang dat zich tegen een samenvoeging verzet is naar verwachting niet snel sprake. Een dergelijk gemeentelijk belang kan aanwezig zijn indien het recent gerealiseerde woningen betreft op basis van een tender (wanneer bij de tender de selectie heeft plaatsgevonden op programma is dat een sterk argument voor de aanwezigheid van een dergelijk belang, maar ook indien dat niet het geval is en het programma door de gemeente is voorgeschreven kan dit belang aanwezig zijn). De vraag is echter wel in hoeverre de gemeente een beroep kan doen op een dergelijk belang. Hiervoor is mogelijk relevant dat het belang blijkt uit gemeentelijk beleid.

IV. CONCLUSIE:
In de bouwenvelop en de selectiebrochures wordt nog gesproken van maximale aantallen woningen en daaruit zou dus kunnen worden afgeleid dat ook minder woningen mogen worden gerealiseerd. In de optieovereenkomst c.q. bouwenvelopovereenkomst en erfpachtaanbiedingen wordt echter gesproken van specifieke aantallen woningen. Door het samenvoegen van woningen door VORM, houdt VORM zich niet aan deze afspraken.

Voor kavel (10)(2e) geldt dat vrijwel alle woningen zijn verkocht en geleverd aan een eindgebruiker. Een eindgebruiker is niet gebonden aan de afspraken in de bouwenvelopovereenkomst c.q. optieovereenkomst, maar enkel aan de erfpachtvoorwaarden en de bepalingen in de splitsingsakte. Gezien de privaatrechtelijke regels m.b.t. het samenvoegen van woningen is het de vraag of de gemeente jegens de erfpachter nakoming kan vorderen van deze bepalingen.

De woningen op (10)(2e) zijn vrijwel allemaal verkocht, maar nog niet geleverd. Voor deze kavel is VORM derhalve nog de wederpartij van de gemeente. VORM dient zich te houden aan de bepalingen in de optieovereenkomst en aan de erfpachtvoorwaarden en splitsingsbepalingen. Hiervan kan nakoming worden gevorderd van VORM.
De kansen van de gemeente in een eventuele juridische procedure zijn op dit moment moeilijk in te schatten. Dat zal mede afhangen van het verweer van VORM en van de vraag of zich meer of andere omstandigheden hebben voorgedaan die relevant zijn.

Tevens is van belang in hoeverre G&O het wenselijk vindt om hierover een juridische procedure te starten of dat dit (eerst) alleen op directieniveau zal worden aangekaart.