Dossier EW6336/1

Wat is er gebeurd:

Aanbieding
Volgens een aanbieding van 3 december 2010 met nummer 2010015424 heeft de gemeente het volgende gesplitst:
A-1: commerciële ruimten
A-2: Woningen
A-3: Kantoorruimten

A-2 is ondergesplitst in:
- A-4: 28 vrije sector woningen
- A-5: sociale huurwoningen en Kantoor/commerciële ruimten
- A-6: 20 vrije sector woningen

A-5 is daarna nogmaals ondergesplitst:
- A-7: Commerciële ruimten
- A-8: Sociale huurwoningen
- A-9: Vrije sector woningen

Waarna A-8 nogmaals ondergesplitst is in 30 losse rechten (sociale huurwoningen)
En A-9 is ondergesplitst in 5 vrije sector huurwoningen.

In de aanbieding worden de sociale huurwoningen uitgegeven aan Stadgenoot.
AB1998
Afkoop
Uit de aanbieding is niet goed af te leiden of het gaat om 1 erfpachtrecht met daarin 30 appartementsrechten (wat wel gebruikelijk is bij de woco-rechten) of dat het gaat om 30 erfpachtrechten. (Er staat bijvoorbeeld: "de appartementsrechten zijn elk bestemd tot 30 sociale huurwoningen..." en verderop: "de sociale huurwoningen worden aan u in erfpacht aangeboden, maar de rechten van erfpacht zullen worden gevestigd...")

Besluit
Er is volgens de akte van uitgifte van de appartementsrechten is op 15 februari 2011 door B&W een besluit genomen met nummer MB 2011002329. Dit besluit heb ik alleen in concept kunnen terugvinden: **Mandaatsbesluit kavel 2C**

Hierin staat: "Akte van vestiging erfpachtrechten inzake sociale huurwoingen 2C. . ."enz

Akte
Vervolgens is in **de akte van ondersplitsing en uitgifte van 15 februari 2011** per appartementsrecht opgenomen: "erfpachtrecht woningen 2c*", waar * het appartementsrecht van 1 woning betreft.

Door bovenstaande lijkt het er in de akte op alsof de sociale huurwoningen destijds per stuk in erfpacht zijn uitgegeven en niet samen in 1 erfpachtrecht zijn opgenomen.
In hermes en gogis hebben wij het wel verwerkt alsof het 1 erfpachtrecht is. (In gogis zijn alleen geen adressen opgenomen. Daar is ook nog iets niet goed gegaan.)

Het lijkt er overigens op dat wij destijds wel de akte hebben ingezien/goedgekeurd aangezien er een conceptakte aan de aanbieding was gehecht. Maar de aangehechte conceptakte kan ik niet meer als zodanig terugvinden.

Bestemmingswijziging 2013
In 2013 was het de bedoeling dat de bestemming van de sociale huurwoningen zouden wijzigen naar 30 markthuurwoningen ([redacted] was er destijds mee bezig).
Er is een aanbieding, BVA en een besluit verstuurd naar de notaris, maar de akte is nooit getekend.

De notaris vraagt nu of het 1 erfpachtrecht betreft met 30 sociale huurwoningen of 30 erfpachtrechten met elk 1 sociale huurwoning.
In onze aanbieding van 28 februari 2013 (en het besluit van 7 maart 2013) staat uitgifte van 1 erfpachtrecht met daarin 30 appartementsrechten (zoals gebruikelijk voor de woco, maar anders opgenomen in de aanbieding/het besluit/de akte van destijds). Maar in de akte staan 30 erfpachtrechten.

Volgens hermes is op 2 april 2013 een aanvullende afkoopsom voldaan van [redacted]. Dat is het bedrag dat is opgenomen in de aanbieding van 28 februari 2013.

Conclusie:
Er is niet duidelijk in de aanbieding vastgelegd dat het zou gaan om 1 erfpachtrecht, dus ik denk dat de akte van uitgifte van 30 appartementsrechten juist is. Ik zie niet in op welke grond die akte gerectificeerd zou kunnen worden.

Gogis en hermes moeten worden aangepast. Ik vraag me af of er een meerwaarde is om eerst EW6336/1 te splitsen in 30 sociale huurwoningdossiers om daarna die subdossiers te wijzigen in 30 markthuurwoningdossiers. Het is volgens de aanbieding van 28 februari 2013 volgens ons de bedoeling dat de appartementsrechten in 1 erfpachtrecht (blijven) zitten, de woningen zijn allen nog van Stadgenoot.

Vraag voor woco-overleg:

Kunnen we een aanvullend besluit nemen waarin we zeggen dat hoewel het destijds (eventueel "abusievelijk vanuit de gemeente") is uitgegeven als 30 erfpachtrechten, het nu de bedoeling is om de huurwoningen in 1 erfpachtrecht te hebben en dus de 30 markthuurwoningen nu 1 erfpachtrecht zijn/worden.