

0203

To: 5.1.2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

Cc: 5 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e, 5.1.2e

Sent: 5.1.2e 2/2/2023 12:10:52 PM

Subject: FW: Memo MT E&U di. 29/3

Received: Thur 2/2/2023 12:10:53 PM

[2022-03-28 notitie gevraagde beslissing waarderingmethodiek wanneer bergingen worden omgezet naar een nieuwe woning met opm](#)
5.1.2e .docx

Hoi 5.1.2e,

Deze had je nog van mij te goed. Hieronder een mail van 5.1.2e waarin zij vanuit juridisch oogpunt aangeeft wat de essentie is. En ook nog ene notitie van E&U waarbij 5.1.2e en ik veel op- en aanmerkingen hadden. Daarna is er ene overleg geweest en zouden we een proefcasus oppakken (heeft 5.1.2e toen advies voor gedaan) en zou E&U de notitie aanpassen en een werklijn opstellen die ze dan weer met TAG en JZ zouden bespreken. Dat laatst is dus nooit gebeurd. Dat heb ik inmiddels aangekaart bij 5.1.2e 5.1.2e.

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 28 maart 2022 21:12

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e

<5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5 5.1.2e

<5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e

<5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Memo MT E&U di. 29/3

Hoi allen,

Bijgaand de notitie met daarin ook de opmerkingen van 5.1.2e en mij. Daarbij merk ik nog het volgende op.

Het is ons nog niet gelukt om een advies vanuit JZ op te nemen in de notitie omdat we daarvoor nog te veel vragen hebben. In z'n algemeenheid kan ik wel zeggen dat wij van mening zijn dat de akte altijd leidend is. Volgens mij zijn er echter verschillende inzichten met betrekking tot de vraag of de bestemmingsomschrijving in de akte volledig is. Naar mijn mening is dat echter niet een vraag die beantwoord moet worden. De akte bepaalt de inhoud en omvang van het erfpachtrecht. Dat is de weergave van hetgeen (voorgaande) partijen met elkaar zijn overeengekomen, wat zakelijke werking heeft en waar derden ook vanuit mogen gaan. Dat de bestemming in de akte bijvoorbeeld 3 woningen is, terwijl er feitelijk 3 woningen en 3 bergingen zitten (en ook altijd hebben gezeten) wat vervolgens ook blijkt uit de WOZ-beschikking, betekent niet dat de bestemming in de akte onvolledig is. De akte is nu eenmaal de juridische basis waar we vanuit moeten gaan.

In dat kader merk ik ook dat het wel degelijk van belang is dat wordt geprobeerd te achterhalen hoe de berekening van de huidige canon tot stand is gekomen. Ik begrijp dat dit veel werk is (en wellicht ook niet het leukste werk) en dat er geen garantie is dat het te vinden is, maar er zijn genoeg dossiers uit het verleden waarin dat wel het geval was. Al wordt maar voor een aantal dossiers gekeken wat er te vinden is dan helpt dat al. Daarbij zou kunnen worden gekeken of bepaalde categorieën zijn te onderscheiden in de voorliggende dossiers zodat per categorie voor één dossier kan worden gekeken of de berekening van de huidige canon te achterhalen is. Dat deze informatie geen zakelijke werking heeft is niet relevant. Het is informatie die nodig is zodat de gemeente een volledig beeld heeft van de situatie en zich een goed oordeel kan vormen wat nu redelijk is in deze gevallen. Immers, als de bergingen voor de vaststelling van de huidige canon de prijs voor wonen hebben gekregen dan betaalt de erfpachter in feite dus al voor die bestemming. Het nog een keer in rekening brengen van dezelfde m2 is dan niet redelijk. Daarnaast is niet uit te sluiten dat een rechter zal vragen hoe de huidige canon tot stand is gekomen in een eventuele juridische procedure. In dat geval helpt het ons niet als we daar het antwoord niet op weten en ook niet geprobeerd hebben om deze informatie op te zoeken.

Uit de notitie maak ik ook op dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de vraag of iets een waarderingkwestie of een bestemmingskwestie is. Naar mijn mening kan dat onderscheid niet zo zuiver worden gemaakt, omdat dat geen op zichzelf staande elementen zijn. De bestemming en de waardering zijn met elkaar verbonden en het één volgt uit het ander.

Ten slotte merk ik op dat er volgens mij nog altijd wel wat verwarring is over de verschillende situaties die zich voordoen en ⁷⁵³²⁰⁶ vraag nu gesteld moet worden. Hieronder geef ik in een overzicht weer hoe ik er tegenaan kijk. Wellicht is dat een goed vertrekpunt en kunnen we dat aanvullen of aanpassen:

De formule die wordt toegepast is: $A + (B-C) \times D$

A = huidige canon

B = erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming

C = erfpachtgrondwaarde huidige bestemming conform akte

D = canonpercentage

Het gaat in dit geval om de vraag hoe C moet worden bepaald. Als ik het goed overzie kunnen de volgende situaties zich daarbij voordoen:

- I. De bestemming in de akte: wonen + berging + aantal m2
WOZ-beschikking: wonen + berging + aantal m2
 - ✗ De WOZ-beschikking sluit voor wat betreft de bestemming aan op de akte. Dus daar zit geen probleem. Als dit voor de m2 ook zo is dan zit daar ook geen probleem. Als de m2 in de WOZ-beschikking afwijken van de akte dan is de akte leidend.
- II. De bestemming in de akte: wonen + aantal m2
WOZ-beschikking: wonen + berging + aantal m2
 - ✗ De WOZ-beschikking sluit in dit geval niet aan op de bestemming in de akte. De akte is leidend dus zou door de gemeente een onbezwaarde waarde moeten worden bepaald op basis van de bestemming en m2 in de akte.
- III. De bestemming in de akte: wonen
WOZ-beschikking: wonen + berging + m2
 - ✗ De WOZ-beschikking sluit niet aan op de bestemming in de akte. De akte is leidend dus zou door de gemeente een onbezwaarde waarde moeten worden bepaald op basis van:
 - De bestemming in de akte
 - De m2 in de feitelijke situatie ter plaatse dan wel de WOZ-beschikking. Het is me niet helemaal duidelijk welk beleid hier nu wat over bepaalt. Dit is naar mijn mening echter weer een andere vraag dan de centrale vraag in dit dossier.
- IV. Geen bestemming en geen m2 in de akte (zal niet vaak voorkomen denk ik)
WOZ-beschikking: wonen + berging + m2
 - ✗ Hierbij geldt hetzelfde als onder II.

Al met al is de centrale vraag volgens mij:

Als de akte afwijkt van de WOZ-beschikking, welke van de twee gaat dan voor. Het antwoord daarop is: de akte.

Als de akte onvolledig is wat betreft de m2 en/of de bestemming (in die zin dat er in het geheel geen bestemming en/of m2 zijn opgenomen) dan doet zich een andere vraag voor:

Wat gaat voor, de feitelijke situatie of de WOZ-beschikking. Het antwoord daarop hangt in eerste instantie af van het gemeentelijk beleid, maar ik kan niet helemaal overzien of erfpachtbeleid en het grondprijsbeleid op dit punt nu overeenstemmen of niet.

Hopelijk kunnen we morgen tijdens het overleg de onduidelijkheden wegnemen en komen tot een conclusie zodat E&U door kan met de 5.1.2e 5.1.2e en ik zullen ook bij het overleg aanwezig zijn.

Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Verzonden: vrijdag 25 maart 2022 15:31

Aan: 5.1.2e <5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; 5.1.2e5.1.2e <5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; 5.1.2e

<5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

CC: 5 5.1.2e <5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; 5. 5.1.2e <5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; 5 5.1.2e

<5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; 5.1.2e 5.1.2e

<5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Beste allen,

Ik heb de notitie gelezen en ik heb er nog best veel vragen bij. Het is mij nog steeds niet helemaal helder wat het probleem is waarvoor het beleid geen uitsluitel biedt en dus een oplossing gezocht moet worden. Ik heb mijn aanpassingen en opmerkingen in de notitie geplaatst. Als er vragen zijn dan hoor ik het wel. Ik kan dinsdag aanschuiven bij het MT dus kan het ook dan toelichten.

Maar de notitie lezend en doordenkend kom ik tot de conclusie dat elke situatie net weer even anders is en daardoor moet het beleid ook elke keer net weer even anders toegepast worden. Het hangt namelijk sterk af van het feit wat er al dan niet in de akte staat, en in welke mate de opgave van de erfpachter afwijkt van de WOZ-gegevens. Maatwerk dus (ik denk dus dat alle 12 gevallen van 5.1.2e ook niet hetzelfde zijn). En in heel veel gevallen biedt het beleid daar alle handvatten voor.

Alles afpellend blijft dan volgens mij één kwestie over: hoe handelen we ten aanzien van het bepalen van de waarde in de huidige situatie als de opgave van de erfpachter (sterk) afwijkt van de WOZ-gegevens?

Relevante vragen daarbij zijn:

- Hebben we beleid hebben ten aanzien van die opgave erfpachter (waaraan moet die voldoen en welke bewijslast moeten ze aanleveren)?
- En als er dan een verschil is tussen de opgave erfpachter en WOZ wat is dan de route: dat de erfpachter bezwaar maakt bij de WOZ en die laat aanpassen op de feitelijke situatie of dat wij de akte aanpassen (Die dan niet meer overeenkomt met de WOZ)?

Als we de route van aanpassen via WOZ kiezen, hoeven wij geen bewijslast te vragen want dan moet de erfpachter die bij dienst belastingen aanleveren om daar zijn woz goed te krijgen. Dat lijkt mij een goede route.

5.1.5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 25 maart 2022 10:35

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: Memo MT E&U di. 29/3

Urgentie: Hoog

5.1.2e, hoi 5.1.2e,

In de bijlage ontvangen jullie de definitieve versie van de memo voor het MT van E&U. Aanstaaende dinsdag wordt deze besproken in een MT-special (met 5.1.2e en 5.1.2e). Graag ontvangen wij jullie advies op deze memo uiterlijk dinsdagochtend, zodat we jullie advies kunnen meenemen. Zijn jullie wellicht in de gelegenheid om aan te schuiven bij het overleg? Dat zou waardevol zijn. Het overleg is van 12.30u tot 13.30u.

In bijgevoegde Excel-bestand stuur ik van 2 van de door 5.1.2e aangedragen dossiers een overzicht van de relevante feiten.

Mochten jullie vragen, verneem ik het graag. Ik ben bereikbaar op onderstaande mobiele nummer.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Senior Erfpachtbeheerder
Afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

0203
IV
E 5.1.2e 5.1.2e
E 5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Afwezig op maandag

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar 5.1.2e@amsterdam.nl.