



Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte
Van @
Kopie aan @
Datum @
Kenmerk @
Onderwerp Aanpassen beleid of maken procesafspraken over gerechtelijke procedure

Aanleiding

In de periode van @ tot en met @ heeft Erfpachtbeheer voor diverse erfpachtrechten een erfpachtaanbieding verstuurd waarin voorwaarden worden gesteld aan de bestemming- en bebouwingwijziging. De casus is in alle gevallen op hoofdlijnen hetzelfde en luidt als volgt:

Volgens de laatste erfpachtakte is de bestemming van het erfpachtrecht 3 woningen. Op de vierde verdieping (de zolder) van het gebouw bevinden zich bergingen. De bergingen zijn geen onderdeel van de erfpachtbestemming. Aan de erfpachter is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuwe zelfstandige woning op de vierde verdieping (de zolder).

Naar aanleiding van de berekening van de erfpachtgrondwaarde van de huidige situatie en de canonverhoging, heeft de erfpachter haar bedenkingen geuit en 5.1.2e ingeschakeld. Inmiddels heeft 5.1.2e 12 dossiers aangemeld. Op basis van zijn standpunten stelt 5.1.2e 5.1.2e voor om het beleid aan te passen of procesafspraken te maken over een gerechtelijke procedure.

Probleemstelling

Conform het huidige grondprijnsbeleid worden er bij een bestemmings- en/of bebouwingwijziging van een woonbestemming twee waarderingmethodes gebruikt, namelijk:

1. WOZ/BSQ-methodiek, als in de nieuwe situatie 4 of minder (nieuwe) woningen gerealiseerd worden.
2. Genormeerd residueel, als in de nieuwe situatie 5 of meer (nieuwe) woningen gerealiseerd worden.

In de betreffende dossiers is voor het bepalen van de grondprijzen de WOZ/BSQ-methode toegepast. Als in de bestaande situatie de WOZ-waarde van de woning is opgebouwd uit de waarde van de woning en de waarde voor een berging, dan worden de twee waardes uit elkaar gehaald. Voor de bestaande situatie krijgen dan de woning en de berging afzonderlijk een onbezwaarde waarde. Bergingen krijgen een waarde per stuk, namelijk € 4.000,-, € 8.000,- of € 12.000,-.

Voor berekening van de canonverhoging wordt de ABCD-formule toegepast. Gebleken is dat voor berekening van de erfpachtgrondwaarde van de huidige situatie ('C') verschillende werkwijzen worden toegepast. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de erfpachtbestemming in de akte (contractuele afspraken). Door middel van onderstaande twee voorbeelden wordt het verschil tussen de gehanteerde werkwijzen weergegeven.

Voorbeeld 1 Biesboschstraat 12 te Amsterdam 5.1.2e

De erfpachtbestemming van het erfpachtrecht is 4 koopwoningen. Het erfpachtrecht is gesplitst in 4 appartementsrechten. Op de zolderverdieping van het gebouw zijn er feitelijk 4 bergingen, die geen onderdeel zijn van de erfpachtbestemming. De erfpachter heeft een bestemmingswijziging aangevraagd om van de 4 bergingen een zelfstandige woning te maken. De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht wordt 5 koopwoningen.

Voor de berekening wordt uitgegaan van de 4 bergingen in als huidige situatie. Volgens het grondprijsbeleid is de totale onbezwaarde waarde van 4 bergingen €16.000,-. De erfpachtgrondwaarde is na toepassing van de BSQ nog slechts €7.840,-. Als gevolg van deze berekeningswijze valt de canonverhoging hoger uit, doordat voor de huidige situatie in de ABCD-formule wordt uitgegaan van 4 bergingen en niet 4 koopwoningen. Verder wordt de canonverhoging alleen berekend voor het gedeelte van het erfpachtrecht dat wijzigt.

Voorbeeld 2 Patrocolostraat 5.1.2e te Amsterdam 5.1.2e

De erfpachtbestemming van dit erfpachtrecht is 4 woningen. Het erfpachtrecht is niet gesplitst in appartementsrechten. Op de zolderverdieping van dit gebouw zijn er 4 bergingen, die ook in dit dossier geen onderdeel zijn van de erfpachtbestemming. De erfpachter heeft een bestemmingswijziging aangevraagd om van de bergingen op de zolderverdieping een zelfstandige woning te maken. De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht wordt 5 woningen.

Voor de berekening wordt aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde van de bestaande woningen. Uit de WOZ-waarde van de woningen blijkt dat er bergingen zijn en de berging heeft een eigen waarde gekregen. In de berekening wordt bij toepassing van de ABCD-formule voor de huidige situatie alleen gerekend met de erfpachtgrondwaarde van de bergingen.

Standpunten van de heer 5.1.2e

De 5.1.2e heeft namens erfpachters zijn bedenkingen geuit en stelt dat de aanbiedingen misleidend zijn. Ter onderbouwing hiervan stelt hij het volgende:

- de waarde van de bergingen op de zolderverdieping van de erfpachtrechten in kwestie is bijzonder laag. Hierdoor valt de canonverhoging onevenredig uit. Volgens zijn cliënten dient aansluiting gezocht te worden bij de marktwaarde van de bergingen. Dit standpunt onderbouwt hij met het deskundigenrapport dat hij voor het dossier van Patroclosstraat 5.1.2e te Amsterdam heeft laten opmaken.
- Omdat de bergingen geen onderdeel zijn van de overeengekomen erfpachtbestemming, dient de gemeente voor de huidige situatie de vierkante meters van de bergingen te rekenen bij die van de woning.
- de gemeente komt haar contractuele afspraken met de erfpachter niet na. De 5.1.2e stelt dat bij de toepassing van de ABCD-formule de gemeente voor de huidige situatie uitgaat van bergingen als bestemming, terwijl de bergingen niet als bestemming zijn overeengekomen in de erfpachtvoorwaarden. Daarom dient de gemeente in haar berekening voor de bestemmingswijziging uit te gaan van de vastgelegde bestemming.
- De gemeente hanteert in de aanbieding een andere formule dan de in de algemene bepalingen opgenomen ABCD-formule. Doordat de gemeente de verkeerde formule

hanteert, vult zij de diverse factoren uit de formule ook in met getallen die niet kloppen, niet marktconform zijn en niet redelijk zijn.

- Tot slot zou de gemeente haar erfpachters misleiden door in de aanbieding op te nemen dat de ABCD-formule juist is en voor de erfpachter bindend is.

5.1.2e heeft aangegeven dat het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging op deze punten moet worden aangepast. Hij heeft voorts aangegeven dat indien dit niet gebeurt hij een gerechtelijke procedure zal starten. Hierbij heeft hij tevens voorgesteld om één dossier als procesdossier te gebruiken, zodat de uitspraak in dit procesdossier op alle andere dossiers kan worden toegepast.

Aanpassen van het beleid

Het beleid is zorgvuldig tot stand gekomen. Het aanpassen van het beleid zal veel voeten in de aarde hebben. Daarnaast zal een aanpassing zijn weerslag hebben op het overstapbeleid. Ook zou de waarderingmethodiek goed verdedigbaar kunnen zijn, omdat

- de bestemmingswijziging een extra woning inhoudt. Elke woning wordt gewaardeerd op basis WOZ -methodiek. De nieuwe woning krijgt een onbezwaarde waarde.
- dat de berging niet in de bestemming staat hoeft hierbij niet problematisch te zijn. De waarde wordt beïnvloed door het al dan niet aanwezig zijn van een berging

Gerechtelijke procedure

Men acht de kans van slagen voor **5.1.2e** aardig hoog in: want om waardeverhoging te berekenen wordt voor bepaalde vierkante meters een lagere bergingwaarde uit de WOZ gehanteerd die niet in de bestemming staat.

Erfpachtbeheer

@

TAG

@

Advies Juridisch Beleid en Juridische Zaken

@

Gevraagde beslissingen

1. Aanpassen beleid

Bespreken of het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging dient te worden aangepast, dusdanig dat bij het omvormen van bergingen naar een extra woning, voor het vaststellen van de component 'C' in de ABCD-formule, aan de oppervlakte van de bergingen niet een vast bedrag ad € 4.000, € 8.000 of € 12.000 wordt gekoppeld, maar aan de oppervlakte van de bergingen een waarde wordt toegekend die geldt voor woonruimte. .

2. Gerechtelijke procedure

Bespreken of de gemeente, door te besluiten om het beleid niet aan te passen, het risico wenst te nemen dat over dit onderwerp een gerechtelijke procedure wordt aangespannen.

3. Instemmen met het onderzoeken naar de gehanteerde werkwijze in de betreffende 12 dossiers en het herzien van de 12 aanbiedingen in de betreffende dossiers, voor zover nodig. (verder uitwerken door Beheer).