



1b. Artikel 11.3.c uit de AB2000

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel:
wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van Projectteam VES
Datum 31 maart 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de toelichting op artikel 11.3.c uit de AB2000.



Inleiding

Wethouder Choho heeft gevraagd waarom artikel 11.3.c. uit de AB2000 niet als basis wordt genomen voor het bepalen van de marktwaarde van een woning.

In deze notitie gaan we nader in op deze vraag.

Ad 1. Toelichting op artikel 11.3.c uit de AB2000

Het bedoelde lid kent de volgende tekst:

Artikel 11:	Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak
Lid 3.	Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
Sub a.	de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
Sub b.	een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
Sub c.	<i>de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.</i>

Voordat we in gaan op artikel 11.3.c. is eerst artikel 11 lid 1 onder a van belang. Hierin staat dat bij de berekening van de grondwaarde moet worden uitgegaan van de bij aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen. Een onderdeel van de bijzondere bepalingen is de bestemming. De bestemming zoals opgenomen in de erfpachtaakte is dus het uitgangspunt bij het berekenen van de nieuwe grondwaarde en dus de nieuwe canon. Daarnaast is door de toepasselijke algemene bepalingen de opeenvolging van voortdurende erfpachttijdvakken uitgangspunt en niet van overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Het onderscheid dat in artikel 11.3.c. wordt gemaakt tussen de “verhuurde staat” en “gebruikte staat” heeft ook een relatie met de bestemming:

- Als in de erfpachtakte de bestemming 'huurwoning' is opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in *verhuurde* staat.
- Als in de erfpachtakte de bestemming 'koopwoning' is opgenomen wordt bij de berekening uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in *gebruikte* staat.

Met andere woorden, voor de waardebepaling van woningen kan sprake kan zijn van 2 situaties. Een waarde in verhuurde en een waarde in gebruikte staat.

[Redacted text block]

Overigens is dit artikel in de AB2000 ook van toepassing op niet-woonbestemmingen. Als er een leegstaand kantoor in de CHET komt, wordt de waarde van het pand berekend op basis van een normale verhuurde kantoorbestemming en niet op basis van de daadwerkelijk op dat moment gegenereerde huurinkomsten.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

1. [Redacted text block]

2. [Redacted text block]

3. [Redacted text block]

4. [Redacted text block]

5. [Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]