

Winst in WOZ Bezwaar actie Amsterdam!

SEBA heeft begin 2017 huiseigenaren in Amsterdam opgeroepen om bezwaar te maken tegen de WOZ waarde omdat de gemeente bij de waardering uitgaat van onjuiste marktgegevens. De rechtbank Amsterdam heeft in een proefprocedure op 7 december 2018 de huiseigenaar nu in het gelijk gesteld.

“SEBA is zeer verheugd over de winst in deze proefprocedure die in samenwerking met WOZ-juristen, Corten De Geer Advocaten en het Nederlands instituut voor Erfpacht is gevoerd. De rechtbank wijst de door de gemeente gebruikte correctie van verkoopprijzen van erfpachtwoningen af” zegt Koen de Lange, voorzitter van SEBA.

“Met deze uitspraak valt de basis weg onder de aanbiedingen van de gemeente Amsterdam voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De WOZ-waarden en als gevolg hiervan ook de BSQ's waarop de overstapaanbiedingen zijn gebaseerd, deugen niet.” En *“SEBA vindt dan ook dat iedere huiseigenaar de mogelijkheid moet krijgen om de canon voor de overstapaanbieding vast te kunnen laten stellen door een commissie van onafhankelijke taxateurs, net als bij canonherziening einde tijdvak nu al het geval is.”*

“Uit deze uitspraak van de rechtbank volgt dat bij het vaststellen van een nieuwe canon rekening moet worden gehouden met de marktwaarde van het erfpachtrecht. De door de gemeente gehanteerde residuele grondwaardemethode is bij bestaande erfpachten volgens SEBA ongeschikt om te gebruiken. De rechtbank hanteert de ook door SEBA gewenste vergelijkingsmethode om de marktwaarde vast te stellen. Het Grondwaardebeleid dat de gemeente in 2017 heeft ingevoerd en dat is gebaseerd op de residuele WOZ/BSQ grondwaardemethode kan hiermee de prullenbak in.”

“Enkele honderden bezwaarprocedures die via de WOZ Bezwaar actie van SEBA zijn aangespannen zullen naar verwachting slagen als gevolg van de uitspraak in deze proefprocedure over de erfpachtcorrectie.”

Link naar de volledige uitspraak [ECLI:NL:RBAMS:2018:8714](https://ecli.nl:RBAMS:2018:8714)

Inhoudelijk

De rechtbank doet in deze uitspraak een aantal principiële uitspraken over de te hanteren uitgangspunten bij de waardering van erfpachtwoningen. Hierover bestaat al langer een groot verschil van inzicht tussen de gemeente Amsterdam en huiseigenaren vertegenwoordigd door SEBA.

Allereerst oordeelt de rechtbank dat voor de onderbouwing van de volle en onbezwaarde waarde van de woning, de vergelijkingsmethode door de taxateur gebruikt kan worden en dat de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten hiervoor geschikt zijn.

Daarbij oordeelt de rechtbank dat een erfpachtcorrectie toepasbaar is. Van de vergelijkingsobjecten is namelijk niet de volle en onbezwaarde eigendom verkocht, maar een recht van erfpacht. De erfpachtcorrectie vormt een wezenlijk onderdeel in de berekening en wordt bepaald door de door de markt gepercipieerde huidige waarde van de toekomstige canonbetalingen.

De rechtbank oordeelt verder dat de waarde van de volle en onbezwaarde eigendom van de woning moet worden vastgesteld door de erfpachtcorrectie op te tellen bij de verkoopprijs die betaald is voor de

vergelijksobjecten. De WOZ-waarde van de woning is de volle en onbezwaarde waarde van de woning in het economisch verkeer.

De rechtbank oordeelt hiermee dat drie uitgangspunten die SEBA al jaren lang propageert juist zijn:

1. Gebruik van de vergelijkingsmethode om de marktwaarde van de woning en het erfpachtrecht te bepalen. De marktwaarde van erfpachtrechten kan worden bepaald door referentietransacties.
2. De marktwaarde van de blote eigendom wordt bepaald door de door de markt gepercipieerde huidige waarde van toekomstige canonbetalingen.
3. De marktwaarde van de volle en onbezwaarde eigendom van de woning (VE) wordt bepaald door de optelsom van de marktwaarde van het erfpachtrecht (EP) en de marktwaarde van de blote eigendom (BE). In formule $VE = EP + BE$

De rechtbank oordeelt in deze proefprocedure dat de berekening van de erfpachtcorrectie door de gemeente niet marktconform is. De rechtbank oordeelt hierbij dat de toekomstige canon voor een nieuw erfpachttijdvak niet zonder meer kan worden afgeleid uit de huidige canon en dat het onderzoek uit 1996 van Francke en Wilders onvoldoende basis biedt voor een marktconforme erfpachtcorrectie. Dit onderzoek is volgens de rechtbank niet bruikbaar omdat het een klein onderzoek is geweest dat bovendien niet representatief is voor heel Amsterdam en omdat de marktomstandigheden sinds 1996 ingrijpend zijn veranderd.

In enkele andere procedures oordeelde de rechtbank Amsterdam onlangs dat huiseigenaren niet opnieuw een waarde beschikking van de WOZ 2015 kunnen aanvragen. De WOZ-waarde 2015 wordt gebruikt voor de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. Huiseigenaren gaan in een aantal gevallen in hoger beroep tegen deze uitspraken. Zie o.a. [ECLI:NL:RBAMS:2018:8457](https://ecli.nl/RBAMS:2018:8457)

Voor meer informatie:

Koen de Lange

Voorzitter SEBA

T: 06-21521358

M: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

Wie voert deze actie uit?

WOZ-juristen (www.WOZ-juristen.nl); Adam Bakker T: 06-83716808

Corten De Geer Advocaten (www.cortendegeer.nl); Eduard de Geer T: 020-2621242

Nederlands instituut voor Erfpacht (NivE) (www.mijnerfpacht.nl); Koen de Lange T:06-21521358

Waar kan ik meer informatie vinden over de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht?

Gemeente Amsterdam www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/

SEBA www.erfpachtinamsterdam.nl