Gemeente Amsterdam

Memo gebruik van WOZ-waarde en gebouwgegevens bij

Van 5.1, 2, e

Datum 31 oktober 2018

1 Inleiding

Bij erfpachtwijzigingen worden gebouwgegevens, waaronder bestemming en oppervlak, vastgelegd in de nieuwe akte. Voor gebouwgegevens voor erfpachtrechten zijn er op hoofdlijnen drie bronnen:

- Gebouwgegevens opgenomen in de WOZ-administratie
- Gebouwgegevens opgenomen in de erfpachtakte
- Gebouwgegevens conform de feitelijke situatie

De gebouwgegevens uit deze bronnen kunnen afwijken. In deze gevallen ontstaat de vraag welke gebouwgegevens gehanteerd moeten worden, en of de WOZ-waarde gebruikt kan worden. Dit memo gaat in op het gebruik van oppervlakte en, in mindere mate bestemming, voor bestaande erfpachtrechten met woonbestemming.

Het grondwaardebeleid voor bestaande erfpachtrechten is voor een groot deel gebaseerd op WOZ-waarden. De keuze voor WOZ-waarde komt voort uit het advies van de grondwaardecommissie. In paragraaf 2 van dit memo is het relevante deel van het advies daarom samengevat. Paragraaf 3 beschrijft de wijze waarop dit advies is vertaald naar beleid en paragraaf 4 geeft aan hoe dit beleid in de praktijk wordt toegepast. Uit de toepassing van het beleid volgen enkele discussiepunten die in paragraaf 5 worden beschreven. Uit deze discussie volgen verschillende voorstellen voor toepassing die in paragraaf 6 worden toegelicht. Tot slot is in paragraaf 7 het besluit opgenomen dat het Inhoudelijk Overleg Implementatie VES heeft genomen op basis van het voorliggende memo.

2 Advies grondwaardecommissie

Het advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht is vastgesteld in het rapport Schoon Schip. In conclusie 1 op pagina 74 van het rapport adviseert de commissie de gemeente om de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te kunnen bepalen. De commissie voert hier verschillende argumenten voor aan, waaronder:

- De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente en wordt als heffingsgrondslag gebruikt voor een groot aantal belastingen.
- Het systeem van waardering is maatschappelijk breed gedragen en geaccepteerd.
- Bezwaar en beroep tegen een te hoge waardering staan open. In die zin is een eenmaal vastgestelde waarde door alle betrokkenen als zodanig geaccepteerd.
- WOZ-taxaties kennen een hoge acceptatiegraad die ook na bezwaar goed standhouden.
- De gemeentelijke belastingdienst heeft de afgelopen jaren belangrijke kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd.

De commissie stelt specifiek dat de WOZ-waarde toepasbaar is voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap aan het einde van een tijdvak. Verder maakt de WOZ-waarde het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen (eenheid van beleid en uitvoering, één meetlat voor iedereen). Daarnaast kan de WOZ-waarde duidelijk en gemakkelijk worden toegelicht.

3 Vertaling naar beleid

Het advies van de grondwaardecommissie is in verschillende beleidsstukken vertaald. Op pagina 18 en volgende van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 staat het volgende vermeld:

> *Voor bestemming wonen wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:*
> *1. Voor de bepaling van de vastgoedwaarde wordt de WOZ-waarde gebruikt mits de WOZ-waarde voldoet aan de volgende criteria:*
>
> *a) is definitief beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond);*
> *b) is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing. Dit wil zeggen dat de opstal voor de peildatum is opgeleverd volgens de WOZ-administratie;*
> *c) is gebaseerd op bestemming(en) en oppervlakte die overeenstemmen met het erfpachtrecht;*
> *d) een eventuele bestemmingsbeperking in het erfpachtrecht ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de WOZ waarde.*
>
> *2. De grondwaarde wordt bepaald door een percentage te nemen van de WOZ–waarde in de WOZ-beschikking van het belastingjaar een jaar eerder: de zogenaamde buurtstraatquote. Voor meergezins- en eengezinswoningen worden verschillende buurtstraatquotes gebruikt.*

Pagina 16 van de handleiding grondprijsbepaling bestaande rechten versie 17-04-2018 bevat de volgende passage:

> *Bij het hanteren van de WOZ-waarde is uitgangspunt dat de WOZ-waarde en achterliggende gegevens altijd juist zijn, ook als dit ogenschijnlijk niet het geval is. Erfpachters hebben immers mogelijkheden gehad om bezwaar aan te tekenen bij onjuistheden. Dit uitgangspunt heeft betrekking op de waarde, maar bijvoorbeeld ook de vierkante meters gebruiksoppervlak, aanwezigheid van deelobjecten en het woningtype (eengezins- of meergezinswoning).*

In de overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 is onder meer het volgende opgenomen:

- *artikel 7 Voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap*
    - *lid 2. Als een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan toegestaan volgens de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:*
        a. *als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming voor het grotere vloeroppervlak past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, dan wel*
        b. *als de gemeente heeft vastgesteld dat op grond van het gemeentelijk beleid toestemming geacht wordt te zijn verleend, voor zover de vergroting op grond van publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan*
        c. *mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming* is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.
    - *Lid 3. Als het erfpachtrecht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en/of het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte, dan neemt de gemeente een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling:*
        a. *als de afwijking bestaat uit het feitelijk gebruik voor uitsluitend een woonbestemming*
        b. *en/of als het alsnog verlenen van de op grond van de geldende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht vereiste toestemming tot wijziging van de bestemming en/of het toegestane gebruik in een woonbestemming past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, c. mits over de aan die toestemming te verbinden canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging.*
- *artikel 8 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende gegevens:*
    - *lid 1. Als in de erfpachtakte geen maximaal toegestane vloeroppervlakte is opgenomen, wordt uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking […]. Deze vloeroppervlakte wordt in de erfpachtakte*

opgenomen, mits deze oppervlakte op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.
    - *Lid 2. Als in de erfpachtakte geen bestemming en/of het toegestane gebruik is opgenomen en het feitelijk gebruik een woonbestemming betreft, dan wordt de woonbestemming als bestemming en het toegestane gebruik in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet.*
- *artikel 11 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht: lid 1. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald overeenkomstig het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'.*
- *artikel 12 Uitgangspunten bij de berekening van de canon: lid 2. De gemeente berekent de erfpachtgrondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming mede op basis van de WOZ-waarde […]*

Het aanvullend beleid Bestemmings- en bebouwingswijziging bevat de volgende relevante artikelen:
- *Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming*
    - *Lid 1. Als in de erfpachtakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond.*
    - *Lid 2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.*
- *Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging*
    - *Lid 1. Toestemming tot bebouwingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:*
        a. *de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd. in artikel 10 lid 5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.*
        b. *andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:*
            - *het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en*
            - *de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en*
            - *de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en*
            - *in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.*

        Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een
        canonverhoging voor het lopende tijdvak.

Het aanvullend beleid Verticale splitsing van erfpachtrechten én het aanvullend beleid Splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten bevatten onder meer het volgende relevante artikel:

- *Artikel 6 De canon bij splitsing in appartementsrechten/ De canon na verticale splitsing […] Bij erfpachtrechten met louter woonbestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van WOZ-waarden waarbij voor huurwoningen een afslag conform het geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling plaatsvindt, dan wel zal de verdeling plaatsvinden op basis van het aantal m² vloeroppervlakte. […].*
  Bij erfpachtrechten met verschillende bestemmingen, zal de verdeling plaatsvinden op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke beleid grondwaardebepaling.

4 Huidige toepassing van beleid

Bij de toepassing van beleid kan onderscheid gemaakt worden tussen:
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht
- Canon herziening einde tijdvak (Chet)
- Bestemmings- en bebouwingswijzigingen
- Horizontale en verticale splitsingen

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht
In het beleid grondwaardebepaling is opgenomen dat de WOZ-waarde gebruikt kan worden als deze is gebaseerd op bestemming(en) en oppervlakte die overeenstemmen met het erfpachtrecht. Op dit moment wordt bij overstap wel gecontroleerd dat de bestemmingen overeenstemmen, maar niet dat de oppervlaktes overeenstemmen. De WOZ-waarde van een woning wordt ook gehanteerd als de oppervlakte uit de akte afwijkt van de WOZ-gegevens. In het overstapportaal en het achterliggende overstapproces vindt de controle op oppervlakte niet plaats.

Ook indien geen WOZ-waarde beschikbaar is, wordt bij overstap de onbezwaarde waarde bepaald op basis van WOZ-gegevens. Indien WOZ-gegevens van het betreffende jaar niet beschikbaar zijn worden gegevens uit de opvolgende jaren gehanteerd, waarbij het oudste beschikbare jaar wordt gebruikt. Indien ook deze gegevens niet beschikbaar zijn, worden gegevens uit de akte gebruikt. Als deze niet beschikbaar zijn, wordt teruggevallen op de feitelijke situatie.

Canon herziening einde tijdvak (Chet)
Het beleid grondwaardebepaling is eveneens van toepassing op Chet's. De WOZ-waarden, en de achterliggende gebouwgegevens, zijn daarmee ook bij Chet de grondslag voor grondwaardbepaling.

Bij Chet is, of was in ieder geval voorafgaand aan de WOZ/BSQ-methodiek, het huidige gebruik de grondslag voor verrekening van het nieuwe tijdvak. Bij voortdurende woonrechten mogen woningen tot 100% uitgebreid worden zonder aanpassing van de canon voor het lopende tijdvak. Bij de Chet wordt de akte en de

financiële voorwaarden voor het komende tijdvak in lijn gebracht met het huidige gebruik. Erfpachtbeheer bepaalt bij een Chet het huidige gebruik aan de hand van een opgave van de erfpachter met bestemming en oppervlakte.

Het huidige gebruik wijkt in gevallen af van de gebouwgegevens volgens de WOZ. Erfpachtbeheer heeft voor Chet's daarom het verzoek gedaan om niet uit te gaan van de WOZ-waarde, maar van de onbezwaarde waarde op basis van het huidige gebruik.

Bestemmings- en bebouwingswijzigingen
Bij bestemmingswijzigingen van woonrechten vindt verrekening plaats door voor de huidige situatie de WOZ-waarde te hanteren en voor de toekomstige situatie de onbezwaarde waarde op basis van de toekomstige situatie. Bij wijzigingen naar niet-woonbestemmingen wordt de actuele residuele grondwaarde bepaald.

Verschillen in gebouwgegevens tussen de WOZ-administratie, erfpachtakte en de feitelijke situatie geven bij wijzingen problemen. Als bijvoorbeeld het metrage uit de WOZ sterk afwijkt van het metrage volgens de akte kan dit leiden tot te grote of te kleine verrekeningen. Een feitelijke uitbreiding van enkele m² kan door een te laag metrage volgens de WOZ-administratie tot grote verrekeningen leiden (en vice versa). Zowel grondprijsadviseurs als erfpachtbeheerders hebben aangeven bij afwijkingen graag te willen aansluiten bij m² uit de akte dan wel volgens de feitelijke situatie. Deze werkwijze sluit ook aan bij het aanvullend beleid Bestemmings- en bebouwingswijzigingen dat uit gaat van de bestemming en oppervlakte zoals opgenomen in de akte, dan wel de feitelijke situatie indien de akte geen gegevens bevat.

Horizontale en verticale splitsingen
Bij horizontale en verticale splitsingen vindt geen aanpassing van de canon plaats, maar alleen verdeling van de huidige canon. De financiële impact is daarmee beperkt. Zowel bij het opstellen van beleid als de toepassing van het beleid zijn enkele pragmatische keuzes gemaakt. Bij alleen woonbestemmingen wordt de canon verdeeld naar rato van WOZ-waarden. Indien één of meerdere WOZ-waarden ontbreken, vindt verdeling plaats naar rato van vloeroppervlak. Bij gemengde bestemmingen (wonen/niet-wonen) vindt verdeling plaats op basis van vloeroppervlak en gestandaardiseerde grondwaarde per m² vloeroppervlak.

Bij splitsingen moet met name nauwkeuriger gedefinieerd worden wanneer WOZ-waarden voor de verdeling gebruikt kunnen worden, en op welke bron het vloeroppervlak gebaseerd moet worden indien dit de grondslag voor verdeling is.

5 Discussie

Bij confrontatie van het beleid met de toepassing ervan komen enkele discussiepunten naar voren:
- Gebruik van WOZ-waarde bij afwijkingen in oppervlakte bij Overstap en Chet

- Gebruik van gebouwgegevens indien WOZ 2014/2015 niet beschikbaar is
- Gebruik van WOZ-waarde bij afwijkingen in oppervlakte bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen
- Gebruik van WOZ-waarden en gebouwgegevens bij splitsingen

Gebruik van WOZ-waarde bij afwijkingen in oppervlakte bij Overstap en Chet
Het grondwaardebeleid geeft aan dat de WOZ-waarde gebruikt wordt mits het gehanteerde oppervlakte overeenstemt met het erfpachtrecht. Bij overstap vindt de controle op overeenstemming tussen oppervlakte uit de WOZ-administratie en uit de akte niet plaats. Deze werkwijze wijkt af van het grondprijsbeleid. Bij Chet vindt controle van het oppervlak wel plaats alleen niet op basis van de akte maar op basis van het feitelijke gebruik.

Bij overstap en Chet worden dus verschillende werkwijze gevolgd, die beide afwijken van het grondwaardebeleid. Het is echter wenselijk om Chet en overstap op dezelfde wijze te behandelen aangezien aanbiedingen gelijktijdig worden gedaan. Het is ook de vraag of verschillende werkwijzen tot andere resultaten leiden. Indien bij Chet's bij afwijkingen in gebouwgegevens de onbezwaarde waarde wordt bepaald, leidt dit over het algemeen tot een hogere waarde dan de WOZ-waarde. De gelijktijdige overstapaanbieding is, ook door de overstappremie en (nu nog) het prijspeilverschil, financieel voordeliger voor de erfpachter. Het bepalen van onbezwaarde waarde voor Chet leidt daarmee tot aanvullende werkzaamheden, maar niet tot een ander financieel resultaat voor de erfpachter.

Bij afwijkingen in gebouwgegevens zijn hierdoor in de basis twee mogelijkheden:
- WOZ-waarde en gegevens uit WOZ-administratie als basis van grondwaardbepaling voor Chet en Overstap, ook bij afwijkingen in gebouwgegevens.
- Onbezwaarde waarde en gegevens uit akten dan wel feitelijke situatie als basis van grondwaardbepaling voor Chet en Overstap bij afwijkingen in gebouwgegevens.

Argumenten om de WOZ-waarde én achterliggende gegevens te gebruiken bij Chet en Overstap, ook bij afwijkingen in gegevens:
- **Praktische uitvoerbaarheid**: gebruik van WOZ-waarde is praktisch goed uitvoervaar. Het alternatief is om bij elke aanvraag eerst het oppervlak uit de akten op te zoeken dan wel het feitelijke gebruik te bepalen, en bij afwijkingen van de WOZ-gegevens, vervolgens een onbezwaarde waarde te bepalen.
- **Bekende waarde:** WOZ-waarde is bekend bij erfpachter en de erfpachter heeft hier bezwaar op kunnen maken. Onbezwaarde waarden zijn niet bekend bij erfpachters.
- **Geen afwijking met belastingaanslagen:** als de gemeente een onbezwaarde waarde hanteert terwijl een WOZ-waarde beschikbaar is, zegt de gemeente

impliciet dat de WOZ-waarde, de basis voor verschillende (gemeentelijke) belastingen, onjuist is.

- **Verrekening op basis van volledige woning:** bezwaar van erfpachters richt zich op de totale waarde van de woningen (is de waarde redelijk?) en minder op de achterliggende gebouwgegevens. De waarde is kennelijk een goede weerspiegeling ondanks afwijkingen in gebouwgegevens.
- **Grote aantallen**: overstap, en in mindere mate Chet, betreffen grote aantallen. Controle van oppervlakte en maatwerk voor het bepalen van onbezwaarde waarde is hierdoor minder goed toepasbaar.
- **Aansluiting op het overstapproces:** het overstapportaal en achterliggende werkprocessen zijn gebaseerd op WOZ-waarde en bijhorende WOZ-gegevens. Een andere werkwijze vraagt aanpassingen en leidt tot verdere uitvoeringsproblemen.
- **Geen annulering overstapaanbiedingen:** bij diverse verstrekte overstapaanbiedingen zullen de gebouwgegevens afwijken. Indien een aangepaste werkwijze wordt doorgevoerd moeten deze overstapaanbiedingen mogelijk worden geannuleerd.
- **Beschikbaarheid van gegevens:** gegevens uit WOZ-administratie zijn direct beschikbaar. Veel akten bevatten helemaal geen gebouwgegevens.
- **Volledigheid van gegevens:** gegevens van deelobjecten, waar WOZ-waarden én de onbezwaarde waarde op zijn gebaseerd, zijn niet volledig beschikbaar in akten en vergen een gedetailleerde uitvraag om deze voor de feitelijke situatie inzichtelijk te maken.
- **Consistentie van gegevens:** BSQ's, maar ook de parameters voor onbezwaarde waarden, zijn gebaseerd op WOZ-gegevens. Als de gemeente deze WOZ-gegevens niet juist vindt, kunnen de BSQ's en rekenparameters ook niet zonder meer gebruikt worden. Verder kunnen afwijkingen bij de belastingdienst consistent zijn waardoor de WOZ-waarde wel juist zijn. Een andere bron van gebouwgegevens introduceert dan juist afwijkingen.
- **Kwaliteitsverbetering WOZ-gegevens:** de WOZ-administratie komt steeds meer in lijn met werkelijkheid, onder meer door kwaliteitslagen bij de Belastingdienst en de Basisadministratie.
- **Waarde op basis van feitelijke situatie:** Uitgangspunt van de WOZ is dat de WOZ-waarde wordt gebaseerd op de feitelijk situatie op waardepeildatum (per 1 januari). De waardpeildatum en de zogenaamde toestandpeildatum komen dan overeen. Uitzondering is dat wijzigingen van de woning gedurende het jaar meegenomen worden in de waardering. De toestandpeildatum ligt bij wijzigingen een jaar na de waardepeildatum.
- **Aansluiting bij advies grondwaardecommissie:** Grondwaardecommissie heeft grondwaardebepaling op basis van WOZ-waarde bij overstap en einde tijdvak nadrukkelijk geadviseerd.
- **Afwijkingen niet eenduidig vast te stellen:** of gebouwgegevens daadwerkelijk afwijken is niet eenvoudig vast te stellen. Omrekening van m^2 bvo (vaak

opgenomen in akte) naar m^2 go op basis van standaard vormfactoren is erg onnauwkeurig. Ook opgave van erfpachters kunnen onnauwkeurigheden bevatten.

Argumenten om bij afwijkingen in gegevens de onbezwaarde waarde en gegevens uit akten dan wel feitelijke situatie als basis van grondwaardbepaling te gebruiken bij Chet en overstap:

- **Hogere opbrengsten:** naar verwachting is het oppervlakte volgens de WOZ-administratie eerder te laag dan te hoog. Waardebepaling op basis van andere metrages leidt tot hogere gemeentelijke opbrengsten.
- **Aansluiting op het Chet-proces:** Bij Chet wordt het huidig gebruik in kaart gebracht. Een andere werkwijze vraagt aanpassing van het proces bij Chet.
- **Betere aansluiting met werkelijkheid:** bij waardebepaling op basis van de feitelijke situatie sluit het oppervlakte en mogelijk ook de waarde beter aan bij de werkelijkheid. Bij Chet wordt immers specifiek navraag gedaan naar de feitelijke situatie. Voor de WOZ-administratie worden niet elk jaar gebouwgegevens opgevraagd.
- **Betere aansluiting met akten:** bij waardebepaling op basis van gegevens uit de akte sluit het oppervlakte en mogelijk ook de waarde beter aan bij de juridische situatie.
- **Mogelijkheid om af te wijken:** de WOZ-waarde wordt niet gehanteerd indien deze waarde op onjuiste uitgangspunten is gehanteerd. De gemeente heeft meer mogelijkheden om van de WOZ-waarde af te wijken voor grondwaardebepaling.

Gebruik van gebouwgegevens indien WOZ 2014/2015 niet beschikbaar is
Indien geen WOZ-waarde voor het betreffende jaar beschikbaar is, moet de onbezwaarde waarde bepaald worden op basis van gebouwgegevens. Voor deze gebouwgegevens kunnen de WOZ-gegevens van opvolgende jaren gebruikt worden of gegevens uit de akte dan wel feitelijke situatie.

Argumenten om WOZ-gegevens van opvolgende jaren te gebruiken komen grotendeels overeen met argumenten om de WOZ-waarde te gebruiken bij afwijkingen, te weten 1. praktische uitvoerbaarheid 2. geen afwijking met belastingaanslagen (in latere jaren), 3. aansluiting op het overstapproces, 4. beschikbaarheid van gegevens, 5. volledigheid van gegevens, 6. consistentie van gegevens en 7. kwaliteitsverbetering WOZ-gegevens. Eén aanvullend argument betreft de
BSQ-bepaling. Bij ontbrekende WOZ-waarden ontbreekt in veel gevallen ook de BSQ. Om de BSQ te kunnen bepalen zijn gegevens nodig van de gehele straat. In de WOZ-administratie van opvolgende jaren zijn deze gegevens in veel gevallen reeds beschikbaar. De BSQ bepalen op basis van gegevens uit de akte of de feitelijke situatie is uitdagender.

Ook argumenten om bij ontbrekende WOZ-waarde de onbezwaarde waarde te baseren op gegevens uit akte of de feitelijke situatie komen grotendeels overeen met

de argumenten bij het eerdere discussiepunt, te weten 1. hogere opbrengsten, 2. aansluiting op het Chet-proces, 3. betere aansluiting met werkelijkheid en 4. betere aansluiting met akten.

Gebruik van WOZ-waarde bij afwijkingen bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen

Bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen speelt bij afwijkingen in gebouwgegevens in principe dezelfde discussie als bij Chet en overstap. Het is echter meer vanzelfsprekend om bij afwijkende gebouwgegevens wijzigingen niet te verrekenen op basis van WOZ-waarde maar op onbezwaarde waarde en gegevens uit akten dan wel feitelijke situatie. Argumenten hiervoor zijn:

- **Verrekening op basis van m²:** wijzigingen worden in principe verrekend op basis van m² in plaats van de waarde van een volledige woning. Afwijkingen in metrages zijn hierdoor meer relevant. Het aansluiten op gegevens uit de akte dan wel feitelijke situatie voorkomt vreemde verrekeningen.
- **Aansluiting op het aanvullend beleid:** Deze werkwijze sluit aan bij het aanvullend beleid Bestemmings- en bebouwingswijzigingen dat uit gaat van de bestemming en oppervlakte zoals opgenomen in de akte, dan wel de feitelijke situatie indien de akte geen gegevens bevat.
- **Geen bezwaar op gebouwgegevens:** bezwaren van erfpachters richten zich op de WOZ-waarde van de woning en minder op achterliggende gebouwgegevens. Juist bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen zijn de achterliggende gegevens relevant.
- **Kleine aantallen***:* bebouwings- en bestemmingswijzigingen betreffen kleine aantallen. Maatwerk is beter toepasbaar, ook om specifieke gegevens op te zoeken.
- **Geen aanpassingen van processen:** de werkwijze bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen hoeft niet of nauwelijks aangepast te worden, ook omdat deze wijzigingen de overstap niet raken.
- **Consistente gegevensbronnen:** de toekomstige situatie wordt op basis van de feitelijke situatie vastgelegd. Het is consistent om voor de huidige situatie ook aan te sluiten bij de feitelijke situatie indien het juridisch kader ontbreekt (geen m² in akte).
- **Wijzigingen reeds doorgevoerd:** wijzigingen zijn in gevallen reeds gerealiseerd. De huidige WOZ-gegevens sluiten niet meer aan bij de oude situatie of de oude situatie is niet meer te herleiden uit de huidige WOZ-gegevens. WOZ-gegevens zijn hierdoor minder goed bruikbaar.
- **Geen afwijking advies grondwaardecommissie:** de grondwaardecommissie is niet ingegaan op bestemmingswijzigingen in haar advies. Het advies bevat in tegenstelling tot overstap en Chet geen kaders voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen.

Gebruik van WOZ-waarden en gebouwgegevens bij splitsingen
Het gebruik van WOZ-waarden bij splitsingen van woonbestemmingen volgt uit keuzes die bij bovenstaande discussiepunten worden gemaakt. Indien bij afwijkende gebouwgegevens de WOZ-waarde bij overstap of Chet niet gehanteerd kan worden, geldt dit ook voor splitsingen. Indien de WOZ-waarde niet gehanteerd kan worden is het logisch om de oppervlaktes uit de akte dan wel feitelijke situatie (in plaats van WOZ-gegevens) te gebruiken als grondslag voor canonverdeling.

6 Voorstellen voor toepassing

Bij overstap, Chet en splitsingen (wijzigingen van volledige woningen) kunnen twee verschillende werkwijzen worden gehanteerd:

Werkwijze 1:
- De WOZ-waarde wordt gehanteerd, ook indien het oppervlakte uit de akte of feitelijke situatie niet overeenkomt met het oppervlakte uit de WOZ-gegevens, mits het erfpachtrecht niet gewijzigd is na de toestandpeildatum van de WOZ-waarde.
- Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is of niet gebruikt kan worden, wordt de onbezwaarde waarde achtereenvolgend gebaseerd op:
    - gegevens uit WOZ-administratie. Indien WOZ-gegevens van het betreffende niet beschikbaar zijn, wordt het daaropvolgende jaar gebruikt, mits bij een erfpachtwijzing de wijziging in de WOZ-gegevens zijn verwerkt.
    - gegevens uit de akte
    - gegevens volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien deze in lijn zijn met de akte en publiekrechtelijk kaders

N.B. Overstap vindt (meestal) plaats op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum en toestandpeildatum 1-1-2014. In de vijf jaar die inmiddels verstreken zijn, kan het erfpachtrecht door splitsingen of bebouwings- en bestemmingswijzigingen zijn gewijzigd. De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 is dan per definitie geen juiste afspiegeling van de feitelijke situatie. In deze gevallen wordt bij de voorgestelde werkwijze de onbezwaarde waarde bepaald voor het erfpachtrecht.

Werkwijze 2:
- De WOZ-waarde wordt gehanteerd, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m^2 go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
- Bij grotere afwijkingen of indien de WOZ-waarde in zijn geheel niet beschikbaar is, wordt de onbezwaarde waarde achtereenvolgend gebaseerd op:

- gegevens uit de akte
- gegevens volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien deze in lijn zijn met de akte en publiekrechtelijk kaders

N.B. De wijze van het bepalen van zowel de onbezwaarde waarde als het oppervlakte kent enige mate van onnauwkeurigheid. In deze werkwijze wordt daarom voorgesteld om bij kleine afwijkingen in metrages de WOZ-waarde wel te gebruiken en geen onbezwaarde waarde te bepalen.

Beide voorgestelde werkwijzen wijken af van het Grondwaardebeleid bestaande rechten. Indien voor één van deze werkwijzen wordt gekozen, moet het Grondwaardebeleid bestaande rechten worden aangepast, eventueel inclusief een overgangsregeling.
Voorstel is om bij erfpachtwijzigingen van bestemming en bebouwing de volgende werkwijze te hanteren:

- De waarde in de huidige situatie achtereenvolgend te baseren op:
  - de WOZ-waarde, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
  - de onbezwaarde waarde op basis van gegevens uit de akte.
  - de onbezwaarde waarde op basis van de feitelijke situatie indien deze in lijn is met de akte en publiekrechtelijk kaders.
- De waarde in de toekomstige situatie achtereenvolgend te baseren op:
  - (als de wijziging reeds is doorgevoerd) de WOZ-waarde, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
  - Onbezwaarde waarde van de toekomstige feitelijke situatie indien deze in lijn is met de publiekrechtelijk kaders.

N.B. Net zoals in het eerdere voorstel, wordt bij deze werkwijze voorgesteld om bij kleine afwijkingen in metrages de WOZ-waarde wel te gebruiken en geen onbezwaarde waarde te bepalen.

N.B. In alle voorstellen maken de WOZ-waarde en de achterliggende gegevens onderdeel uit van de werkwijze. De achterliggende gegevens kunnen ogenschijnlijke fouten betreffen. Dit kan oppervlakte van de woning zijn, maar ook perceelgrootte, aanwezigheid van deelobjecten en woningtype (eengezins- of meergezinswoning). Of dit werkelijke fouten betreffen is voor G&O niet goed vast te stellen. G&O is hier voor in overleg met de Belastingdienst. De gedachte is dat G&O dergelijke gevallen voorlegt aan de Belastingdienst. De Belastingdienst beoordeelt of sprake is van een fout, en zo ja wat de juiste gegevens zijn. G&O kan vervolgens erfpachtaanbiedingen opstellen op basis van de gecorrigeerde gegevens.

7 Besluit

Op basis van het bovenstaande besluit het Inhoudelijk Overleg Implementatie VES dat:

1. bij Overstap, Chet en splitsingen de WOZ-waarde wordt gehanteerd, ook indien het oppervlakte uit de akte of feitelijke situatie niet overeenkomt met het oppervlakte uit de WOZ-gegevens, mits het erfpachtrecht niet gewijzigd is na de toestandpeildatum van de WOZ-waarde.
2. indien bij Overstap en Chet geen WOZ-waarde beschikbaar is of niet gebruikt kan worden, de onbezwaarde waarde achtereenvolgend gebaseerd wordt op:
    - gegevens uit WOZ-administratie. Indien WOZ-gegevens van het betreffende niet beschikbaar zijn, wordt het daaropvolgende jaar gebruikt, mits bij een erfpachtwijzing de wijziging in de WOZ-gegevens zijn verwerkt.
    - gegevens uit de akte.
    - gegevens volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien deze in lijn zijn met de akte en publiekrechtelijk kaders.
3. bij erfpachtwijzigingen van bestemming en bebouwing de waarde in de huidige situatie achtereenvolgend gebaseerd wordt op:
    - de WOZ-waarde, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m^2 go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
    - de onbezwaarde waarde op basis van gegevens uit de akte.
    - de onbezwaarde waarde op basis van de feitelijke situatie indien deze in lijn is met de akte en publiekrechtelijk kaders.
4. bij erfpachtwijzigingen van bestemming en bebouwing de waarde in de toekomstige situatie achtereenvolgend wordt gebaseerd op:
    - (als de wijziging reeds is doorgevoerd) de WOZ-waarde, mits het oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m^2 go afwijkt van het oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie.
    - Onbezwaarde waarde van de toekomstige feitelijke situatie indien deze in lijn is met de publiekrechtelijk kaders.
5. bovenstaande werkwijzen verwerkt wordt in het Grondwaardebeleid bestaande rechten en, indien nodig, hiervoor een overgangsregeling wordt ingevoerd.