

Korte inleiding 5.1.2e en 5.1.2e (evt aanvulling 5.1.2e)

(vraag 5.1.2e : waar hebben we het nu over?)

Sinds de invoering¹ van de WOZ/BSQ-methodiek in het gemeentelijke grondprijsbeleid in 2017, hebben bergingen een waarde per stuk² gekregen. Bestemmings- en bebouwingwijzigingen waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder woningen worden gerealiseerd, wordt voor de grondprijsberekening de WOZ/BSQ-methodiek gehanteerd. Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten. Bergingen kunnen daar een of meer van zijn.

Bij Erfpachtbeheer houden de bestemmingswijzigingen meestal in dat van de bergingen op de zolderverdieping een zelfstandige woning wordt gecreëerd. De overeengekomen erfpachtbestemming in de akte is alleen het aantal woningen en volgens de WOZ-beschikking is het gebruik, bijvoorbeeld, 3 woningen en 3 bergingen. Voor de toepassing van ABCD-formule is de vraag waarvan moet worden uitgegaan voor de huidige situatie: de bestemming in de akte of het gebruik volgens de WOZ-beschikking?

Uit de casussen die 5.1.2e heeft aangedragen is gebleken dat wat betreft de toepassing van de ABCD-formule³ er een discrepantie is tussen het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging en het grondprijsbeleid voor woonbestemmingen. In de huidige praktijk valt deze discrepantie nadelig uit voor de erfpachter 5.2

5.2

5.2

In de essentie stelt

5.1.2e

In alle aangedragen casussen:

- de vierkante meters die omgezet worden naar een zelfstandige woning dienen niet als berging maar als woonruimte gewaardeerd te worden.
- bij berekening van de canonverhoging dient voor de huidige situatie de erfpachtbestemming het uitgangspunt te zijn.

Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

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.
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.

¹ Onder het oude grondprijsbeleid was de waarde van de berging een bepaald percentage van de waarde van de woning.

² De stukprijzen zijn € 4.000,-, € 8.000,- en € 12.000,-. Zie p. @ grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten @jaar@.

³ Artikel 7 beleid bestemmings- en bebouwingwijziging

Artikel 7 Berekening van de canon

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

De casussen die **5.1.2e** aandraagt

Vraag **5.1.2e**: hoeveel dossiers betreft dit?

Vooropgesteld dient te worden dat de kwestie in de casussen van de heer **5.1.2e** bij veel erfpachtrechten speelt. De gemeente verstuurt wekelijks een aanbieding waarbij onderhavige vraag speelt. In totaal heeft **5.1.2e** 12 dossiers aangedragen. In 11 van deze dossiers gaat het om nagenoeg dezelfde situatie. De erfpachtrechten zijn niet gesplitst in appartementsrechten en de erfpachtbestemming omvat alleen het aantal woningen. In 1 dossier betreft het een in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht. Hieronder een weergave per dossier.

Is er een overzicht van wat er bij deze erfpachtrechten in de akte staat (letterlijke tekst)? Zijn de berekeningen bestemmingswijziging voor deze dossiers beschikbaar? Hoe is de canon voor de huidige bestemming oorspronkelijk tot stand gekomen (is de berekening daarvan nog te achterhalen)?

Dus per dossier

Adres: @@

Bestemming akte: @@

De canon voor de huidige bestemming is tot stand gekomen door @ *hier kun je ook aangeven dat dit niet bekend is* @

Gevraagde wijziging door de erfpachter/of door gemeente voorgestelde wijziging obv vergunning: @@

Gemeente doet een aanbieding tot: @@ voor een bedrag van @

De ABCD formule wordt als volgt toegepast @@

5.1.2e stelt: @@@

De discussie gaat dus over @ bestemmingswijziging? Berekeningsmethodiek? @

Adviesvraag door BEHEER: **5.1.2e** en **5.1.2e** en **5.1.2e** vullen aan

Naar het oordeel van Erfpachtbeheer zijn de aanbiedingen conform het grondprijsbeleid op de juiste wijze tot stand gekomen, maar niet conform het erfpachtbeleid. Dit is het gevolg van de discrepantie tussen het grondprijsbeleid en het erfpachtbeleid wat betreft de ABCD-formule.

Beleids- en Erfpachtbeheer willen graag advies op de vraag:

- welk beleid is bij een bestemmingswijziging leidend: het erfpachtbeleid of het grondprijsbeleid?
- wat zijn in een dagvaardingsprocedure de risico's voor de gemeente als de huidige werkwijze en de aanbiedingen in stand worden gehouden?

Erfpachtbeheer

Erfpachtbeheer is van mening dat (5.1.2e) het erfpachtbeleid het uitgangspunt dient te zijn. Conform het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is de erfpachtakte het uitgangspunt als de bestemming en/of maximaal toegestane bebouwing daaruit blijkt. Als een van deze gegevens niet in de erfpachtakte staat, gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie. In de aangedragen casussen is de bestemming opgenomen in de erfpachtakte. Alleen de oppervlakte ontbreekt. Voor de oppervlakte wordt dan uitgegaan van de opgave van de erfpachter. Erfpachtbeheer beoordeelt de opgave van de erfpachter. Indien de opgave meer dan 5 m² afwijkt, wordt bij TAG de onbezwaarde waarde opgevraagd. Voor de canonverhoging wordt vervolgens met de onbezwaarde waarde voor de huidige situatie gerekend.

- A. Erfpachtbeheer stelt voor om de werkwijze in die zin te wijzigen dat
 - in de eerste plaats het erfpachtbeleid leidend is, waarbij de contractuele afspraken (erfpachtakte) het uitgangspunt is, en
 - als naar het oordeel van de erfpachtbeheerder de WOZ-beschikking niet bruikbaar is, er een onbezwaarde waarde wordt bepaald.
- B. Voorts stelt Erfpachtbeheer voor om in de aangedragen casussen de
 - Aanbiedingen in te trekken;
 - De reeds tot stand gekomen overeenkomsten te ontbinden;
 - De eventueel verschuldigde wettelijke rente kwijt te schelden;
 - En de aanvragen opnieuw te beoordelen onder toepassing van de nieuwe werkwijze.

Advies Beleid E&U (5.1.2e en 5.1.2e)

Adviesvraag JZ

Adviesvraag TAG

In veel gevallen bevat de WOZ gedetailleerdere gegevens dan hetgeen wat in de akte staat. Zeker ten aanzien van omschrijvingen van aanwezige aanhorigheden (losstaande bergingen, inpandige/uitpandige parkeervoorzieningen) of nadere sub omschrijvingen van de binnenruimtes (zolder, kelder, berging).

Primair is met 5.1.2e onenigheid over de te hanteren woningkenmerken ten behoeve van de waardering van de huidige situatie. Specifiek ten aanzien van de woningmeters (m² gebruiksoppervlakte) en de aan-/afwezigheid van berging ruimtes binnen de woning.

- Voor de betreffende woningen geldt dat de WOZ-waarde structureel uitgaat van de aanwezigheid van één bergingruimte per woning.
- Voor de grondwaarde meerwaarde berekening is voor de huidige situatie/waarde uitgegaan van de WOZ-objectkenmerken en dat de zolders bergingen zijn. Voor

bergingen geldt dat er een vaste stuks-waarde wordt gehanteerd van ca. € 4.000,-. Het waarden van de woning waarbij een woningdeel wordt gekenmerkt als berging leidt hiermee tot een lagere waarde, ten opzichte van een woningwaardering uitgaande van 100% van wonen. Zie onderstaand rekenvoorbeeld voor een nadere toelichting.⁴

scenario	woning met berging (kamer van 15 m2 = 1 berging)		100% wonen
m2 GBO		65,00	80,00
berging		1,00	-
Waarde per m2 GBO	€	5.000	€ 5.000
Waarde per berging	€	4.000	€ 4.000
Waarde totaal		€ 329.000	€ 400.000

- De erfpachters geven aan dat de WOZ-objectkenmerken en definiëring van de zolderruimte als berging onjuist is en dat voor de bepaling van de huidige waarde uitgegaan dient te worden van 100% wonen. Het hanteren van dit uitgangspunt leidt tot een hogere waardering voor de huidige situatie en een kleiner verschil in waardering tussen de huidige en nieuwe situatie (in verband met de bestemming- en bebouwingwijziging en aanpassing van de akte en canon, hierbij geldt dat een groter verschil in waardering leidt tot een grotere aanpassing van de canon. Andersom geldt dat als er sprake is van een kleiner verschil tussen huidig en nieuwe waarde dat de bijstelling van de canon ook beperkter is).
- Normaliter wordt bij een geschil ten aanzien van de WOZ-objectkenmerken de akte gehanteerd als verificatiemiddel. De betreffende akte van erfpachter is echter onvolledig en hierin ontbreekt een omschrijving van zowel de m2 GBO en een omschrijving van de bergingen.
 - NB: Hierbij dient wel aangeduid te worden dat het ontbreken van een berging omschrijving in de akte niet zonder meer betekent dat er geen bergingen aanwezig zijn. Als voorwaardelijk wordt gesteld dat een akte een dergelijke omschrijving moet bevatten, ten behoeve van de bruikbaarheid van de WOZ, dan leidt dit mogelijk tot een situatie waarin veel WOZ-waarden onbruikbaar zijn en
- NB: interessant is om op te merken dat de laatste CHET voor deze specifieke akte niet heeft geleid tot een aanvulling van de ontbrekende objectkenmerken.
- De WOZ-objectkenmerken worden gebaseerd op verschillende bronnen: bouwtekeningen, verkoop-/verhuuradvertenties, bezwaren van belanghebbenden en in bepaalde situaties wordt expliciet aan de belanghebbende gevraagd om de objectkenmerken te controleren/valideren (bijvoorbeeld net na een transactie/transport). De WOZ kent hiermee diverse mechanismen om de koppeling van de WOZ-objectkenmerken aan de feitelijke situatie te borgen.

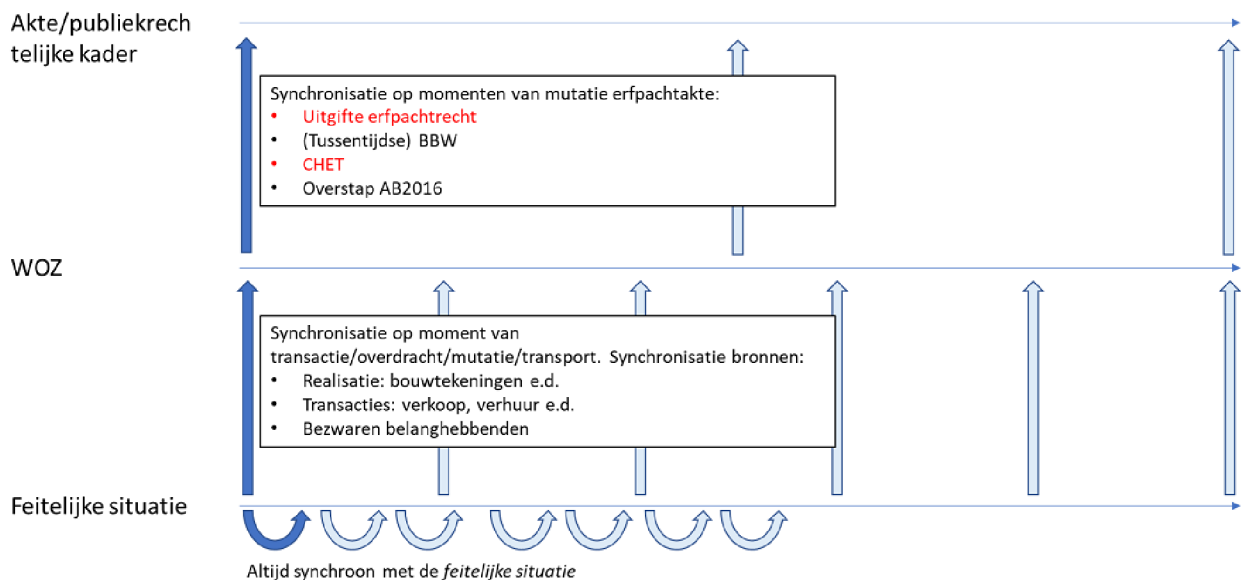
⁴ Conform de methodiek van Dienst Belastingen is de omvang van de berging niet van invloed op de waarde. Een berging van 5 m² of van 20 m² krijgen in beide gevallen een gelijke stukswaarde. De stukswaarde kan daarentegen wel variëren en is afhankelijk van de locatie waar de te waarden woning/berging is gesitueerd.

Ten aanzien van de grondwaardebepaling geldt dat er drie mogelijk bronnen zijn waarop de berekeningsuitgangspunten op worden gebaseerd, dit zijn volgordevol:

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

In de regel geldt dat er altijd een mate van afwijking is tussen de drie benoemde bronnen. Afwijking ontstaat doordat er sprake is van afwijkende synchronisatie momenten en het informatieniveau wat wordt vastgelegd. Het hanteren van bovenstaand advies, *bij sprake van discrepantie tussen WOZ en akte uitgaan van de feitelijke situatie*, leidt hiermee al gauw tot het resultaat dat in alle gevallen gewerkt zal moeten worden met een opgave van de erfpachter.

De bruikbaarheid van de WOZ-objectkenmerken is gebonden aan de vergelijkbaarheid ten aanzien van de akte (hiervoor geldt een bepaalde bandbreedte waaronder de 5% / max. 5 m² afwijkingmarge ten aanzien van de GBO). In verband met de bergingendossiers geldt dat de akte onvolledig is en dat de controles niet uitgevoerd kunnen worden, dit zou echter niet moeten leiden tot de onmiddellijke diskwalificatie van de WOZ.



TAG advies

TAG stelt voor om in situaties waarin de akte onbruikbaar is altijd uit te gaan van de WOZ-objectkenmerken:

- In een situatie waarin de akte onvolledig is en daarmee onbruikbaar, is de enige objectieve en gevalideerde bron de WOZ.
- De WOZ bevat mechanismen waarmee wordt beoogd om de WOZ-objectkenmerken een weerspiegeling te laten zijn van de feitelijke situatie.
 - De WOZ-objectkenmerken zijn altijd gestoeld op feitelijke documentatie en omschrijving van het onderhavige object (bouwtekeningen, verkoop-/verhuuradvertenties) en zijn afkomstig van de belanghebbenden (direct dan wel indirect).
- Afwijkingen tussen de WOZ en akte zijn eerder regel dan uitzondering. Dit komt met name door de afwijkende detail-/informatieniveau tussen de WOZ en akte en de momenten waarop deze bronnen worden geactualiseerd met de feitelijke situatie. De

WOZ bevat in de regel gedetailleerdere gegevens van woningen en een hogere actualisatie frequentie van de woninggegevens dan een akte. Dat een akte geen subspecificering bevat van de woninggebonden ruimtes is hiermee geen grondslag om aan te tonen dat de WOZ onbruikbaar is.

- Erfpachters hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken onjuiste WOZ-objectkenmerken. Bij een gegronde bezwaar worden de objectkenmerken aangepast en kunnen deze ook dienen voor de grondwaardeadviesing.
 - NB: Een dergelijk traject is ook doorlopen voor één van de bergingendossiers die **5.1.2e** vertegenwoordigen (**5.1.2e**). In dit dossier is door erfpachter bezwaar gemaakt op de objectkenmerken. Onjuistheid van de objectkenmerken is aangetoond middels historische bouwtekeningen. Op basis van de aangeleverde documentatie heeft Dienst Belastingen de kenmerken aangepast.