



## Waarderingsmethodiek wanneer bergingen worden omgezet naar een nieuwe woning

Aan	MT Erfpacht & Uitgifte
	5.1.2 5.1.2e (Teams Erfpachtbeheer), 5.1.2e 5.1.2e (Juridisch Beleid)
	en 5.1.2e 5.1.2e (Juridisch Beleid)
Kenmerk	2022-3223
Datum	29 maart 2022
Onderwerp	Gevraagde beslissing inzake toepassing ABCD-formule waarbij binnen de bestaande bebouwing een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-beschikking bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd.

### Inleiding

Bij bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd, geldt de WOZ/BSQ-methodiek voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn. Volgens de WOZ-waarderingsmethodiek hebben bergingen, ongeacht de grootte, een stukprijs.

Erfpachtbeheer krijgt veel verzoeken tot bestemmingswijzigingen van woningen met een berging naar een situatie waarbij de bergingen van de bestaande woningen worden losgeweekt en vervolgens worden omgezet naar een zelfstandige woning<sup>1</sup>. De overeengekomen bestemming in de akte is vaak? alleen het aantal woningen (soms met oppervlakte?) en op de WOZ-beschikking is het gebruik van de woning meestal? wel nader gespecificeerd, bijvoorbeeld in woning met berging.

Uit de 12 dossiers waarbij 5.1.2e de erfpachter vertegenwoordigt, is gebleken dat de situatie telkens weer net even anders is waardoor een uniforme afhandeling niet mogelijk is en er altijd sprake is van maatwerk. Uitgangspunten bij dit maatwerk zijn uiteraard het erfpacht- en grondprijsbeleid<sup>2</sup>

In de huidige praktijk doen zich nu echter situaties voor die lastig conform beleid zijn uit te voeren. Vanwege de duur van de behandeling van deze vraagstukken en het mogelijk financieel nadeel

<sup>1</sup> Ter illustratie: het gaat vaak om portiekwoningen in de bestaande stad waarbij zich op laag 1 t/m 3 zelfstandige woningen bevinden die elk een losstaande maar bij de woning horende berging op de bovenste laag 4 hebben. Deze bewoners van laag 1 t/m 3 geven deze bergingen, waardoor laag 4 als een zelfstandige woning ontwikkeld kan worden.

voor de erfpachters bestaat een hoog risico op een juridische procedure. De kwestie die hierbij speelt is:

- Wat wordt verstaan onder feitelijke situatie: zijn dat de gegevens die in de meest recente onherroepelijke WOZ-beschikking staan of zijn dat de gegevens die een erfpachter opgeeft?
- Op welke wijze dienen de vierkante meters in de huidige situatie gewaardeerd te worden als de erfpachter aangeeft dat het om woonruimte gaat en de onherroepelijke WOZ-waarde (waartegen diezelfde erfpachter niet in bezwaar is gegaan) aangeeft dat er sprake is van een berging en de akte hier geen informatie over verschaft? En welke eisen stellen we aan de bewijsvoering van de erfpachter?

#### **Huidige beleidsuitgangspunten (mag ook in bijlage)**

De volgende beleidsuitgangspunten zijn relevant in de aangekaarte situaties.

##### *Beleid Bebouwings- en bebouwingwijzigingen*

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.

##### *Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten*

Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming.

##### *notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen"*

Indien voor het betreffende belastingjaar geen WOZ-waarde beschikbaar is of de WOZ-waarde niet bruikbaar is, bijvoorbeeld bij recente nieuwbouw of transformatie, door een wijziging van het

erfpachtrecht of doordat de bestemmingen van het erfpachtrecht en de WOZ-waarde niet overeenkomen, bepaalt Grond & Ontwikkeling de onbezwaarde waarde modelmatig. Hierbij worden de afzonderlijke woningkenmerken vermenigvuldigd met de gemiddelde waarde per eenheid van deze woningkenmerken van nabijgelegen woningen. De verkregen waarden worden vervolgens per erfpachtrecht gesommeerd tot de onbezwaarde waarde.

Voor de woningkenmerken gebruikt Grond & Ontwikkeling de deelobjecten zoals Belastingen deze gebruikt voor bepaling van de WOZ-waarde. Per deelobject zijn bij Belastingen de vierkante meters of aantallen geregistreerd.

Indien bij Belastingen (nog) geen (geschikte) woningkenmerken bekend zijn, worden de woningkenmerken uit de erfpachtakte als basis genomen voor de onbezwaarde waarde. Dit is ook het geval als voor het betrokken erfpachtrecht geen kadastrale koppeling gemaakt kan worden met een WOZ-object. Indien ook de erfpachtakte geen woningkenmerken bevat of niet alle woningkenmerken, dan gebruikt Grond & Ontwikkeling woningkenmerken volgens de feitelijke situatie op basis van tekeningen dan wel opgave van erfpachters, indien deze in lijn zijn met de bepalingen in de akte en publiekrechtelijk kaders.

#### Huidige werkwijze

Conform het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging is de erfpachtakte leidend als de bestemming en/of maximaal toegestane bebouwing daarin staat. 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. Let wel, meestal omvat de bestemming alleen het aantal woningen en de bergingen worden niet genoemd. De oppervlakte ontbreekt. Voor de oppervlakte wordt dan uitgegaan van de opgave van de erfpachter, de feitelijke situatie. Indien de opgave meer dan 5 m<sup>2</sup> afwijkt van de WOZ-beschikking, wordt bij TAG de onbezwaarde waarde opgevraagd. Voor de canonverhoging wordt vervolgens bepaald door het verschil tussen de totale WOZ-waarde/onbezwaarde waarde van de gewijzigde situatie (in formule 'B') minus de totale WOZ-waarde/onbezwaarde waarde van de huidige situatie (in formule 'C') gerekend.

#### De casussen die 5.1.2e aandraagt

Vooropgesteld dient te worden dat de kwestie in de casussen van de heer 5.1.2e ook bij veel andere erfpachtrechten speelt. De gemeente verstuurt regelmatig een aanbieding waarbij sprake is van onderhavige wijziging. De gemeente bepaalt de onbezwaarde waarde dan op basis van beleid wat in de praktijk betekent dat een berging op basis van een stukprijs onderdeel vormt van de totale onbezwaarde waarde, zoals in de dossiers waarbij 5.1.2e de erfpachters vertegenwoordigt.

In totaal heeft 5.1.2e 12 dossiers aangedragen. In alle aangedragen dossiers gaat het om exact dezelfde situatie en vraagstukken. In het Excel-bestand in de bijlage van deze notitie wordt van 2 van de aangedragen casussen de volgende gegevens beschreven.

- Adres
- Bestemming in de akte

- Hoe de canon van de huidige bestemming tot stand is gekomen
- Aangevraagde of in de vergunning voorgestelde erfpachtwijziging
- Hoe de ABCD-formule wordt toegepast
- Waar de discussie over gaat: bestemmingswijziging, berekeningsmethodiek of de waarderingsmethodiek.

De **5.1.2e** beroept zich in alle aangedragen casussen op het standpunt dat in de huidige situatie de bergingen als vierkante meters wonen moeten worden gewaardeerd in plaats van als berging met een stukprijs mee te nemen in de onbezwaarde waarde. De discussie gaat dus over de discrepantie die er is tussen de onherroepelijke WOZ-beschikking, die aangeeft dat een berging onderdeel uitmaakt van de woning, en de opgave van erfpachter/ **5.1.2e** dat er geen sprake is van een berging en dat alle door de erfpachter opgegeven in gebruik zijn als woning. De erfpachtakte geeft hierin geen uitsluitsel. Vanwege de in de beleidsvereenvoudiging die in het verleden ingevoerd is hoefden erfpachters een geringe uitbreiding van hun woonruimte niet op te geven als erfpachtherziening en werd hiervoor gedurende het tijdvak geen meerwaarde voor in rekening gebracht.

In zijn e-mail van 16 juni 2021 stelt **5.1.2e** het volgende:

*"Kern van deze zaken is de zeer lage waardering van zolderverdiepingen, waardoor een canonverhoging onevenredig hoog uitvalt. De gemeente waardeert deze zolderverdiepingen als bergingen. Zij past de met de erfpachter overeengekomen ABCD-formule daarmee volgens de erfpachter niet toe en houdt zich daarmee niet aan de met de erfpachter gemaakte afspraken. De onderliggende aanbiedingen zijn bovendien misleidend nu deze onjuiste informatie bevatten en erfpachters daarmee onjuist worden geïnformeerd. Waar dit soort aanbiedingen zouden zijn getekend is de overeenstemming door dwaling tot stand gekomen. Mijns inziens is hier sprake van een weeffout in het beleid en kan het niet zo zijn dat dit werkelijk de bedoeling is geweest van de gemeente."*

Indien de gemeente het beleid niet gaat aanpassen, overwegen zijn cliënten te gaan procederen. De **5.1.2e** stelt voor om dit op basis van procesafspraken te doen. Ook stelt hij voor om met de verantwoordelijke binnen de gemeente te overleggen over een versnelde procedure bij de rechtbank.

### **Advies Erfpachtbeheer**

Naar het oordeel van Erfpachtbeheer zijn de aanbiedingen conform het grondprijsbeleid op de juiste wijze tot stand gekomen, maar niet geheel conform het erfpachtbeleid. Dit is het gevolg van de discrepantie tussen het WOZ-waarde en de opgave van de erfpachter wat betreft de feitelijke situatie.

Volgens Erfpachtbeheer is het risico groot voor de gemeente om het uit te laten komen op een gerechtelijke procedure. De verwachting is dat de rechter zal kijken naar hetgeen is vastgelegd in de akte. Daarbij zal wellicht meewegen waar de gemeente bij toepassing van de ABCD-formule voor de huidige situatie van uit is gegaan ('C' in de formule) en, of dat in lijn is met de akte.

Daarnaast is Erfpachtbeheer van mening dat de wijze waarop de huidige canon tot stand is gekomen niet van belang is, omdat de bedoelingen van partijen bij de uitgifte in erfpacht geen zakelijke werking meer heeft. In de praktijk zal dit niet traceerbaar zijn en niet werkbaar. Het grootste risico hiervan is ook dat er sprake kan zijn van willekeur.

Erfpachtbeheer is van mening dat het erfpachtbeleid het uitgangspunt dient te zijn. Echter, onderzocht dient te worden of de WOZ-beschikking de feitelijke situatie is? Of, is de feitelijke situatie de opgave van de erfpachter?

Erfpachtbeheer adviseert om de werkwijze in die zin te wijzigen dat

- voor gevallen waar de bergingen als aparte bestemming in de akte zijn opgenomen, de oppervlakte van de bergingen te waarderen als wonen.

Voorts adviseert Erfpachtbeheer om in de dossiers waarbij **5.1.2e** de erfpachter vertegenwoordigt:

- het gezien de risico's niet te laten aankomen op een gerechtelijke procedure;
- 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 waarbij alle vierkante meters op wonen worden gewaardeerd.

### **Advies Beleid E&U**

Beleid is van mening dat de akte altijd leidend is, zo ook in de dossiers waarbij **5.1.2e** de erfpachters vertegenwoordigt. In de akte staat geen oppervlakte per woning opgenomen en dan vragen we op grond van het beleid de feitelijke situatie op bij de erfpachter. En hoe te handelen als de WOZ-gegevens afwijken van de feitelijke situatie? Dat staat nu ter discussie.

In sommige gevallen, zoals in de Patroclosstraat, kan (bleek na onderzoek) de erfpachter aantonen dat de WOZ-gegevens niet kloppen door bijvoorbeeld historische tekeningen aan te leveren. Dan houdt de WOZ-methodiek stand.

De erfpachter kan echter ook aanvoeren dat op grond van de bestemming in de akte (mits publiekrechtelijk toegestaan) alle vierkante meters binnen de bestaande opstal gebruikt worden of kunnen worden als woonoppervlakte.

De uitkomst van een juridische procedure zou naar inschatting van beleid kunnen zijn dat dat laatste al voldoende reden zou kunnen zijn om in het voordeel van de erfpachter met een onbezwaarde waarde te moeten rekenen bij toepassing van de ABCD-formule.

Beleid ziet om die reden een risico aan het zonder afdelingsoverstijgend gezamenlijk onderzoek meegaan in het standpunt van **5.1.2e**. Is het hier te laat voor? Misschien. Gezien het belang van de WOZ-peiler in het erfpachtstelsel adviseert Beleid om aan **5.1.2e** aan te geven dat er meer tijd

nodig is. Mocht de keuze worden voorgelegd tot het OF meegaan met **5.1.2e**, OF het laten komen tot een procedure, dan adviseert beleid het tot een procedure te laten komen, mede om op die manier tijd te winnen. Beleid weet overigens niet in hoeverre een procedure een mee te wegen risico van herstelacties in zich draagt.

### Advies JZ

@

### Advies TAG

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

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

In de praktijk blijkt dat er altijd een mate van afwijking is tussen de drie bronnen. Afwijking ontstaat vaak doordat de informatie op verschillende momenten is bepaald en vastgelegd. Het beleid schrijft voor om bij het ontbreken van de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming *in de erfpachtake uit te gaan van de feitelijke situatie. Dit leidt er al gauw toe dat in alle gevallen gewerkt zal moeten worden met een opgave van de erfpachter.*

De bruikbaarheid van de WOZ-waarde is gebonden aan de vergelijkbaarheid ten aanzien van de akte, danwel, indien in de akte geen oppervlakte is opgenomen, de opgave van de erfpachter (hiervoor geldt een bepaalde bandbreedte waaronder de 5% / max. 5 m<sup>2</sup> afwijkingmarge ten aanzien van de GBO).

TAG stelt voor om in situaties waarin de WOZ-waarde onbruikbaar voor de bepaling van de onbezwaarde waarde 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 danwel 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 gegronnd 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 (Patroclusstraat 42). 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.

### Gevraagde beslissing

1. Vast te stellen dat in de door **5.1.2e** aangedragen 11 dossiers de ABCD-formule niet is toegepast conform de akte/Algemene bepalingen. De bergingen op de zolderverdieping dienen bij het bepalen van de meerwaarde van de bestemmingswijziging van x naar y woningen, te worden gewaardeerd als woonvierkantemeters. De bestemming in de akte is immers ruimte om de woning(en) en dat biedt de erfpachter de mogelijkheid deze als woningruimte te gebruiken. De erfpachter kan aanvoeren dat dat de feitelijke situatie is. Dit komt dan niet overeen met de WOZ-waardering.
2. Indien de uitkomst van beslispunt 1 negatief is te bepalen of in de communicatie naar de **5.1.2e**
  - of, aan te geven dat meer tijd nodig is; of
  - aan te geven dat de WOZ-beschikking(en) de feitelijke situatie weergeven en dat de gemeente daarom vasthoudt aan de WOZ-waarderingsmethodiek en de berekeningsmethodiek.
3. De uitkomst van beslispunten 1 en 2 kunnen (grote) precedentwerking hebben. Dit lijkt lastig in te perken. Erfpachtbeheer vraagt om de mogelijke precedentwerking in te perken door de onder 1 gevraagde beslissing vast te stellen en de gewijzigde werkwijze voor toekomstige gevallen in te voeren.

Genomen beslissing		Datum	Paraaf