



**Gemeente
Amsterdam**

Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte
 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
 Kenmerk BEJ 764
 Datum @

Bijlagen Taxatierapport AMEO
 Onderwerp Bergingdossiers;

- Niveau wijziging bij bergingendossiers
- Beleid wanneer een woning wordt uitgebreid met een berging
- Toepassing ABCD-formule wanneer een extra woning wordt gevormd

Inhoud

Inleiding 2

Vraag 1: Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid op bergingendossiers? 2

Vraag 2: Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging? 3

Beleidskeuzes vraag 2. 5

Vraag 3a. Wordt de ABCD-formule juist toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd? 6

Beleidskeuzes vraag 3a 11

Vraag 3b. Dreigende procedure en verzoek van de heer 5.1.2e tot het maken van procesafspraken hierover. 12

Beleidskeuzes vraag 3b 12

Advies betrokken teams 12

Inleiding

Erfpachtbeheer heeft voor diverse erfpachtrechten een erfpachtaanbieding verstuurd waarin voorwaarden worden gesteld aan de bestemming- en bebouwingwijziging.

Naar aanleiding van de berekening van de meerwaarde op grond van de ABCD-formule heeft de erfpachter haar bedenkingen geuit en **5.1.2e** ingeschakeld. Inmiddels heeft **5.1.2e** **5.1.2e** 8 dossiers aangemeld.

5.1.2e stelt ten aanzien van de in zijn ogen onjuiste toepassing van de ABCD-formule:

- "... Kern van deze zaken is de zeer lage waardering van zolderverdiepingen, waardoor een canonverhoging onevenredig hoog uitvalt. De gemeente waardeert deze zolderverdiepingen als bergingen. "

Op basis van zijn standpunten stelt **5.1.2e** voor om het beleid aan te passen of procesafspraken te maken over een gerechtelijke procedure op basis van een voorbeeldossier.

Drie deelvragen bij behandeling van dit dossier

Gezien de sterke samenhang, zijn 2 andere deelonderwerpen mbt bergingendossiers ¹ meegenomen:

1. Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging op bergingendossiers?
2. Leidt het toevoegen van een berging (of garage)² aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?
- 3a. Wordt de ABCD-formule juist toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd.
- 3b. Dreigende procedure en verzoek van **5.1.2e** tot het maken van procesafspraken hierover.

¹ Dossiers bestemmings-of bebouwingwijziging waarin een berging is betrokken

² Werkafpraak d.d. 3 januari 2020 Niet rekenen van economische meerwaarde bij omzetten van garages naar woonruimte waarbij de omgezette garage samen met bestaande woning één geheel (1 zelfstandige woning) gaat vormen

Vraag 1: Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid op bergingendossiers?

In 2018 heeft het MT besloten³, gezien een jarenlange praktijk (*"Sinds jaar en dag is het namelijk de praktijk - zowel bij de gemeente als bij het notariaat - dat appartementseigenaren los van de Vereniging van Eigenaren wijzigingen kunnen aanvragen, zoals bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, een tuinuitbreiding of een verlengde afkoop."*;) in te stemmen met het invoeren van de versterkt obligatoire verwerkwijze niet alleen voor de overstap maar ook voor overige wijzigingen.

Bij beheer is in de huidige praktijk niet altijd (meer) duidelijk naar welk niveau je moet kijken (erfpachtrecht of appartementsrecht) bij toepassing van het bestemmings- en bebouwingwijzigingen en ook niet of alle wijzigingen obligatoir worden aangeboden of dat daar beperkingen aan zitten. Dit verdient een apart project waarbij in kaart gebracht moet worden of het MT-besluit (inclusief de daar benoemde vervolgacties) goed geland is in de praktijk.

Voor de "bergingendossiers" gaat beleid uit van het volgende uitgangspunt: Het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging moet altijd worden losgelaten op het onderliggende recht. Er moet beoordeeld worden of de bestemming van dat onderliggende recht wijzigt en zo ja, of daarbij het aantal woningen toeneemt. Als daarvan sprake moet dit bij ongesplitste rechten worden afgehandeld met de erfpachter en bij gesplitste rechten met alle erfpachters.

Achterliggende veronderstellingen hierbij zijn:

- De bergingen zijn in de uitgangssituatie al dan niet onderdeel van de gemeenschappelijke ruimte. De veronderstelling is voorsnog dat voor zover een appartementsrecht wordt uitgebreid ten koste van een andere appartementsrecht of ten koste van de algemene ruimte, de hieruit volgende bestemmingswijziging/wijziging splitsing *niet* obligatoir wordt aangeboden.
- Er is dan verder bij bergingendossiers geen aanleiding om te onderzoeken of er obligatoir een bebouwingwijziging (in de zin van kleine uitbouw binnen de grenzen van het prive-gedeelte) op appartementenniveau kan worden overeengekomen.

Vraag 2: Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?

³
2018-105
Datum 5 januari 2018

Probleemstelling

Het gaat om toepassing van het beleid Bestemmings-en bebouwingwijziging op bergingendossiers waarbij **geen extra woning** wordt gevormd, maar een berging bij een woning wordt getrokken en dus niet meer als berging, maar als woonruimte gebruikt gaat worden. In de praktijk worden deze dossiers onder de beleidsvereenvoudiging geschaard, maar de berekenaars zijn het daar niet in alle gevallen mee eens. De bekenaars zien in bepaalde gevallen een bestemmingswijziging met economische meerwaarde.

Relatie tot vraag 3

Hier gaat het kort gezegd om een intern binnen E&U gestelde vraag of het toevoegen van de berging aan een woning onder de beleidsvereenvoudiging valt. Er wordt daarbij geen extra woning gecreëerd. Het gaat vooral over de vraag of er sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingwijziging.

De uitkomst hiervan is van belang voor de vraag of feitelijk gebruik en erfpachtbestemming en WOZ-gegevens al dan niet met elkaar overeen komen. Dit is de belangrijkste link met de Cortendossiers als hierna bedoeld onder 3.

Huidige praktijk

In de huidige praktijk wordt voor zover een berging bij een woning wordt gevoegd, altijd vastgesteld dat de beleidsvereenvoudiging van toepassing is, indien er geen extra woning wordt gevormd. Beheer kijkt daarbij bij gesplitste rechten naar het niveau van het appartementsrecht. De redenering is dat dat appartementsrecht wordt vergroot met algemene ruimte of een appartementsrecht met bestemming berging. De conclusie is dan dat de bestemming wonen blijft en het appartementsrecht niet meer dan 2 keer zo groot is en dus de beleidsvereenvoudiging hierop van toepassing is.

In de praktijk wordt dit ook toegepast op garages⁴.

Relatie praktijk tot de theorie

Deze praktijk gaat voorbij aan het feit dat de bestemming van het onderliggende recht (zie hierover onder 1) in de akte leidend is voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging of een bebouwingwijziging. De bestemming in de akte van het onderliggende recht kan grofweg zijn:

- a. Wonen
- b. X woningen
- c. X woningen en x bergingen.

De praktijkervaring van de beheerders is dat type a en b vermoedelijk (veel) vaker voorkomen dan type c.

Bij de bestemming van onderliggende recht als hiervoor bedoeld onder a en b (wonen/x woningen) wijzigt de bestemming niet als er een berging bij een woning wordt gevoegd.

⁴ Vlg werkafspraken 2018 mbt Niet rekenen van economische meerwaarde bij omzetten van garages naar woonruimte waarbij de omgezette garage samen met bestaande woning één geheel (1 zelfstandige woning) gaat vormen

Conclusie: in gevallen type a en b is er geen bestemmingswijziging en dus geen rechtsgrond om de economische meerwaarde die er wel is aan de erfpachter(s) in rekening te brengen. Aan de beleidsvereenvoudiging komen we dan helemaal niet meer toe. De erfpachter mag zijn gang gaan, het bij de woning voegen van de berging is toegestaan op grond van de erfpachtbestemming.

Houden we over de dossiers met een bestemming van het type onder c: x woningen en x bergingen.

Bij de bestemming van het type onder c wijzigt de bestemming in de akte wel als een berging als woning gebruikt gaat worden.

Beleidskeuzes vraag 2.

Nu zijn er 3 (afgezien van verder denkbare tussenvormen) mogelijkheden om een praktijk en theorie in meer of mindere mate bij elkaar te brengen.

- 1. Alle dossiers waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd conform de huidige praktijk scharen onder de beleidsvereenvoudiging.**

Voordelen

Voortzetting praktijk

Nadelen

- De beleidsvereenvoudiging is theoretisch niet van toepassing⁵. Door wel de beleidsvereenvoudiging van toepassing te verklaren, waar die theoretisch niet van toepassing is, komt dat de transparantie van het stelsel niet ten goede.
- Onduidelijkheid bij CHET of latere bestemmingswijziging, wanneer de wijziging alsnog meegenomen moet worden.

- 2. We stellen vast dat er in dossiers type a en b geen sprake is van een bestemmingswijziging. In dossiers type c stellen we vast dat er sprake is van een bestemmingswijziging met een economische meerwaarde.**

Voordelen

- Conform uitgangspunt dat tekst akte leidend is om vast te stellen of de erfpachtbestemming wijzigt.
- Geen onduidelijkheid bij CHET of latere bestemmingswijzigingen of de wijziging nog aferekend moet worden.

Nadelen

Sterkte focus op tekst bestemmingsomschrijving, terwijl die tekst willekeurig tot stand is of lijkt te zijn gekomen.

⁵ Er is bij voorbeeld a en b geen sprake van een bebouwingwijziging dus kom je theoretisch niet toe aan de beleidsvereenvoudiging.

Er is bij voorbeeld c geen sprake van een gelijkblijvende bestemming. Op grond van het beleid is er dan een bestemmingswijziging met economische meerwaarde.

3. Als onder 2 voor dossiers type a en b. In dossiers type c stellen we vast dat er sprake is van een bestemmingswijziging, maar er wordt geen economische meerwaarde berekend.

Voordelen:

- Conform uitgangspunt dat tekst akte leidend is om vast te stellen of de erfpachtbestemming wijzigt.
- Het sluit aan bij uitgangspunt dat we een berging niet zien als een zelfstandige erfpachtbestemming. In beginsel is "berging" geen *zelfstandige* erfpachtbestemming. De berging hoort vaak bij een woning en de waarde van de woning wordt mede bepaald door de aan/afwezigheid van een berging. Een berging is in principe altijd dienstbaar aan een hoofdbestemming, tenzij het betreft een hoofdbestemming opslagruimte(s). We hebben hier in het verleden niet altijd naar gehandeld en handelen daar nu ook nog steeds niet altijd naar⁶.
- Geen onduidelijkheid bij CHET of latere bestemmingswijzigingen of de wijziging nog afgerekend moet worden.

Nadelen

- Afwijking grondprijnsbeleid. Het is een afwijking van beleid in die zin dat we geen meerwaarde constateren, die er (als de erfpachter deze wijziging wil doorvoeren kennelijk) wel is. Dit moet om die reden in beleid worden vastgelegd en daarbij moet dit duidelijk afgebakend worden van andere erfpachtdossiers.

Vraag 3a. Wordt de ABCD-formule juist toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd?

Op zolder kunnen bergingen als woonruimte gebruikt gaan worden. Dit is dezelfde casus als ad 2, met dat verschil dat daarbij 1 of meer extra woningen ontstaan.

De bestemming in de (onderliggende) akte is ook hier leidend voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging. In de dossiers die 5.1.2e heeft aangedragen, is de berging niet benoemd in de erfpachtbestemming.

Erfpachtbeheer heeft voor diverse (8) erfpachtrechten een erfpachtaanbieding verstuurd waarin voorwaarden worden gesteld aan de bestemming- en bebouwingwijziging.

De casus is in alle gevallen op hoofdlijnen hetzelfde en luidt als volgt:

⁶ Hiervoor bedoeld uitgangspunt is, afgezien van het ontbreken van een zelfstandige bestemming "berging" in de handleiding grondprijnsbepaling, verder niet eenduidig in het beleid vastgelegd. Het onderwerp is wel aan de orde geweest bij de erfpachttafel (notulen in docwerker) in 2012 (15-11-2012) en 2015 (2015-09-24). In 2012 is ingezoomd op de koppeling van woningen aan bergingen. In 2015 is bevestigd dat we geen losse bergingen willen uitgeven.

- Volgens de laatste erfpachtakte is de bestemming van het erfpachtrecht 3 of 4 woningen.
- Op de bovenste verdieping (de zolder) van het gebouw bevinden zich ruimten die op grond van de beschikbare WOZ-gegevens in gebruik zijn als berging(en).
- In de erfpachtbestemming is alleen het aantal woningen vermeld. De ruimten op zolder worden niet apart benoemd in de erfpachtbestemming.
- Aan de erfpachter is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuwe zelfstandige woning op de bovenste verdieping (zolder).

Naar aanleiding van de berekening van de meerwaarde op grond van de ABCD-formule heeft de erfpachter haar bedenkingen geuit en 5.1.2e ingeschakeld. Inmiddels heeft 5.1.2e 5.1.2e 8 dossiers⁷ aangemeld.

5.1.2e stelt ten aanzien van de in zijn ogen onjuiste toepassing van de ABCD-formule:

- " ... Kern van deze zaken is de zeer lage waardering van zolderverdiepingen, waardoor een canonverhoging onevenredig hoog uitvalt. De gemeente waardeert deze zolderverdiepingen als bergingen. "

Op basis van zijn standpunten stelt 5.1.2e voor om het beleid aan te passen of procesafspraken te maken over een gerechtelijke procedure op basis van een voorbeeldossier.

Probleemstelling

De vraag is of de ABCD-formule in dit type dossiers correct wordt toegepast of dat hierbij voorbij wordt gegaan aan de bestemming in de akte (contractuele afspraken).

In het betreffende dossier is voor het bepalen van de grondprijzen de WOZ/BSQ-methode toegepast. Als in de bestaande situatie de WOZ-waarde van de betrokken woningen is opgebouwd uit de waarde van de woning en de waarde voor een berging, dan worden de twee waardes uit elkaar gehaald om vervolgens grondwaarde in de oude en nieuwe situatie vast te stellen. Voor de bestaande situatie krijgen dan de woning en de berging afzonderlijk een onbezwaarde waarde. Bergingen krijgen overeenkomstig de WOZ-gegevens een waarde per stuk, namelijk € 4.000,-, € 8.000,- of € 12.000,-.

Voorbeeldossier Patroclostraat 5.1.2e te Amsterdam 5.1.2e (zie erfpachtberekening in bijlage 1)

De erfpachtbestemming van dit erfpachtrecht is 4 woningen. Het erfpachtrecht is niet gesplitst in appartementsrechten. Op de zolderverdieping van dit gebouw zijn er 4 bergingen, die ook in dit dossier niet benoemd zijn in de erfpachtbestemming ('4 woningen'). De erfpachter heeft een

-
1. Biesboschstraat 5.1.2e
 2. Patroclosstraat 5.1.2e
 3. Eemsstraat 5.1.2e
 4. Vechtstraat 5.1.2e
 5. IJsselstraat 5.1.2e en Waalstraat 5.1.2e
 6. IJsselstraat 5.1.2e
 7. Biesboschstraat 5.1.2e
 8. Roerstraat 5.1.2e

bestemmingswijziging aangevraagd om van de bergingen op de zolderverdieping een zelfstandige woning te maken. De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht wordt 5 woningen.

Voor de berekening wordt aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde van de bestaande woningen.

Uit de WOZ-waarde van de woningen blijkt dat er bergingen zijn.

Uit bijgaande berekening blijkt dat bij toepassing van de ABCD-formule de WOZ-waarde van de 4 woningen uit elkaar wordt getrokken in waarde van de woningen en van de bergingen. De erfpachtgrondwaarde van het totale erfpachtrecht neemt toe met de onbezwaarde waarde van de nieuwe woning, minus de onbezwaarde waarde van de bestaande bergingen.

Standpunten van de heer 5.1.2e

De 5.1.2e heeft namens erfpachters zijn bedenkingen geuit en stelt dat de aanbiedingen misleidend zijn. Op basis van **bijgevoegd taxatierapport van AMEO** onderbouwt hij zijn standpunten. Samengevat stelt 5.1.2e het volgende.

- a) de waarde van de bergingen op de zolderverdieping van de erfpachtrechten in kwestie is bijzonder laag. Hierdoor valt de canonverhoging onevenredig uit. Volgens zijn cliënten dient aansluiting gezocht te worden bij de marktwaarde van de bergingen. Dit standpunt onderbouwt hij met het deskundigenrapport dat hij voor het dossier van Patroclosstraat 5.1.2e te Amsterdam heeft laten opmaken.
- b) Omdat de bergingen geen onderdeel zijn van de overeengekomen erfpachtbestemming, dient de gemeente voor de huidige situatie de vierkante meters van de bergingen te rekenen bij die van de woning.
- c) de gemeente komt haar contractuele afspraken met de erfpachter niet na. De 5.1.2e stelt dat bij de toepassing van de ABCD-formule de gemeente voor de huidige situatie uitgaat van bergingen als bestemming, terwijl de bergingen niet als bestemming zijn overeengekomen in de erfpachtvoorwaarden. Daarom dient de gemeente in haar berekening voor de bestemmingswijziging uit te gaan van de vastgelegde bestemming.
- d) De gemeente hanteert in de aanbieding een andere formule dan de in de algemene bepalingen opgenomen ABCD-formule. Doordat de gemeente de verkeerde formule hanteert, vult zij de diverse factoren uit de formule ook in met getallen die niet kloppen, niet marktconform zijn en niet redelijk zijn.
- e) ABCD-formule
5.1.2e stelt ook dat de gemeente haar erfpachters zou misleiden bij toepassing de ABCD-formule. De gemeente zou door toepassing van verschillende ABCD-formules afwijken van de ABCD-formule zoals met de erfpachter is overeengekomen in de Algemene Bepalingen 1994. Dit standpunt onderbouwt hij in het taxatierapport in "2. Geldende algemene bepalingen AB1994 en verschillende ABCD-formules" op pagina 3 en 4.

5.1.2e heeft aangegeven dat het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging op deze punten moet worden aangepast. Hij heeft voorts aangegeven dat indien dit niet gebeurt hij een gerechtelijke procedure zal starten. Hierbij heeft hij tevens voorgesteld om één dossier als

procesdossier te gebruiken, zodat de uitspraak in dit procesdossier op alle andere dossiers kan worden toegepast.

Ad a. Nog af te stemmen met TAG/ JZ en dan in te korten

5.1.2e heeft m.i. gelijk dat in dit dossier de tekst van de AB1994 is overeengekomen en dus leidend is. Als ik naar artikel 13 lid 2 AB1994 kijk blijkt dan echter m.i. nergens uit dat alleen de bovenverdieping in de ABCD-formule moet worden betrokken. We waarderen de gehele erfpachtbestemming voor en na de wijziging en niet alleen het wat betremming te wijzigen aandeel daarin.

Dus van 4 woningen (oude bestemming) in oude situatie en 5 (nieuwe bestemming) in nieuwe. Die woningen waarderen we op een bepaalde manier, te weten op grond van de WOZ- methodiek.

We (5.1.5.1.2e en ik) verschillen van mening of zeker is dat dit per saldo niet uitmaakt. Ik denk dat dit zou kunnen uitmaken, omdat een ruimte die onderdeel van een woning uitmaakt, anders gewaardeerd mag/moet worden dan een nieuwe woning.

Nog af te stemmen met TAG/JZ en dan in te korten

Ad b en c. Dit is het belangrijkste punt in het betoog van 5.1.2e

De bestemmingswijziging van x naar y woningen betekent dat het aantal woningen van het onderliggende recht wijzigt. De erfpachter kan zoals bij elke bestemmingswijzigingsprocedure aantonen, dat het feitelijk gebruik afwijkt van het door de gemeente kennelijk veronderstelde feitelijk gebruik. De bestemming in de akte is in dergelijke discussies leidend. Vaak vermeldt de akte geen oppervlakte. Dan gaan we uit van de opgave van de erfpachter. Als de erfpachter stelt dat de berging een jaar geleden als woonruimte in gebruik is genomen, dan is er even discussie. Uiteindelijk stellen we vast dat de WOZ-waarde van 2 peiljaren terug niet bruikbaar is. We vragen dan de onbezwaarde waarde op.

Als de erfpachter er bij de bestemmingswijziging op wijst dat de ruimte niet in gebruik is als berging maar als woonruimte, hoeft er hiervoor op zichzelf niet bijbetaald te worden omdat dit gebruik past binnen de erfpachtbestemming wonen of woningen. Voor de berekening van de bestemmingswijziging van bijvoorbeeld 4 naar 5 woningen kan dan niet van de WOZ-waarde worden uitgegaan omdat die waarde aantoonbaar niet klopt als er geen bergingen zijn.

Dit gaat op voor zover de erfpachter aangeeft dat er geen berging is. Voor zover er wel berging is, houdt de waarderingsmethode stand omdat een woning conform de WOZ-administratie heel goed een berging kan omvatten en de waarde van de woningen dan wordt beïnvloed door het al dan niet omvatten van een berging.

De WOZ-waarderingsmethodiek kan dus worden gebruikt, tenzij erfpachter aangeeft dat dit niet klopt met het feitelijk gebruik. In dat geval stellen we voor zover nodig onbezwaarde waarden vast.

TAG heeft E&U in reactie op deze problematiek een stuk gestuurd inzake WOZ waardering gestuurd te weten de Memo gebruik van WOZ-waarde en gebouwgegevens bij erfpachtwijzigingen d.d. 31 oktober 2018.

Reactie **5.1.2e** :

Uit deze notitie zijn volgens mij de volgende teksten van belang voor onze casus:

*"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)."*

*"Verschillen in gebouwgegevens tussen de WOZ-administratie, erfpachtakte en de feitelijke situatie geven bij wijzigingen problemen. (...) Zowel grondprijadviseurs als erfpachtbeheerders hebben aangegeven 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 bebouwingwijzigingen dat uit gaat van de bestemming en oppervlakte zoals opgenomen in de akte, dan wel de feitelijke situatie indien de akte geen gegevens bevat.**"*

*"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."*

Onze casus is echter in mijn opinie net anders. Het gaat er in onze casus niet om dat er een afwijking bestaat op het gebied van oppervlakte in vierkante meters, maar er bestaat een afwijking op het gebied van de bestemming (WOZ zegt 'berging' en akte zegt 'woonruimte').

Zien jullie dit ook zo?

Ad d en e Nog af te stemmen met TAG/JZ en dan in te korten.

Zie rapport Ameo onder 2.

Is er ooit (of na de AB1994) voor zover jullie weten inhoudelijk iets veranderd aan de ABCD-formule? Mijn veronderstelling is dat/als ik het goed zie is er alleen tekstueel e.e.a is aangescherpt. Klopt dat wat jullie betreft?

5.1.2e heeft aangegeven:

- *Sinds 1994 is de ABCD-formule altijd van toepassing geweest bij BBW's (vóór 2000 weet ik niet helemaal zeker; wellicht dat **5.1.2e** dat wel precies weet).*
- *Wel zijn er in de loop van de jaren een aantal achterliggende factoren gewijzigd in de wijze waarop wij die ABCD-formule invullen. Dat betreft vooral:*
 - • *de gehanteerde depreciatie op de GW-stijging * die is misschien wel 10x gewijzigd...*
 - • *de GW * tot 2017 o.b.v. gebiedsgemiddelden uit "de handleiding"; vanaf 2017 o.b.v. WOZ-waarde*

Overige openstaande punten:

- **VRAAG AAN JZ** Er wordt onder 3 en onder 4.1. in het rapport van AMEO een link gelegd met het publiekrecht en het "wonen" dat op grond van het publiekrecht is toegestaan. Het "toegestane gebruik" zou hier wat anders zijn dan de erfpachtbestemming. Hier hebben we het over gehad in het dossier plintvoorzieningen en toen heb ik begrepen dat dit zo niet gezien mag worden. Zou je ons willen adviseren hoe dit te onderbouwen toegespitst op dit geval?

Beleidskeuzes vraag 3a

1. Voor- en nadelen van mogelijke vervolgstappen.

Het moet nog afgestemd worden met TAG of de bovenbedoelde eventuele aanpassing van de werkwijze past binnen het huidige erfpacht- en grondprijnsbeleid. Dit hangt af van de reactie van TAG of de vraag of het klopt dat we uit kunnen gaan van de opgave van het gebruik van de erfpachter dat het feitelijk gebruik afwijkt van de WOZ-gegevens, indien dit feitelijk gebruik zoals in dit geval *overeenstemt* met de bestemming in de erfpachttakte.

4.a. Beleid/werkwijze aanpassen**4.a.1 Argumenten voor aanpassen beleid:**

De bergingen worden in de bedoelde dossiers niet benoemd in de erfpachtbestemming. De ruimten zijn soms feitelijk in gebruik als woonruimte. De erfpachter handelt door de ruimten als woonruimte te gebruiken niet in strijd met zijn erfpachtcontract. Het feitelijk gebruik klopt aantoonbaar niet met de WOZ-waarde. Dat er dan een onbezwaarde waarde moet worden berekend strookt met de uitgangspunten van het (grondprijns)beleid dat er in dat geval uitgegaan wordt van de opgave van de erfpachter⁸.

4.a.2 Argumenten tegen aanpassen beleid/werkwijze:

Zorg is dat eventuele aanpassing zijn weerslag heeft op de overstap (of andere erfpachtwijzigingen). Ook daar worden woningen gewaardeerd op basis van dezelfde WOZ-waarderingsmethode (woningen met blijkens de WOZ-gegevens een berging op de zolder) Het lijkt zeer onwenselijk om twee waarderingsmethoden te hanteren, afhankelijk van het type wijziging, ten aanzien van 1 en hetzelfde erfpachtrecht.

⁸ Het moet nog afgestemd worden met TAG of de bovenbedoelde eventuele aanpassing van de werkwijze past binnen het huidige erfpacht- en grondprijnsbeleid. Dit hangt af van de reactie van TAG of de vraag of het klopt dat we uit kunnen gaan van de opgave van het gebruik van de erfpachter dat het feitelijk gebruik afwijkt van de WOZ-gegevens, indien dit feitelijk gebruik zoals in dit geval *overeenstemt* met de bestemming in de erfpachttakte.

Voor zover we echter alleen een onbezwaarde waarde berekenen indien het feitelijk gebruik als woonruimte binnen de erfpachtbestemming past en de erfpachter aangeeft het in afwijking van de WOZ-waardering zo te gebruiken, lijkt er geen sprake te zijn van weerslag op overstap of andere erfpachtwijziging.

Vraag 3b. Dreigende procedure en verzoek van de heer 5.1.2e tot het maken van procesafspraken hierover.

Ten aanzien van het maken van procesafspraken stelt 5.1.2e .”Als het beleid niet aangepast wordt is het voor mijn cliënten wenselijk te gaan procederen. Omdat het om meerdere dossiers gaat en er zich wellicht nog meer partijen bij mij gaan melden over deze problematiek, zou ik daarover graag procesafspraken maken. Ik zou bijvoorbeeld willen procederen op basis van één voorbeeldossier en afspraken willen maken over het "on hold" zetten van de dossiers waarin dit nog meer speelt, in afwachting van een oordeel van de rechter. Ook zou ik graag met de verantwoordelijke binnen de gemeente (of de gemeente-advocaat) willen overleggen over de mogelijkheid tot een versnelde procedure bij de rechtbank (dat is momenteel een experiment in Amsterdam).

Beleidskeuzes vraag 3b

Argumenten voor maken van procesafspraken.

Er kan snel op basis van een concreet voorbeeldossier geoordeeld worden over de vraag of in dat concrete geval de ABCD-formule juist is toegepast.

Argumenten tegen maken van procesafspraken.

Het wordt door JZ afgeraden procesafspraken te maken omdat het moeilijk is vast te stellen of en welk dossier precies model kan staan voor alle andere dossiers.

Advies betrokken teams

Advies Beheer op beslispunten (graag berekenaars hierin meenemen)

Advies Beleid op de beslispunten:

Beleid adviseert ten aanzien van **vraag 2** te kiezen voor de optie om geen economische meerwaarde vast te stellen. Dit heeft mogelijk bestuurlijk voeten in de aarde, maar doet recht aan het feit dat een berging in beginsel geen zelfstandige erfpachtbestemming is. Het is te veel willekeurig om dan alleen in de dossiers waar de berging in de bestemmingsomschrijving van de akte is opgenomen een economische meerwaarde te berekenen en in het gros van de gevallen (met akte bestemming wonen/ x woningen) niet.

Beleid adviseert ten aanzien van **vraag 3a**

Beleid adviseert ten aanzien van **vraag 3b** geen procesafspraken te maken.

Advies TAG op de beslispunten

Advies JZ op de beslispunten

Gevraagde beslissingen:

Ten aanzien van vraag 2 Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?

Een keuze te maken uit de volgende mogelijkheden:

1. Alle dossiers waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd conform de huidige praktijk scharen onder de beleidsvereenvoudiging.
2. We stellen vast dat er in dossiers type a en b geen sprake is van een bestemmingswijziging. In dossiers type c stellen we vast dat er sprake is van een bestemmingswijziging met een economische meerwaarde.
3. We stellen vast dat er in dossiers type a en b geen sprake is van een bestemmingswijziging. In dossiers type c stellen we vast dat er weliswaar sprake is van een bestemmingswijziging, maar we berekenen hier geen economische meerwaarde

Ten aanzien van vraag 3a een keuze te maken uit de volgende mogelijkheden:

1. Werkwijze aanpassen
2. Werkwijze handhaven.

Ten aanzien van vraag 3b

In te stemmen met het afzien van het maken van procesafspraken.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT