

Nadere uitleg bergingenproblematiek bij bestemmingswijzigingen

Inleiding

Bij bestemmings- en bebouingswijzigingen waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder woningen worden gerealiseerd, geldt de WOZ-waarderingsmethodiek. Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn.

Erfpachtbeheer krijgt veel aanvragen van bestemmingswijzigingen van bergingen naar woningen. De overeengekomen bestemming in de akte is alleen het aantal woningen en volgens de WOZ-beschikking is het gebruik, bijvoorbeeld, 3 woningen en 3 bergingen.

Uit de casussen die **5.1.2e** zijn aangedragen is gebleken dat wat betreft de toepassing van de ABCD-formule¹ er een discrepantie is tussen het beleid bestemmings- en bebouingswijziging en de WOZ-waarderingsmethodiek volgens het grondprijsbeleid. In de huidige praktijk kan deze discrepantie nadelig uitvallen voor erfpachters. Vanwege de duur van de behandeling van deze vraagstukken en het financieel nadeel voor de erfpachters bestaat een hoog risico op een juridische procedure. In de essentie zijn de te beantwoorden vraagstukken:

- moet bij bestemmings- en/of bebouingswijziging worden uitgegaan voor de huidige situatie (letter 'C' in de formule) van de bestemming en/of bebouwing in de akte of het gebruik volgens de WOZ-beschikking?
- dient de gemeente de vierkante meters berging in de oude situatie te waarderen als vierkante meters wonen in plaats van als stukprijs?;

Huidige werkwijze

Conform het beleid bestemmings- en bebouingswijziging 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, in alle gevallen 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 m² afwijkt, wordt bij TAG de onbezwaarde waarde opgevraagd. Voor de canonverhoging wordt vervolgens met de onbezwaarde waarde voor 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 onderhavige wijzigingen speelt. 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 4 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.*

¹ Artikelen 4 en 7 beleid bestemmings- en bebouingswijziging

Duidelijk is dat **5.1.2e** in alle aangedragen casussen zich op het standpunt beroept dat de vierkante meters bergingen als vierkante meters wonen moet worden gewaardeerd in plaats van als stukprijs. De discussie gaat dus over de waarderingsmethodiek.

Adviesvraag

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-waarderingsmethodiek en het erfpachtbeleid wat betreft de feitelijke situatie. Beleid en Erfpachtbeheer willen graag advies op de vragen:

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

Erfpachtbeheer

5.2

5.2

Daarbij zal meewegen waar de gemeente bij toepassing van de ABCD-formule uit is gegaan voor '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 dat 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. Is erfpachtbeheer van mening dat uitgezocht dient te worden of de WOZ-beschikking de feitelijke situatie is? of, is de feitelijke situatie de opgave van de erfpachter?

Erfpachtbeheer adviseert het volgende.

- A. Erfpachtbeheer stelt voor om de werkwijze in die zin te wijzigen dat
 - Dat we uitgaan van de bestemming uit de akte en daarvoor een WOZ-/onbezwaarde waarde opvragen;
 - Voor gevallen waar de bergingen geen deel zijn van de bestemming, de oppervlakte van de bergingen worden gewaardeerd als wonen. Zie blad 'GPA' in bijgevoegde Excel-bestand.
- 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 waarbij alle vierkante meters op wonen worden gewaardeerd.

Advies Beleid E&U

Beleid is van mening dat de akte leidend is in de **5.1.2e**. In de akte staat geen oppervlakte per woning opgenomen en dan kijken we op grond van het beleid naar de feitelijke situatie. Geeft de WOZ-methodiek in alle gevallen de feitelijke situatie weer?

Het is duidelijk dat het antwoord daarop nee is.

In sommige gevallen, zoals in de **5.1.2e** kan (bleek na onderzoek) de erfpachter dan 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.

5.2

5.1.2e

5.1.2e

5.2

5.1.2e

Adviesvraag JZ

@

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 gegrond 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.