



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 erfachtbestemming niet worden benoemd.

Inleiding

Bij bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd, geldt de WOZBSQ-methodiek voor het bepalen van de erfachtgrondwaarde. 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 woning¹. De overeengekomen bestemming in de akte is (vaak) alleen het aantal woningen en volgens 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 wat betreft de toepassing van de ABCD-formule² er een discrepantie is tussen het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging en de WOZ-waarderingsmethodiek. 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. De kwestie die hierbij speelt is:

¹ 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.

- moet bij bestemmings- en/of bebouwingwijziging 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?
- 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 berging niet in de akte staat?

Huidige beleidsuitgangspunten

De volgende beleidsuitgangspunten zijn relevant in de aangekaarte situaties.

Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging

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 m² 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.

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 m² afwijkt van de WOZ-beschikking, wordt bij TAG de onbezwaarde waarde opgevraagd. 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 gaat dan uit van de stukprijs voor de berging, zoals in de dossiers waarbij 5.1.2e de erfpachters vertegenwoordigt.

In totaal heeft 5.1.2e 12 dossiers aangedragen. 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 waarderingmethodiek.

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.

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, overwogen 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 grondprijnsbeleid op de juiste wijze tot stand gekomen, maar niet geheel conform het erfpachtbeleid. Dit is het gevolg van de discrepantie tussen de omschrijving van de bestemming in de WOZ-beschikking en de akte.

5.2
5.2 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 de akte (conform 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?

5.1.2e
5.2

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 weer? 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.

5.2

5.2

5.1.2e

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

@

Gevraagde beslissing

1. Vast te stellen dat in de door 5.1.2e aangedragen 12 dossiers de ABCD-formule niet correct is toegepast. 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. Erfpachtbeheer vraagt om de mogelijke precedentwerking in te perken door de onder 1 gevraagde beslissing vast te stellen 5.2
2. Indien de uitkomst van beslispoint 1 negatief is te bepalen of in de communicatie naar 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.

Genomen beslissing		Datum	Paraaf