



## 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 WOZBSQ-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 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-formule<sup>2</sup> 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:

<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.

- 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 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.

### 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. 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 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.

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.

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 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?

Erfpachtbeheer adviseert om de werkwijze in die zin te wijzigen dat

- voor gevallen waar de bergingen geen deel zijn van de bestemming, 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 die nog niet zijn geaccepteerd en nog wel geldig zijn 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 correcte toepassing van het beleid 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 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.

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.



#### **Advies JZ**

JZ is van mening dat de akte altijd leidend is. Volgens JZ zijn er echter verschillende inzichten met betrekking tot de vraag of de bestemmingsomschrijving in de akte volledig is. Naar het idee van JZ is dat echter niet een vraag die beantwoord moet worden. De akte bepaalt de inhoud en omvang van het erfpachtrecht. Dat is de weergave van hetgeen (voorgaande) partijen met elkaar zijn overeengekomen, wat zakelijke werking heeft en waar derden ook vanuit mogen gaan. Dat de bestemming in de akte bijvoorbeeld 3 woningen is, terwijl er feitelijk 3 woningen en 3 bergingen zitten (en ook altijd hebben gezeten) wat vervolgens ook blijkt uit de WOZ-beschikking, betekent niet dat de bestemming in de akte onvolledig is. De akte is nu eenmaal de juridische basis waar we vanuit moeten gaan.

In dat kader merkt JZ ook dat het wel degelijk van belang is dat wordt geprobeerd te achterhalen hoe de berekening van de huidige canon tot stand is gekomen. Al wordt maar voor een aantal dossiers gekeken wat er te vinden is dan helpt dat al. Daarbij zou kunnen worden gekeken of bepaalde categorieën zijn te onderscheiden in de voorliggende dossiers zodat per categorie voor één dossier kan worden gekeken of de berekening van de huidige canon te achterhalen is. Dat deze informatie geen zakelijke werking heeft is niet relevant. Het is informatie die nodig is zodat de gemeente een volledig beeld heeft van de situatie en zich een goed oordeel kan vormen wat nu redelijk is in deze gevallen. Immers, als de bergingen voor de vaststelling van de huidige canon de prijs voor wonen hebben gekregen dan betaalt de erfpachter in feite dus al voor die bestemming.

Het nog een keer in rekening brengen van dezelfde m<sub>2</sub> is dan niet redelijk. Daarnaast is niet uit te sluiten dat een rechter zal vragen hoe de huidige canon tot stand is gekomen in een eventuele juridische procedure. In dat geval helpt het ons niet als we daar het antwoord niet op weten en ook niet geprobeerd hebben om deze informatie op te zoeken.

Uit de notitie maak ik ook op dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de vraag of iets een waarderingskwestie of een bestemmingskwestie is. Naar mijn mening kan dat onderscheid niet zo zuiver worden gemaakt, omdat dat geen op zichzelf staande elementen zijn. De bestemming en de waardering zijn met elkaar verbonden en het één volgt uit het ander.

Ten slotte merk ik op dat er volgens mij nog altijd wel wat verwarring is over de verschillende situaties die zich voordoen en welke vraag nu gesteld moet worden. Hieronder geef ik in een overzicht weer hoe ik er tegenaan kijk. Wellicht is dat een goed vertrekpunt en kunnen we dat aanvullen of aanpassen:

De formule die wordt toegepast is:  $A + (B - C) \times D$

A = huidige canon

B = erfpachtgrondwaarde nieuwe bestemming

C = erfpachtgrondwaarde huidige bestemming conform akte

D = canonpercentage

Het gaat in dit geval om de vraag hoe C moet worden bepaald. Als ik het goed overzie kunnen de volgende situaties zich daarbij voordoen:

- I. De bestemming in de akte: wonen + berging + aantal m<sub>2</sub>  
WOZ-beschikking: wonen + berging + aantal m<sub>2</sub>

➔ De WOZ-beschikking sluit voor wat betreft de bestemming aan op de akte.  
Dus daar zit geen probleem. Als dit voor de m<sub>2</sub> ook zo is dan zit daar ook geen probleem. Als de m<sub>2</sub> in de WOZ-beschikking afwijken van de akte dan is de akte leidend.

- II. De bestemming in de akte: wonen + aantal m<sub>2</sub>  
WOZ-beschikking: wonen + beging + aantal m<sub>2</sub>

➔ De WOZ-beschikking sluit in dit geval niet aan op de bestemming in de akte.  
De akte is leidend dus zou door de gemeente een onbezwaarde waarde moeten worden bepaald op basis van de bestemming en m<sub>2</sub> in de akte.

- III. De bestemming in de akte: wonen  
WOZ-beschikking: wonen + berging + m<sub>2</sub>

- De WOZ-beschikking sluit niet aan op de bestemming in de akte. De akte is leidend dus zou door de gemeente een onbezwaarde waarde moeten worden bepaald op basis van:
- De bestemming in de akte
  - De m2 in de feitelijke situatie ter plaatse dan wel de WOZ-beschikking. Het is me niet helemaal duidelijk welk beleid hier nu wat over bepaalt. Dit is naar mijn mening echter weer een andere vraag dan de centrale vraag in dit dossier.

IV. Geen bestemming en geen m2 in de akte (zal niet vaak voorkomen denk ik)  
WOZ-beschikking: wonen + berging + m2

- Hierbij geldt hetzelfde als onder II.

Al met al is de centrale vraag volgens mij:

Als de akte afwijkt van de WOZ-beschikking, welke van de twee gaat dan voor. Het antwoord daarop is: de akte.

Als de akte onvolledig is wat betreft de m2 en/of de bestemming (in die zin dat er in het geheel geen bestemming en/of m2 zijn opgenomen) dan doet zich een andere vraag voor:

Wat gaat voor, de feitelijke situatie of de WOZ-beschikking. Het antwoord daarop hangt in eerste instantie af van het gemeentelijk beleid, maar ik kan niet helemaal overzien of erfpachtbeleid en het grondprijsbeleid op dit punt nu overeenstemmen of niet.

#### **Advies TAG**

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

- Gegevens opgenomen in de WOZ-administratie
- Gegevens opgenomen in de erfpachtakte
- 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 beleiderfpachtbeleid schrijft voor om bij het ontbreken van de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming *in de erfpachtakte 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, dan wel, 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 is 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 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 (Patroclusstraat **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.

### 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 en het niet te laten komen tot een gerechtelijke procedure.
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 |
|--------------------|--|-------|--------|
|                    |  |       |        |