

Hoi 5.1.2e,

Voor wat betreft de evt bestemmingswijziging/bebouwingswijziging. 5.1.2e en 5.1.2e gaven aan dat naar mening van JZ bij overstap geen wijziging plaatsvindt.

Voor wat betreft de bestemming las ik dit iig terug onder punt 4 van de bergingen notitie. Ik kan me zo voorstellen dat dit dan ook geldt voor de bebouwing (m2). Maar het is goed om de juridische status van de m2 in de overstap nog goed te bespreken.

#### Probleemstellingen

Gebleken is dat wat betreft de toepassing van de ABCD-formule<sup>1</sup> er een discrepantie is tussen het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging en de WOZ-waarderingsmethodiek in het grondprijnsbeleid. In de huidige praktijk (werkwijze) kan deze discrepantie nadelig uitvallen voor erfpachters. De vragen die bij deze kwestie spelen zijn:

- . Is 'berging' een bestemming? Volgens ons beleid is een 'berging' geen zelfstandige erfpachtbestemming, maar zijn bergingen onderdeel van de erfpachtbestemming woning **Unaniem eens**.
- . Moet bij bestemmings- en/of bebouwingswijziging voor de huidige erfpachtgrondwaarde (letter 'C' in de formule) worden uitgegaan van de bestemming en/of bebouwing in de akte of het gebruik volgens de WOZ-beschikking? **Akte is leidend, aanvraagformulier voor TAG moet aangepast worden en een werkinstructie dient opgesteld te worden.**
  - 3. Wat wordt in artikel 4 lid 1 beleid bestemmings- en bebouwingswijziging verstaan onder 'feitelijke situatie': zijn dat de gegevens in de WOZ-administratie of zijn dat de gegevens die een erfpachter opgeeft? **Gegevens van de erfpachter (bijvoorbeeld een NEN-meting, tekeningen/oppervlakten bij een vergunning)**
- . Soms is de bestemming in de splitsingsakte en/of overstapakte 'woning met berging' opgenomen, terwijl bergingen in de vorige akten niet zijn opgenomen in de erfpachtbestemming. Hoe dient daarmee omgegaan te worden? Bij een splitsing en/of overstap wordt de bestemming officieel niet gewijzigd.

Voor de splitsingsakte hebben we besproken dat de omschrijving van de appartementsrechten niet betekent dat daarmee de bestemming van het erfpachtrecht is gewijzigd. Dit is enkel een beschrijving van wat het appartementsrecht feitelijk omvat.

Voor overstap geldt in principe hetzelfde. De wijziging van een bestemming moet in beginsel expliciet zijn overeengekomen en ook expliciet zijn benoemd in de akte.