



Oppervlakte bij overstap & Bergingen

Erfpacht & Uitgifte



Oppervlakte bij overstap



Feitelijke werkwijze (praktijkuitvoering)

Om de grote hoeveelheid aanvragen te verwerken, is een afwijkende, pragmatische keuze gemaakt.

Belangrijkste keuze die is gemaakt is om bij overstap, CHET en splitsingen de WOZ-waarde uit de WOZ-gegevens te hanteren, ook indien de oppervlakte uit de akte of feitelijke situatie niet overeenkomt met de WOZ- gegevens.

Wat hebben we in de praktijk gedaan:

1. indien de oppervlakte in de akte stond:

Lijn 1a: art. 7: de oppervlakte in go (gebruiksoppervlakte) uit de akte is overgenomen; of

Lijn 1b: de bvo (bruto vloeroppervlakte) uit de akte is omgerekend met een interne omrekenfactor en vervolgens in de overstapakte de bvo is vastgelegd; of

2: indien geen oppervlakte in de akte:

Lijn 2: alleen de oppervlakte uit de WOZ-gegevens is overgenomen.

Met de feitelijke situatie is nooit iets gedaan! Art. 7 en 8 voorzien niet in de situatie waarin de feitelijke oppervlakte afwijkt van de akte en de WOZ.



Overstapbeleid

Werkwijze volgens:

Artikel 7: oppervlakte uit akte

Als feitelijke oppervlakte groter is (volgens opgave erfpachter), dan wordt bij overstap de feitelijke oppervlakte vastgelegd.

Artikel 8: geen oppervlakte vastgelegd in de akte, dan oppervlakte opgenomen in de WOZ-beschikking peiljaar 2014 of 2015.

Artikel 8 voorziet niet in de situatie waarin de erfpachter aangeeft dat de oppervlakte in WOZ niet overeenkomen met de feitelijke situatie.

N.B. dit besluit is genomen in de wetenschap dat de oppervlakte in de WOZ-administratie een aantal jaren niet klopte.



Lijn 1a: artikel 7 Akte

Voorbeeld artikel 7 oppervlakte opgenomen in de akte

2018: erfpachter vraagt overstap aan

WOZ-waarde peiljaar 2014/2015: € 200.000

Akte: 60 m² go

Feitelijk: 100 m² go

Overstapportaal/overstapaanbieding: 60 m² go

Erfpachter geeft aan dat oppervlakte niet klopt, het moet 100 m² go zijn. Gemeente doet niets met het signaal. Uiteindelijk wordt de overstapakte gepasseerd met 60 m² go



Lijn 1b: artikel 7 Akte

Voorbeeld artikel 7 oppervlakte opgenomen in de akte

2018: erfpachter vraagt overstap aan

WOZ peiljaar 2014/2015: € 200.000

Akte: 80 m² bvo

Splitsing: vóór 1 juli 2012: dus omrekenfactor 0,75

Feitelijk: 100 m² go

Overstapportaal/overstapaanbieding: 60 m² go (omgerekende go)

Erfpachter geeft aan dat oppervlakte niet klopt, het moet 100 m² go zijn. Gemeente doet niets met het signaal.

De notaris krijgt echter de instructie om in de overstapakte 80 m² bvo vast te leggen.



Lijn 2: artikel 8 WOZ

Artikel 8 geen oppervlakte vastgelegd in de akte

2018: erfpachter vraagt overstap aan

WOZ-waarde peiljaar 2014/2015: € 200.000

Oppervlakte WOZ gegevens: 50 m² go

Feitelijk: 100 m² go

Overstapportaal/overstapaanbieding: 50 m² go

Erfpachter geeft aan dat oppervlakte niet klopt. Het moet 100 m² go zijn. Gemeente doet niets met het signaal. Uiteindelijk wordt in de overstapakte vastgelegd 50 m² go.



Het probleem

Het komt vaak voor dat er in de overstapakte minder vierkante meters zijn opgenomen dan dat er feitelijk zit, omdat we de feitelijke situatie niet hebben opgenomen.

Het probleem is dat bij een opvolgende wijziging wordt uitgegaan van het kleinere aantal m² dat is vastgelegd waardoor het te wijzigen oppervlakte relatief groter is, dan wanneer bij overstap het grotere aantal m² was opgenomen.



De voorgestelde oplossing voor wijzigingen na overstap

1. Het voorstel is om bij een wijziging volgend op overstap de oppervlakte uit de akte altijd te vergelijken met de feitelijke situatie en hiervan uit te gaan bij de wijziging, mits publiekrechtelijk toegestaan en dit ook ten tijde van de overstap de feitelijke situatie was, als het in het voordeel van de erfpachter is.
2. Geen omrekenfactoren meer te hanteren, maar in geval van bvo in de akte de oppervlakte uit de WOZ-gegevens te nemen of de feitelijke situatie te volgen, indien die in het voordeel van de erfpachter is.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> - Meer zekerheid en duidelijkheid. - Minder discussie met erfpachters. - Minder risico's op juridische procedures. 	Risico dat er meer wordt opgegeven dan dat er feitelijk staat.
Bestemming en bebouwing in akte na aanpassing (weer) betrouwbaar	Aanpassing van werkproces, systemen (ICT) en standaardaanbiedingen voor overstap
Minder risico op juridische procedures	

753814



Voorgestelde oplossing bij rechten die nog moeten overstappen

Huidige werkwijze aanpassen

Het voorstel is om de feitelijke werkwijze aan te passen, waarbij de volgorde wordt:

Lijn 1 artikel 7: go uit de akte, tenzij er feitelijk meer vierkante meters zijn

Lijn 2 artikel 8: geen go in de akte, dan go volgens WOZ-gegevens, tenzij er feitelijk meer vierkante meters zijn

N.B. Er moet bekeken worden of de Overstapregeling aangepast moet worden.



Effect op het huidige proces

A: Bij het aanpassen van de werkwijze moeten ook de systemen aangepast worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de prioritering bij ICT die als volgt is:

1. BRK
2. AFIS
3. Nieuwe ADW
4. NISE
5. Livelink (koppeling Hermes/Docwerker)
6. Cloud (server Amstel 1)

Momenteel is de verwerkingstijd van de hoogste prioriteit 3 maanden.

B: De modelaanbiedingen in de Documentgenerator moeten aangepast worden.

C: Er moet een werkwijze bedacht worden om de feitelijke oppervlakte op te vragen. Daarvoor zullen het werkproces, Hermes en het Overstapportaal aangepast moeten worden.



Alternatieve oplossing

Doorgaan op de ingeslagen weg

Het alternatief is om de werkwijze voor nog over te stappen rechten niet aan te passen, en een eventueel afwijkende feitelijke situatie altijd te negeren en te herstellen bij een opvolgende wijziging op de wijze zoals opgenomen in sheet 9.

Voordelen	Nadelen
Geen aanpassing van het werkproces, systemen (ICT) en standaarddocumenten bij overstap.	De feitelijke situatie wordt niet vastgelegd met als gevolg: <ul style="list-style-type: none">- Veel discussies met erfpachters en onbegrip- Risico op juridische procedures- Akte is niet volledig en juist



Bergingen



Het beleid

Erfpachtbeleid

- Akte is leidend als bestemming en/of bebouwing erin staan.
- Voor bestemming en/of bebouwing die niet in de akte staat, gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie t.a.v. het gebruik en de m²
- Feitelijke situatie is opgave erfpachter.
- Canonverhoging wordt berekend d.m.v. ABCD-formule. Variabele "C" staat voor de grondwaarde van de huidige bestemming.

Grondprijnsbeleid voor waardebeoordeling door TAG

- WOZ is uitgangspunt
- In 2017 ingevoerd in het beleid grondwaardebepaling
- WOZ-waarde meerdere deelobjecten. De WOZ rekent met vaste prijs (stukprijs) voor de berging.
- Onbezwaarde waarde als er geen bruikbare WOZ is of, wanneer de oppervlakte uit WOZ-administratie meer dan 5% tot een maximum van 5 m² go afwijkt van oppervlakte volgens akte of feitelijke situatie.



Het probleem bij bergingen

Juridisch gezien is het de vraag of bij een erfpachtbestemming "*woning*" waar de berging bij is inbegrepen, voor het bepalen van de grondwaarde van de huidige bestemming een lagere prijs voor berging kan worden gerekend dan voor woning. Deze vraag is van belang wanneer een berging wordt omgezet naar een woning en dus hoeveel er moet worden bijbetaald.



Testcase en nieuwe werkwijze



In afstemming tussen E&U (Erfpachtbeheer en Juridisch Beleid), JZ en TAG is dit probleem aan de hand van een testcase besproken. De testcase is een specifieke casus waarbij de advocaat van de erfpachter betrokken was.

Er is besloten dat als een berging niet in de bestemming staat, hier niet een lagere prijs dan die voor de bestemming wonen aan kan worden toegekend.



Nieuwe werkwijze

Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	4 woningen elk voor een gezin
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m ² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m ² opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koopwoningen ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoningen <ul style="list-style-type: none"> - Patroclosstraat 5.1.2e (ongewijzigd): 69 m² go - Patroclosstraat 5.1.2e 81 m² go (1^{de} verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (13 m² go) op de 4^{de} verdieping) - Patroclosstraat 5.1.2e 77 m² go (2^{de} verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (12 m² go) op de 4^{de} verdieping) - Patroclosstraat 5.1.2e 76 m² go (3^{de} verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (11 m² go) op de 4^{de} verdieping) <ul style="list-style-type: none"> • M² conform: opgave erfpachter
Is er een tuin aanwezig?	Ja 40 m ² t.b.v. nr 5.1.2e
Is er een (dak)terras aanwezig?	neen
Is er een berging aanwezig op zolder?	neen
Is er een berging in de kelder?	neen
Is er een schuur in de tuin?	neen

Bestemmings- en bebouwingswijziging	Meet-eenheid	WOZ-/Onbez. waarde pp 2017	BSQ	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
<i>Nieuwe bestemming:</i>						
1 MGZ vs koopwoning	80 m ² gbo	€ 401.033	36%	1,00	€ 144.372	
1 MGZ vs koopwoning	82 m ² gbo	€ 374.000	36%	1,00	€ 134.640	
1 MGZ vs koopwoning	85 m ² gbo	€ 386.397	36%	1,00	€ 139.103	
1 MGZ vs koopwoning	89 m ² gbo	-	-	-	-	
1 MGZ vs koopwoning	46 m ² gbo	€ 295.407	36%	1,00	€ 108.347	
Dakterras t.b.v. koopwoning - nieuw	12 m ²					
				s.totaal	€ 524.462	
<i>Oude bestemming:</i>						
1 MGZ vs koopwoning	81 m ² gbo	€ 463.217	36%	1,00	€ 160.758	
1 MGZ vs koopwoning	77 m ² gbo	€ 444.285	36%	1,00	€ 159.943	
1 MGZ vs koopwoning	78 m ² gbo	€ 439.525	36%	1,00	€ 158.220	
1 MGZ vs koopwoning	89 m ² gbo	-	-	-	-	
				s.totaal	€ 484.930	
				Meerwaarde	€ 39.532	
				Meerwaarde incl. depreciatie 10%	€ 35.579	
				Canonverhoging	€ 1.067	
				Huidige canon	€ 1.944,17	
				Nieuwe canon	€ 3.753814	



Inconsequente bestemmingsomschrijving

De gemeente heeft in gelijke en/of vergelijkbare gevallen bij uitgifte of een opvolgende erfpachtwijziging niet dezelfde bestemmingsomschrijving gehanteerd.

De ene keer staat er “koopwoning met zolderkamer”, de andere keer “koopwoning” en weer een andere keer “koopwoning met berging”.

Gevolg: erfpachter met berging die apart in de akte wordt benoemd wordt anders behandeld c.q. benadeeld.

Bijvoorbeeld:

Erfpachtrecht 1: 2 woningen en 2 bergingen

Erfpachtrecht 2: 2 woningen (feitelijk 2 bergingen aanwezig)

Beide erfpachtrechten wordt van de 2 bergingen een woning gemaakt en wijzigt de bestemming in 3 woningen.

Door de vaste stukprijs waar de WOZ mee rekent krijgt de erfpachter van erfpachtrecht 1 een grotere waardesprong dan de erfpachter van erfpachtrecht 2 bij toepassing van de huidige werkwijze.



Het voorstel

Bij bestemmings- en bebouingswijziging te rekenen met één prijs voor de totale woonoppervlakte. Ook in die gevallen waar de berging in de bestemming is opgenomen.

Voordelen	Nadelen
Gemeente houdt zich aan de gemaakte afspraken met de erfpachter	WOZ is in de meeste gevallen niet bruikbaar. TAG zal meer onbezwaarde waardes moeten adviseren.
Risico op juridische procedures neemt af	Bij het bepalen van de huidige canon is de (lagere) waarde van de berging wel meegenomen.
Gelijke behandeling van gelijke en vergelijkbare gevallen	
Dejuridisering	
Betrouwbare overheid	



Alternatief

We gaan door op de ingeslagen weg: de WOZ blijft het uitgangspunt.

Voordelen	Nadelen
Voor alle wijzigingen wordt dezelfde waarderingsmethodiek toegepast.	Risico op willekeur. Gelijke gevallen kunnen niet meer gelijk behandeld worden.
(Bijna) geen onbezwaarde waardes meer rekenen.	Evt. aanpassing van het erfpachtbeleid.
	Risico op juridische procedures.



Onderwerp	Genomen beslissing	Paraaf namens MT
Oppervlakte bij en in de overstapakte	<p><u>A. Erfpachtrechten die overgestapt zijn (sheet 9):</u></p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Bij een wijziging volgend op overstap de oppervlakte uit de akte altijd te vergelijken met de feitelijke situatie en hiervan uit te gaan bij de wijziging, als het in het voordeel van de erfpachter is.<input type="checkbox"/> Geen omrekenfactoren meer te hanteren, maar in geval van bvo in de akte de oppervlakte uit de WOZ-gegevens te nemen of de feitelijke situatie te volgen, indien die in het voordeel van de erfpachter is. <p><u>B. Nog over te stappen erfpachtrechten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Huidige werkwijze aanpassen (sheet 10), of<input type="checkbox"/> Doorgaan op de ingeslagen weg (sheet 11)	
Bergingen	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Bij bestemmings- en bebouwingwijziging te rekenen met één prijs voor de totale woonoppervlakte. Ook in die gevallen waar de berging in de bestemming is opgenomen (sheet 20). Of,<input type="checkbox"/> Doorgaan op de ingeslagen weg: WOZ blijft het uitgangspunt (sheet 21).	

0246



Einde

753814