

Hoogover toelichting op stand van zaken in de bergingendossiers.

Er spelen drie met elkaar samenhangende discussies in de bergingendossiers.

1. Kunnen we een bebouwingwijziging vaststellen op het niveau van het appartementsrecht?
2. Valt het toevoegen van 1 berging bij een woning onder de beleidsvereenvoudiging?
3. Kunnen we een woning waarderen op basis van de WOZ-waarderingsmethodiek, als de woning volgens de WOZ een berging omvat, maar de berging in de erfpachtbestemming niet wordt benoemd. De bestemming luidt namelijk vaak: "woning"/"wonen".

Ad1.

Erfpachtrechten kunnen worden gesplitst in appartementsrechten. De gemeente behandelt appartementsrechten daarna zo veel mogelijk als aparte erfpachtrechten.

Het staat buiten kijf (dit is vastgesteld door MT E&U) dat we obligatoir bestemmingswijzigingen aanbieden op het niveau van het appartementsrecht als de erfpachter dat wil.

Het is de vraag of we ook bebouwingwijzigingen (toename van de bebouwing) kunnen aanbieden op het niveau van het appartementsrecht, of dat dit type wijziging alleen geconstateerd moet worden op het niveau van het onderliggende recht.

Beleid adviseert op dit punt te kijken naar het onderliggende recht. Binnen beheer zijn de meningen hierover verdeeld.

Hierover zijn vragen gesteld door beheer aan beleid. De conceptbeantwoording wordt woensdag a.s. besproken.

Ad2.

Bij beheer is de praktijk ontstaan dat het voegen van een berging bij een woning in principe altijd valt onder de beleidsvereenvoudiging. Dit verklaart dat beheer graag een eenvoudige memo aan het MT wil voorleggen, waarin deze werkwijze wordt bekrachtigd.

Het is niet onbegrijpelijk dat in de praktijk de gedachte is ontstaan dat het voegen van een berging bij een woning zou vallen onder de beleidsvereenvoudiging. Waarom zou je een erfpachter immers lastig vallen met iets wat zich binnen de bestaande bebouwing afspeelt en *niet* (tot aan de eerstvolgende CHET!) met een toename van de bebouwing.

Echter, deze veronderstelling en werkwijze gaat te eenvoudig voorbij aan de bestemming in de akte die leidend is voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging en dat je naar de mening van beleid op het niveau van het onderliggende recht moet beoordelen of er sprake is van een bestemmings- of bebouwingwijziging zodra de splitsing wijzigt (dit is discussiepunt 1). Als het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging wordt toegepast op het onderliggende recht, kan vervolgens alleen bij gelijkblijvende bestemming de beleidsvereenvoudiging van toepassing zijn.

Het advies van beleid luidt om hiermee terug te gaan naar de basis.

- Wijzigt alleen de bestemming van 1 appartementsrecht, alleen dan kunnen we obligatoir mbt tot dat appartementsrecht een bestemmingswijziging overeenkomen als de erfpachter dat wil.
- Wijzigt de splitsing, dan kijken we naar het onderliggende recht voor zowel de vraag of de bestemming- als de bebouwing wijzigt.

Voorbeeld 1: de bestemming van het onderliggende recht is wonen of 3 woningen en er wordt een berging bij een woning gevoegd. De bestemming van het onderliggende recht wijzigt niet, geen bestemmingswijziging, geen meerwaarde. Aan de beleidsvereenvoudiging komen we niet toe.

Voorbeeld 2. De bestemming van het onderliggende recht is 3 woningen elk omvattende 1 berging. Er wordt een berging bij een woning gevoegd. De bestemming van het onderliggende recht wijzigt. Bestemmingswijziging (en wijziging splitsing) met economische meerwaarde.

Voor en nadelen van dit advies:

Nadelen:

- Er kan nu meer discussie ontstaan over wat de bestemming van het onderliggende recht is en of die bestemming na uitgifte al dan niet gewijzigd is.
- Het kan als onrechtvaardig/willekeurig worden gevoeld dat de er soms wel en soms niet sprake is van een bestemmingswijziging met economische meerwaarde, afhankelijk van de vraag wat de bestemming in de erfpachtake is.
- Het zoveel mogelijk behandelen van appartementsrechten als zelfstandige erfpachtrechten wordt begrensd. De grens waar we op stuiten is wijziging van de splitsing.

Voordelen:

De systematiek is gebaseerd op het uitgangspunt dat de bestemming in de akte leidend is, en dat een splitsing op zichzelf geen gevolgen heeft voor de bestemming in de akte.

De systematiek is navolgbaar en uit te leggen. Hierdoor blijft het erfpachtstelsel uitvoerbaar en transparant.

Ad 3.

Op zolder kunnen bergingen als woonruimte gebruikt gaan worden. Dit is dezelfde casus als ad 2, met dat verschil dat daarbij 1 of meer extra woningen ontstaan.

De bestemming in de (onderliggende) akte is leidend voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging.

Beheer/berekenaars aan de ene kant en beleid en TAG aan de andere kant denken anders over de volgende vraag:

Als de bestemming is 3 woningen en de bestemming wijzigt naar 4 woningen, kun je dan gebruik maken van de WOZ-waarderingsmethodiek bij toepassing van de ABDC-formule om de meerwaarde van de bestemmingswijziging vast te stellen?

- Beheer en berekenaars stellen: Bestemming in de akte is leidend. In de bestemming staat geen "berging" dus bij de berekening is de WOZ-waarde niet bruikbaar. Er moeten onbezwaarde waarden worden vastgesteld en daarmee gerekend.
- Beleid en TAG stellen: De bestemming in de akte is leidend. De bestemming "wonen" of "3 woningen" sluit de aanwezigheid van een berging niet uit. De WOZ-waarderingsmethodiek is daarom bruikbaar, ook in die gevallen dat de berging niet is benoemd in de erfpachtbestemming.

Beleid signaleert hierbij wel een probleem in het geval dat de erfpachter 1 of meer bergingen als woonruimte is gaan gebruiken en dit niet heeft doorgegeven aan de fiscus. Het feitelijk gebruik en de WOZ-waardering komen dan niet overeen, terwijl de erfpachter zijn erfpachtrecht gebruikt overeenkomstig de bestemming. Er is dus nu niet en ook niet later bij de CHET een bestemmingswijziging te constateren.

Naar de mening van beleid kan de erfpachter dan mogelijk met recht zeggen "ik gebruik mijn recht conform de erfpachtbestemming door de bergingen op zolder als woonruimte

te gebruiken. De WOZ-waardering die de gemeente hanteert om de meerwaarde als gevolg van de extra woning vast te stellen klopt niet met het feitelijk gebruik". Het is wat beleid betreft goed denkbaar dat 5.1.2e op dit punt gelijk heeft en dat de gemeente het niet in alle gevallen voor rekening van de erfpachter kan laten komen dat het gewijzigd feitelijk gebruik (nog) niet is doorgegeven aan de fiscus. TAG ziet risico's om op dit punt met 5.1.2e mee te gaan, omdat dit de WOZ-waarderingsmethodiek in zijn algemeenheid onder druk zou zetten. TAG gaat dit nog formuleren zodat dit in de 5.1.2e-memo kan worden gevoegd.

JZ is op de hoogte van de problematiek, maar het lijkt onredelijk in dit dossier komende week nog een advies van 5.1.2e te verlangen.

De datum van MT E&U op 20 december hebben we zonder overleg met TAG en JZ geprikt als stok achter de deur en gezien de dreigende procedure door 5.1.2e

### VERVOLG

5.1.2e, ik en 5.1.2e hebben tijd gereserveerd in het MT E&U van 20 december. Stukken moeten hiervoor donderdag 16 december worden aangeleverd.

Deze datum hebben we zonder overleg met JZ en TAG geprikt vanwege een dreigende procedure door 5.1.2e met het idee dat we het mogelijke gingen doen om deze datum te halen. 5.1.2e is van deze planning op de hoogte en verwacht nog dit jaar een inhoudelijke reactie.

#### Ad 1.

Woensdag hebben 5.1.2e en ik en 5.1.2e overleg hierover met beheer ( 5.1.2e )

#### Ad 2.

Eerder is uitgebreid met beheer gesproken over verschillende voorbeelddossiers. Beheer heeft de wens uitgesproken het zo eenvoudig mogelijk te houden en de huidige praktijk te laten vaststellen door het MT.

Hierover is een memo in de maak op basis van de voorzet door Beleid.

Insteek is wat betreft 5.1.2e op dit moment: beheer formuleert zo duidelijk mogelijk welke wijziging gewenst is en TAG, JZ en Beleid adviseren hierop.

5.1.2e heeft bij de grondprijberekenaars geïnformeerd en heeft van hen feedback ontvangen. Deze memo ligt nu ter afronding bij 5.1.2e. Het lijkt 5.1.2e niet mogelijk dat 5.1.2e deze memo goed kan afronden, voordat het overleg ad 1 met overige beheerders heeft plaatsgevonden en voordat 5.1.2e dit voldoende heeft kunnen afstemmen bij beheer.

Advies van JZ hierop verlangen komende week lijkt onredelijk/te kort dag.

#### Ad 3.

In dit dossier hebben we nog geen advies van TAG of JZ ontvangen. Het lijkt onredelijk in dit dossier komende week nog een advies van 5.1.2e te verlangen.

Op een eerder moment is het dossier al wel met 5.1.2e besproken. Op dat moment kon het standpunt van 5.1.2e zeker niet direct als onjuist worden afgedaan.

TAG levert dinsdag input aan.

Voorstel: naar mijn mening moet 5.1.2e wel inhoudelijk bijgepraat worden over dit dossier, maar een MT besluit op 20 december lijkt te kort dag. Dit bijpraten kan eventueel op grond van deze memo. We moeten ondertussen m.i. nadenken hoe tijd te kopen bij 5.1.2e