



## Notitie gevraagde beslissing

Aan	Managementteam Erfpacht en Uitgifte
Van	Erfpachtbeheer, <span style="background-color: black; color: white;">5.1.2e</span> , <span style="background-color: black; color: white;">5.1.2e</span> , <span style="background-color: black; color: white;">5.1.2e</span>
Kenmerk	BEJ 764
Datum	@
Bijlagen	@Zo mogelijk managementsamenvatting, is er nog niet@ Taxatierapport AMEO, Besluit 2018-105 d.d. 5 januari 2018 inzake obligatoire overeenkomst bij overige erfpachtwijzigingen, Memo@ inzake, memo @ inzake
Onderwerp	Bergingdossiers; <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niveau wijziging bij bergingendossiers</li> <li>- Beleid wanneer een woning wordt uitgebreid met een berging</li> <li>- Toepassing ABCD-formule wanneer een extra woning wordt gevormd</li> </ul>

## Inhoud

Inleiding	2
Vraag 1: Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid op bergingendossiers? Kunnen we bij bergingendossiers ook op appartementsniveau beoordelen of er sprake is van een bebouwingwijziging?	3
Beleidskeuzes vraag 1	4
Vraag 2: Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?	4
Beleidskeuzes vraag 2.	6
Vraag 3a. Wordt de ABCD-formule juist toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd?	8
Beleidskeuzes vraag 3a	13
Vraag 3b. Dreigende procedure en verzoek van de <span style="background-color: black; color: white;">5.1.2e</span> tot het maken van procesafspraken hierover.	14
Beleidskeuzes vraag 3b	14

Advies betrokken teams 14

## Inleiding

Erfpachtbeheer heeft voor diverse erfpachtrechten een erfpachtaanbieding verstuurd waarin voorwaarden worden gesteld aan de bestemming- en bebouwingwijziging.

Naar aanleiding van de berekening van de meerwaarde op grond van de ABCD-formule heeft de erfpachter haar bedenkingen geuit en **5.1.2e** ingeschakeld. Inmiddels heeft **5.1.2e** **5.1.2e** 11 dossiers aangemeld.

**5.1.2e** stelt ten aanzien van de in zijn ogen onjuiste toepassing van de ABCD-formule:

- "... Kern van deze zaken is de zeer lage waardering van zolderverdiepingen, waardoor een canonverhoging onevenredig hoog uitvalt. De gemeente waardeert deze zolderverdiepingen als bergingen. Bij berekening van de meerwaarde en toepassing van de ABCD-formule dient de gemeente uit te gaan van de contractuele afspraken, de bestemming volgende de akte."

Op basis van zijn standpunten stelt **5.1.2e** voor om het beleid aan te passen of procesafspraken te maken over een gerechtelijke procedure op basis van een voorbeeldossier.

### Drie deelvragen bij behandeling van dit dossier

Gezien de sterke samenhang, zijn 2 andere deelonderwerpen mbt bergingendossiers <sup>1</sup> meegenomen:

1. Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging op bergingendossiers? Kunnen we ook op appartementsniveau beoordelen of er sprake is van een bebouwingwijziging?
2. Leidt het toevoegen van een berging aan een woning (waarbij de berging wordt omgezet naar woonruimte) tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?
- 3a. Wordt de ABCD-formule juist toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd?
- 3b. Dreigende procedure en verzoek van **5.1.2e** tot het maken van procesafspraken hierover.

---

<sup>1</sup> Dossiers bestemmings-of bebouwingwijziging waarin een berging is betrokken

## **Vraag 1: Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid op bergingendossiers? Kunnen we bij bergingendossiers ook op appartementsniveau beoordelen of er sprake is van een bebouwingwijziging?**

In 2018 heeft het MT besloten<sup>2</sup>, gezien een jarenlange praktijk in te stemmen met het invoeren van de versterkt obligatoire verwerkwijze niet alleen voor de overstap maar ook voor overige wijzigingen, inclusief bebouwingwijzigingen. Binnen beheer zijn de meningen verdeeld over de vraag of dit besluit (inclusief de daarin benoemde vervolgacties) goed geland is in de praktijk. Het lijkt wat beleid betreft nu vooral goed "in de hoofden" te zitten en nog niet voldoende te zijn vastgelegd in de werkinstructies.

Beheer geeft aan:

- Er is steeds meer behoefte om niet meer naar het onderliggende recht te (hoeven) kijken, maar naar de afzonderlijke appartementsrechten, gezien de obligatoire overstap naar eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten. Obligatoir mogen deze rechten onbepaald uitbreiden.
- Zodra een splitsingstekening wijzigt wordt de wijziging aangeboden aan de VVE. Uitzondering hierop zijn samenvoegingen in bepaalde gevallen.

Beleed gaat in deze memo uit van de volgende veronderstellingen:

- In bergingendossiers wijzigt het totale metrage van de opstal niet (uiteraard is dat soms bij uitzondering wel het geval, zie hierna)
- Indien de totale metrages van het opstal niet wijzigen, er *dus* geen sprake is van een bebouwingwijziging als bedoeld in het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging op het niveau van het onderliggende recht. Er is sprake van een herschikking van functies/wijziging splitsing binnen de bestaande bebouwing.
- Op het niveau van het appartementsrecht levert de toename van het metrage van een of meer prive-gedeelten ten koste van algemene ruimte of andere prive-gedeelten geen bebouwingwijziging als bedoeld in het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging van die prive-gedeelten op.
- Uit de voorgaande twee punten volgt dat we bij bergingendossiers waarbij het totale metrage van de opstal niet toeneemt altijd kijken naar het onderliggende recht om te beoordelen of de bestemming wijzigt en is er geen sprake van een bebouwingwijziging.
- In uitzonderingsgevallen neemt bij bergingendossiers ook het totale metrage van het opstal toe. Dan is er *wel* sprake van een bebouwingwijziging op het niveau van het onderliggende recht en dan gaat de vraag spelen of we op het niveau van het appartementsrecht willen vaststellen of er sprake is van een bebouwingwijziging. Deze gevallen worden in de rest van deze memo niet besproken, maar in een aparte memo nav een nagekomen vraag van beheer.

---

<sup>2</sup>  
2018-105  
Datum 5 januari 2018

5.2

### Beleidskeuzes vraag 1

1.1. Een project op te starten waarin helder op een rij moet worden gezet of het besluit 2018-105 d.d. 5 januari 2018 genoemde actiepunten afdoende zijn uitgewerkt en zo niet, afdoende uit te werken.

5.2

### Vraag 2: Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?

#### *Probleemstelling*

Het gaat om toepassing van het beleid Bestemmings-en bebouwingwijziging op bergingendossiers waarbij **geen extra woning** wordt gevormd, maar een berging bij een woning wordt getrokken en dus niet meer als berging, maar als woonruimte gebruikt gaat worden. In de praktijk worden deze dossiers onder de beleidsvereenvoudiging geschaard, maar de berekenaars zijn het daar niet in alle gevallen mee eens. De bekenaars zien in bepaalde gevallen een bestemmingswijziging met economische meerwaarde.

#### *Relatie tot vraag 3*

Hier gaat het kort gezegd om een intern binnen E&U gestelde vraag of het toevoegen van de berging aan een woning onder de beleidsvereenvoudiging valt. Er wordt daarbij geen extra woning gecreëerd. Het gaat vooral over de vraag of er sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingwijziging.

De uitkomst hiervan is van belang voor de vraag of feitelijk gebruik en erfpachtbestemming en WOZ-gegevens al dan niet met elkaar overeen komen. Dit is de belangrijkste link met de

5.1.2e

als hierna bedoeld onder 3.

### *Huidige praktijk*

Bij ongesplitste rechten is het beleid bestemmings-en bebouwingwijziging relatief eenvoudig toe te passen voor wat de betreft de vraag of er sprake is van een bestemmings-of bebouwingwijziging.

Als de erfpachtbestemming niet expliciet een berging omvat (bestemmingen woning/wonen) en een berging wordt bij een woning gevoegd, dan wijzigt de bestemming niet. Er zal in dergelijke gevallen ook voldaan zijn aan de voorwaarden van beleidsvereenvoudiging, want de bestemming wijzigt niet en de totale uitbreiding van het erfpachtrecht blijft meestal gelijk of komt bij eventuele uitbreiding niet boven de 100% uit.

Voor zover het erfpachtrecht wel expliciet een berging omvat (woning met berging/berging) en er wordt een berging bij een woning gevoegd, is er op grond van de erfpachtakte *wel* sprake van een bestemmingswijziging. Er is dan geen sprake van een gelijkblijvende bestemming en dus is de beleidsvereenvoudiging in beginsel niet van toepassing.

Ook hier komt echter de totale uitbreiding op appartementsniveau (woning+ berging) meestal niet boven de 100% uit.

Het is daarom naar het oordeel van beheer in de geest van de beleidsvereenvoudiging om ook hier geen tussentijdse canonverhoging te berekenen.

Beheer stelt daarom voor vast te stellen dat dit type bestemmingswijzigingen waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd onder de beleidsvereenvoudiging valt voor zover de totale uitbreiding op appartementsniveau (woning+ berging) niet boven de 100% uitkomt.

In de praktijk wordt dit ook toegepast op garages en dakterrassen<sup>3</sup>.

### *Relatie praktijk tot de theorie*

De bestemming van het onderliggende recht (zie hierover onder 1) in de akte leidend is voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging of een bebouwingwijziging. De bestemming in de akte van het onderliggende recht kan grofweg zijn:

- a. Wonen
- b. X woningen
- c. X woningen en x bergingen.

De praktijkervaring van de beheerders is dat type a en b vermoedelijk (veel) vaker voorkomen dan type c.

Bij de bestemming van het onderliggende recht als hiervoor bedoeld onder a en b (wonen/x woningen) wijzigt de bestemming niet als er een berging bij een woning wordt gevoegd.

De totale metrages van het opstal blijven gelijk.

Conclusie: Er is geen bestemmings-of bebouwingwijziging op het niveau van het onderliggende recht.

---

<sup>3</sup> Vlg werkafspraken 2018 mbt Niet rekenen van economische meerwaarde bij omzetten van garages naar woonruimte waarbij de omgezette garage samen met bestaande woning één geheel (1 zelfstandige woning) gaat vormen en notitie dakterrassen en beleidsvereenvoudiging d.d. 19 september 2019, in te zien op Kennisbank E&U onder werkafspraken bestemmingswijziging.

In theorie kom je dan op het niveau van het onderliggende recht niet meer toe aan de beleidsvereenvoudiging.

Zoals onder 1 uiteen gezet veronderstelt beleid verder dat je hier niet op het niveau van het appartementsrecht gaat kijken of er sprake is van een bebouwingwijziging omdat de totale metrages van het opstal niet wijzigen en de metrages van de prive-gedeelten alleen toenemen ten koste van algemene ruimte of prive-gedeelten.

Je zou hier desondanks zonder al te veel problemen de beleidsvereenvoudiging (zoals we nu in de praktijk doen) wel van toepassing kunnen verklaren omdat de bestemming van het onderliggende recht niet wijzigt en de totale metrages van het opstal gelijk blijven (of niet meer toenemen dan 100%), maar dat suggereert dan ten onrechte dat je er bij de CHET nog een keer naar zou moeten kijken.

De erfpachter heeft de beleidsvereenvoudiging bij type a en b helemaal niet nodig en mag (zoals in de dossiers **5.1.2e** hierna besproken als vraag 3) zijn gang gaan, het bij de woning voegen van de berging is toegestaan op grond van de erfpachtbestemming en de totale metrages van het opstal nemen niet toe. Er is dus geen bestemmings- of bebouwingwijziging.

Houden we over de dossiers met een bestemming van het type onder c: x woningen en x bergingen.

Bij de bestemming van het type onder c wijzigt de bestemming in de akte wel als een berging als woning gebruikt gaat worden. Deze bestemmingswijziging heeft vervolgens een economische meerwaarde. De totale metrages van het opstal blijven gelijk. In theorie kom je niet meer toe aan de beleidsvereenvoudiging. Je kan hier niet zonder problemen de beleidsvereenvoudiging toepassen, omdat een vereiste daarvoor is dat de bestemming niet wijzigt. Bovendien suggereert dat dan ten onrechte dat je er bij de CHET nog een keer naar zou moeten kijken.

Berekenaars geven in die lijn aan in dit type dossiers een bestemmingswijziging met economische meerwaarde te zien.

## **Beleidskeuzes vraag 2.**

Nu zijn er 3 (afgezien van mogelijk verder denkbare tussenvormen) mogelijkheden om een praktijk en theorie in meer of mindere mate bij elkaar te brengen.

- 1. Alle dossiers waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd (en de totale metrages van het opstal gelijk blijven) conform de huidige praktijk scharen onder de beleidsvereenvoudiging.**

### Voordelen

Voortzetting praktijk .

### Nadelen

- De beleidsvereenvoudiging is theoretisch niet van toepassing. Het komt de transparantie van het erfpachtstelsel niet ten goede om die dan toch van toepassing te verklaren. In dossiers waarbij de bestemming van het onderliggende recht niet wijzigt (type a en b) is het desondanks niet heel problematisch deze wel analoog van toepassing te verklaren, echter suggereert dit ten onrechte wel dat je er bij de Chet nog een keer naar zou moeten

kijken, om dan te zien of er wel een bestemmings-of bebouwingwijziging gecontracteerd had kunnen worden.

- Berekenaars zien in type c een bestemmingswijziging met economische meerwaarde.
- Onduidelijkheid bij CHET of latere bestemmingswijziging, wanneer de wijziging alsnog meegenomen moet worden.

2. **We stellen vast dat er in dossiers type a en b geen sprake is van een bestemmingswijziging of bebouwingwijziging. In dossiers type c stellen we vast dat er sprake is van een bestemmingswijziging met een economische meerwaarde.**

#### Voordelen

- Conform uitgangspunt dat tekst akte leidend is om vast te stellen of de erfpachtbestemming wijzigt.
- Geen onduidelijkheid bij CHET of latere bestemmingswijzigingen of de wijziging nog afgerekend moet worden.

#### Nadelen

- Sterke focus op tekst bestemmingsomschrijving, en vervolgens een verschil in behandeling en financiële consequenties van de betrokken dossiers, terwijl er destijds voor zover bekend geen beleid aan ten grondslag heeft gelegen om in de akte dan wel type a/b dan wel c in de akte op te nemen.
- Het is wenselijk tot een pragmatische werkbare oplossing te komen, die de afhandeling van bergingendossier niet alsnog weer complexer maakt dan het was, dat is dit niet.

3. **Als onder 2 voor dossiers type a en b. In dossiers type c stellen we vast dat er sprake is van een bestemmingswijziging, maar er wordt geen economische meerwaarde berekend.**

#### Voordelen:

- Conform uitgangspunt dat tekst akte leidend is om vast te stellen of de erfpachtbestemming wijzigt.
- Het sluit aan bij uitgangspunt dat we een berging niet zien als een zelfstandige erfpachtbestemming. In beginsel is "berging" geen *zelfstandige* erfpachtbestemming. De berging hoort vaak bij een woning en de waarde van de woning wordt mede bepaald door de aan/afwezigheid van een berging. Een berging is in principe altijd dienstbaar aan een hoofdbestemming, tenzij het betreft een hoofdbestemming opslagruimte(s)

5.2

5.2

5.2

- Geen onduidelijkheid bij CHET of latere bestemmingswijzigingen of de wijziging nog afgerekend moet worden.
- Alle erfpachters (type a, b en c) met een woonbestemming kunnen zonder economische meerwaarde een berging als woonruimte gaan gebruiken, zolang er geen extra woning wordt gevormd.
- Als er wel een extra woning wordt gevormd kunnen alle (type a, b én c) erfpachters stellen dat de ruimte die in de WOZ-gegevens als bergingruimte staat geregistreerd, als woonruimte wordt gebruikt en (in gevallen type c levert dat dan eerst een bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde op) bij toevoeging van een extra woning geldt dan voor alle erfpachters hetgeen uiteen wordt gezet hierna onder vraag 3. (uniformiteit)

#### Nadelen

- Afwijking toepassing ABCD-formule bij uitleg bestemming "berging" als zelfstandige erfpachtbestemming. Het is dan een afwijking van beleid in die zin dat we geen meerwaarde constateren, die er (als de erfpachter deze wijziging wil doorvoeren kennelijk) uitgaande van de WOZ wel is.
- Bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde geeft kosten voor gemeente en erfpachter. (Erfpachter zal er echter alleen om vragen als hij er belang bij heeft. Dit belang heeft hij niet bij overstap. Dit belang heeft hij wel bij toevoegen van een extra woning (zie hierna onder vraag 3).

### **Vraag 3a. Wordt de ABCD-formule juist toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd?**

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 ook hier leidend voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging. In de dossiers die **5.1.2e** heeft aangedragen, is de berging niet benoemd in de erfpachtbestemming.

Erfpachtbeheer heeft voor diverse (8 van 11) erfpachtrechten een erfpachtaanbieding verstuurd waarin voorwaarden worden gesteld aan de bestemming- en bebouwingwijziging.

De casus is in alle gevallen op hoofdlijnen hetzelfde en luidt als volgt:

- In de erfpachtbestemming (in de akte) is alleen het aantal woningen vermeld. De ruimten op zolder worden niet apart benoemd in de erfpachtbestemming. Op de bovenste verdieping (de zolder) van het gebouw bevinden zich ruimten die op grond van de beschikbare WOZ-gegevens in gebruik zijn als berging(en).
- Aan de erfpachter is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuwe zelfstandige woning op de bovenste verdieping (zolder).

Naar aanleiding van de berekening van de meerwaarde op grond van de ABCD-formule heeft de erfpachter haar bedenkingen geuit en **5.1.2e** ingeschakeld. Inmiddels heeft **5.1.2e** **5.1.2e** 8 dossiers <sup>5</sup>aangemeld. Later zijn nog 3 dossiers toegevoegd aan deze lijst.

**5.1.2e** stelt ten aanzien van de in zijn ogen onjuiste toepassing van de ABCD-formule:

- "... Kern van deze zaken is de zeer lage waardering van zolderverdiepingen, waardoor een canonverhoging onevenredig hoog uitvalt. De gemeente waardeert deze zolderverdiepingen als bergingen. Bij berekening van de meerwaarde en toepassing van de ABCD-formule dient de gemeente uit te gaan van de contractuele afspraken, de bestemming volgende de akte. "

Op basis van zijn standpunten stelt **5.1.2e** voor om het beleid aan te passen of procesafspraken te maken over een gerechtelijke procedure op basis van een voorbeelddossier.

### Probleemstelling

De vraag is of de ABCD-formule in dit type dossiers correct wordt toegepast of dat hierbij voorbij wordt gegaan aan de bestemming in de akte (contractuele afspraken).

In het betreffende dossier is voor het bepalen van de grondprijzen de WOZ/BSQ-methode toegepast. Als in de bestaande situatie de WOZ-waarde van de betrokken woningen is opgebouwd uit de waarde van de woning en de waarde voor een berging, dan worden de twee waarden uit elkaar gehaald om vervolgens de grondwaarde in de oude en nieuwe situatie vast te stellen. Voor de bestaande situatie krijgen dan de woning en de berging afzonderlijk een onbezwaarde waarde. Bergingen krijgen overeenkomstig de WOZ-gegevens een waarde per stuk, namelijk € 4.000,-, € 8.000,- of € 12.000,-.

Voorbeelddossier **5.1.2e** te Amsterdam **5.1.2e** (zie erfpachtberekening in bijlage 1)

*De erfpachtbestemming van dit erfpachtrecht is 4 woningen. Het erfpachtrecht is niet gesplitst in appartementsrechten. Op de zolderverdieping van dit gebouw zijn er 4 bergingen, die ook in dit dossier niet benoemd zijn in de erfpachtbestemming ('4 woningen'). De erfpachter heeft een bestemmingswijziging aangevraagd om van de bergingen op de zolderverdieping een zelfstandige woning te maken. De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht wordt 5 woningen.*

*Voor de berekening wordt aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde van de bestaande woningen. Uit de WOZ-waarde van de woningen blijkt dat er bergingen zijn.*

- 
- <sup>5</sup> 1. **5.1.2e**
  2. **5.1.2e**
  3. **5.1.2e**
  4. **5.1.2e**
  5. **5.1.2e** en **5.1.2e**
  6. **5.1.2e**
  7. **5.1.2e**
  8. **5.1.2e**

*Uit bijgaande berekening blijkt dat bij toepassing van de ABCD-formule de WOZ-waarde van de 4 woningen uit elkaar wordt getrokken in waarde van de woningen en van de bergingen. De erfpachtgrondwaarde van het totale erfpachtrecht neemt toe met de onbezwaarde waarde van de nieuwe woning, minus de onbezwaarde waarde van de bestaande bergingen.*

#### Standpunten van de heer 5.1.2e

De 5.1.2e heeft namens erfpachters zijn bedenkingen geuit en stelt dat de aanbiedingen misleidend zijn. Op basis van **bijgevoegd taxatierapport van AMEO** onderbouwt hij zijn standpunten. Samengevat stelt 5.1.2e het volgende.

- a) de waarde van de bergingen op de zolderverdieping van de erfpachtrechten in kwestie is bijzonder laag. Hierdoor valt de canonverhoging onevenredig uit. Volgens zijn cliënten dient aansluiting gezocht te worden bij de marktwaarde van de bergingen. Dit standpunt onderbouwt hij met het deskundigenrapport dat hij voor het dossier van 5.1.2e te Amsterdam heeft laten opmaken.
- b) Omdat de bergingen geen onderdeel zijn van de overeengekomen erfpachtbestemming, dient de gemeente voor de huidige situatie de vierkante meters van de bergingen te rekenen bij die van de woning. Dus ipv een woning van 60 m<sup>2</sup> go dient de gemeente uit te gaan van 70 m<sup>2</sup> go waarbij de oppervlakte van de berging is opgeteld.
- c) de gemeente komt haar contractuele afspraken met de erfpachter niet na. De 5.1.2e stelt dat bij de toepassing van de ABCD-formule de gemeente voor de huidige situatie uitgaat van bergingen als bestemming, terwijl de bergingen niet als bestemming zijn overeengekomen in de erfpachtvoorwaarden. Daarom dient de gemeente in haar berekening voor de bestemmingswijziging uit te gaan van de vastgelegde bestemming, te weten 3 woningen.
- d) De gemeente hanteert in de aanbieding een andere formule dan de in de algemene bepalingen opgenomen ABCD-formule. Doordat de gemeente de verkeerde formule hanteert, vult zij de diverse factoren uit de formule ook in met getallen die niet kloppen, niet marktconform zijn en niet redelijk zijn.
- e) ABCD-formule  
5.1.2e stelt ook dat de gemeente haar erfpachters zou misleiden bij toepassing de ABCD-formule. De gemeente zou door toepassing van verschillende ABCD-formules afwijken van de ABCD-formule zoals met de erfpachter is overeengekomen in de Algemene Bepalingen 1994. Dit standpunt onderbouwt hij in het taxatierapport in "2. Geldende algemene bepalingen AB1994 en verschillende ABCD-formules" op pagina op pagina 3 en 4.

#### Ad a. Nog af te stemmen met/input gevraagd van TAG/ JZ en dan in te korten

5.1.2e heeft m.i. gelijk dat in dit dossier de tekst van de AB1994 is overeengekomen en dus leidend is. Als ik/ 5.1.2e naar artikel 13 lid 2 AB1994 kijk blijkt dan echter m.i. nergens uit dat

alleen de bovenverdieping in de ABCD-formule moet worden betrokken. We waarderen de gehele erfpachtbestemming voor en na de wijziging en niet alleen het wat betreft de bestemming te wijzigen aandeel daarin.

Dus van 4 woningen (oude bestemming) in oude situatie en 5 (nieuwe bestemming) in nieuwe. Die woningen waarderen we op een bepaalde manier, te weten op grond van de WOZ- methodiek.

We ( **5.1 5.1.2e** en ik) verschillen van mening of zeker is dat dit per saldo niet uitmaakt. Ik denk dat dit zou kunnen uitmaken, omdat een ruimte die onderdeel van een woning uitmaakt, anders gewaardeerd mag/moet worden dan een nieuwe woning.

**Nog af te stemmen met TAG/JZ en dan in te korten**

**Ad b en c. Dit is het belangrijkste punt in het betoog van **5.1.2e****

De bestemmingswijziging van x naar y woningen betekent dat het aantal woningen van het onderliggende recht wijzigt. De erfpachter kan zoals bij elke bestemmingswijzigingsprocedure aantonen, dat het feitelijk gebruik afwijkt van het door de gemeente kennelijk veronderstelde feitelijk gebruik. De bestemming in de akte is in dergelijke discussies leidend. Vaak vermeldt de akte geen oppervlakte. Dan gaan we uit van de opgave van de erfpachter. Dit is conform artikelen 4 en 7 van Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging. Als de erfpachter stelt dat de berging een jaar geleden als woonruimte in gebruik is genomen, dan is er even discussie. Uiteindelijk stellen we vast dat de WOZ-waarde van 2 peiljaren terug niet bruikbaar is. We vragen dan de onbezwaarde waarde op.

In dit dossier is er echter aanleiding om niet af te wachten of de erfpachter aan de bel trekt. Dit zou namelijk ongelijkheid in de hand werken en anders dan in de hiervoor bedoelde situaties wijkt het feitelijk gebruik mogelijk nog niet af van het door de gemeente kennelijk veronderstelde gebruik, maar staat het de erfpachter vrij, afgezien van publiekrechtelijke toestemming, dit gebruik wel te laten afwijken van het door de gemeente kennelijk veronderstelde gebruik zonder dat dit een bestemmings-of bebouwingwijziging oplevert.

Voorgesteld wordt in dit type dossiers op basis van de omgevingsvergunning in kaart te brengen welke ruimte in de oude situatie als berging zijn gewaardeerd in de WOZ. Voor zover deze ruimten betrokken worden bij de /een nieuw te vormen woonruimte zou in alle gevallen de onbezwaarde waarde van die ruimten moeten worden vastgesteld bij het waarderen van de oude situatie. Het verschil in meerwaarde op basis van de ABCD-formule is dan in alle gevallen kleiner.

Daarnaast zou conform beleid ook de meerwaarde moeten worden berekend op basis van de WOZ-methodiek.

Het goedkoopste wordt dan in het voordeel van de erfpachter aangeboden.

TAG heeft E&U in reactie op deze problematiek een stuk gestuurd inzake WOZ waardering te weten de Memo gebruik van WOZ-waarde en gebouwgegevens bij erfpachtwijzigingen d.d. 31 oktober 2018.

Reactie **5.1.2e** :

Uit deze notitie zijn volgens mij de volgende teksten van belang voor onze casus:

"Bij het hanteren van de WOZ-waarde is uitgangspunt dat de WOZ-waarde en achterliggende gegevens altijd juist zijn, ook als dit ogenschijnlijk niet het geval is. Erfpachters hebben immers mogelijkheden gehad om bezwaar aan te tekenen bij onjuistheden. Dit uitgangspunt heeft betrekking op de waarde, maar bijvoorbeeld ook de vierkante meters gebruiksoppervlak, **aanwezigheid van deelobjecten** en het woningtype (eengezins- of meergezinswoning)."

"Verschillen in gebouwgegevens tussen de WOZ-administratie, erfpachtakte en de feitelijke situatie geven bij wijzingen problemen. (...) Zowel grondprijadviseurs als erfpachtbeheerders hebben aangegeven bij afwijkingen graag te willen aansluiten bij m<sup>2</sup> uit de akte dan wel volgens de feitelijke situatie. **Deze werkwijze sluit ook aan bij het aanvullend beleid Bestemmings- en bebouwingwijzigingen dat uit gaat van de bestemming en oppervlakte zoals opgenomen in de akte, dan wel de feitelijke situatie indien de akte geen gegevens bevat.**"

"N.B. In alle voorstellen maken de WOZ-waarde en de achterliggende gegevens onderdeel uit van de werkwijze. De achterliggende gegevens kunnen ogenschijnlijke fouten betreffen. Dit kan oppervlakte van de woning zijn, maar ook perceelgrootte, **aanwezigheid van deelobjecten** en woningtype (eengezins- of meergezinswoning). Of dit werkelijke fouten betreffen is voor G&O niet goed vast te stellen. G&O is hier voor in overleg met de Belastingdienst. De gedachte is dat G&O dergelijke gevallen voorlegt aan de Belastingdienst. De Belastingdienst beoordeelt of sprake is van een fout, en zo ja wat de juiste gegevens zijn. G&O kan vervolgens erfpachtaanbiedingen opstellen op basis van de gecorrigeerde gegevens."

Onze casus is echter in de opinie van beleid e net anders. Het gaat er in onze casus niet om dat er een afwijking bestaat op het gebied van oppervlakte in vierkante meters, maar er bestaat een afwijking op het gebied van de bestemming (WOZ zegt 'berging' en akte zegt 'woonruimte').

#### Ad d en e Nog af te stemmen met TAG/JZ en dan in te korten.

Zie rapport Ameo onder 2.

Is er ooit (of na de AB1994) voor zover jullie weten inhoudelijk iets veranderd aan de ABCD-formule? Mijn veronderstelling is dat/als ik het goed zie er alleen tekstueel e.e.a is aangescherpt. Klopt dat wat jullie betreft?

§ 1.2e heeft aangegeven:

- Sinds 1994 is de ABCD-formule altijd van toepassing geweest bij BBW's (vóór 2000 weet ik niet helemaal zeker; wellicht dat § 1.2e dat wel precies weet).
- Wel zijn er in de loop van de jaren een aantal achterliggende factoren gewijzigd in de wijze waarop wij die ABCD-formule invullen. Dat betreft vooral:
  - de gehanteerde depreciatie op de GW-stijging \* die is misschien wel 10x gewijzigd...
  - de GW \* tot 2017 o.b.v. gebiedsgemiddelden uit "de handleiding"; vanaf 2017 o.b.v. WOZ-waarde

#### Overige openstaande punten:

- **VRAAG AAN JZ** Er wordt onder 3 en onder 4.1. in het rapport van AMEO een link gelegd met het publiekrecht en het "wonen" dat op grond van het publiekrecht is toegestaan. Het "toegestane gebruik" zou hier wat anders zijn dan de erfpachtbestemming. Hier hebben we het over gehad in het dossier plintvoorzieningen en toen heb ik begrepen dat dit zo niet gezien mag worden. Zou je ons willen adviseren hoe dit te onderbouwen toegespitst op dit geval?

## Beleidskeuzes vraag 3a

### 1. Voor- en nadelen van mogelijke vervolgstappen.

Het moet nog afgestemd worden met TAG of de bovenbedoelde eventuele aanpassing van de werkwijze past binnen het huidige erfpacht- en grondprijnsbeleid. Dit hangt af van de reactie van TAG of de vraag of het klopt dat we uit kunnen gaan van de opgave van het gebruik van de erfpachter dat het feitelijk gebruik afwijkt van de WOZ-gegevens, indien dit feitelijk gebruik zoals in dit geval *overeenstemt* met de bestemming in de erfpachttakte.

### 3a. Beleid/werkwijze aanpassen

**3.a.1 Argumenten voor aanpassen beleid:** De bergingen worden in de bedoelde dossiers niet benoemd in de erfpachtbestemming. De ruimten zijn soms feitelijk in gebruik als woonruimte, soms niet. Het staat de erfpachter, afgezien van publiekrechtelijke toestemming, vrij om de ruimte als berging dan wel als woonruimte te gebruiken. Door de ruimten ook in de oude situatie in de ABCD-formule te waarderen als woonruimte voor zover de ruimten op basis van de omgevingsvergunningen als woonruimte worden gebruikt in de nieuwe situatie, wordt de erfpachter hoe dan ook nooit te kort gedaan.

Door ook altijd de meerwaarde op basis van de WOZ-waarderingsmethodiek vast te stellen en de voor de erfpachter goedkoopste meerwaarde aan te bieden, blijft de WOZ-methodiek conform het beleid het uitgangspunt.

<sup>6</sup>Deze beleidskeuze sluit aan bij de beleidskeuzen onder 2. Er wordt in het voordeel van de erfpachter in bergingendossiers zo veel mogelijk uniformiteit bereikt door samengevat:

- Het voegen van een berging bij een woning nooit te zien als bestemmingswijziging met economische meerwaarde, ook niet in de uitzonderingsgevallen waarin de gemeente dat wel zou kunnen doen (type c).
- Wanneer er een extra woning wordt gevormd altijd de meerwaarde vast te stellen op basis van de WOZ-waarderingsmethodiek, maar op de wijze zoals hiervoor omschreven en het goedkoopste aan de erfpachter aan te bieden.

Samenhang met de bijgaande memo's die gaan over bergingendossiers waarbij de bestaande metrages *wel* toenemen. Voor zover er door uitbreiding van de metrages een extra woning wordt gevormd die zich gedeeltelijk binnen de bestaande metrages bevindt en niet leidt tot een bestemmingswijziging maar alleen tot een bebouwingwijziging omdat een extra woning op grond van de erfpachtbestemming binnen de bestaande metrages is toegestaan:

Ook daar kan in alle gevallen de WOZ-waarderingsmethodiek worden gehanteerd en daarnaast voor zover de nieuwe woning zich deels bevindt binnen de bestaande metrages een onbezwaarde waarde worden vastgesteld voor de extra metrages en in het voordeel van de erfpachter het goedkoopste worden aangeboden.

Veel tussen val en schip twijfelgevallen voor wat betreft het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging wordt hiermee weggenomen.

### 3.a.2 Argumenten tegen aanpassen beleid/werkwijze:

Zorg is dat eventuele aanpassing zijn weerslag heeft op de overstap (of andere erfpachtwijzigingen). Ook daar worden woningen gewaardeerd op basis van dezelfde WOZ-waarderingsmethode (woningen met blijkens de WOZ-gegevens een berging op de zolder). Het lijkt zeer onwenselijk om twee waarderingsmethoden te hanteren, afhankelijk van het type wijziging, ten aanzien van 1 en hetzelfde erfpachtrecht. Voor zover we ook de WOZ-waardering vaststellen en in het voordeel van de erfpachter de goedkoopste waarde aanbieden lijkt er geen onoverkomelijk weerslag op overstap op andere erfpachtwijzigingen te ontstaan.

### Vraag 3b. Dreigende procedure en verzoek van 5.1.2e tot het maken van procesafspraken hierover.

Ten aanzien van het maken van procesafspraken stelt 5.1.2e "Als het beleid niet aangepast wordt is het voor mijn cliënten wenselijk te gaan procederen. Omdat het om meerdere dossiers gaat en er zich wellicht nog meer partijen bij mij gaan melden over deze problematiek, zou ik daarover graag procesafspraken maken. Ik zou bijvoorbeeld willen procederen op basis van één voorbeeldossier en afspraken willen maken over het "on hold" zetten van de dossiers waarin dit nog meer speelt, in afwachting van een oordeel van de rechter. Ook zou ik graag met de verantwoordelijke binnen de gemeente (of de gemeente-advocaat) willen overleggen over de mogelijkheid tot een versnelde procedure bij de rechtbank (dat is momenteel een experiment in Amsterdam).

### Beleidskeuzes vraag 3b

5.2

### Advies betrokken teams

Advies Beheer op beslispunten (graag berekenaars hierin meenemen)

#### Advies Beleid op de beslispunten:

- Beleid adviseert ten aanzien van vraag 1.1. een apart project op te starten om

helder op een rij moet worden gezet of de het besluit 2018-105 d.d. 5 januari 2018 genoemde actiepunten afdoende zijn uitgewerkt en zo niet afdoende uit te werken.

- Beleid adviseert ten aanzien van **vraag 1.2**. In te stemmen met de twee bijgaande aparte memo's over problematiek met werkwijze bergingendossier waarbij de bestaande metrages van het opstal worden uitgebreid.
- Beleid adviseert ten aanzien van **vraag 2** te kiezen voor de optie om indien gewenst een bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde aan te bieden. Dit doet recht aan het feit dat een berging in beginsel geen zelfstandige erfpachtbestemming is. Het is te willekeurig om dan alleen in de dossiers waar de berging in de bestemmingsomschrijving van de akte is opgenomen een economische meerwaarde te berekenen en in het gros van de gevallen (met akte bestemming wonen/ x woningen) niet.
- Beleid adviseert ten aanzien van **vraag 3a** om de werkwijze aan te passen.

5.2

Advies TAG op de beslispunten

Advies JZ op de beslispunten

-----  
**Gevraagde beslissingen:**

**Ten aanzien van vraag 2 Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?**

**Een keuze te maken uit de volgende mogelijkheden:**

1. Alle dossiers waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd conform de huidige praktijk scharen onder de beleidsvereenvoudiging.
2. We stellen vast dat er in dossiers type a en b geen sprake is van een bestemmingswijziging. In dossiers type c stellen we vast dat er sprake is van een bestemmingswijziging met een economische meerwaarde.
3. We stellen vast dat er in dossiers type a en b geen sprake is van een bestemmingswijziging. In dossiers type c stellen we vast dat er weliswaar sprake is van een bestemmingswijziging, maar we berekenen hier geen economische meerwaarde

**Ten aanzien van vraag 3a een keuze te maken uit de volgende mogelijkheden:**

1. Werkwijze aanpassen
2. Werkwijze handhaven.

5.2

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT