

### 1. Doel van deze memo

Er ligt een adviesverzoek bij TAG en JZ over de "bergingendossiers"

Dit adviesverzoek is omvangrijk en complex.

De **5.1.2e** heeft aangekondigd de gemeente te gaan dagvaarden. E&U neemt deze aankondiging serieus, omdat cliënten van **5.1.2e** al langer op de gemeente wachten in meerdere dossiers en hij nu heeft aangegeven dat er een dagvaarding klaar ligt.

Aanstaande dinsdag 29 maart wil het MT E&U besluiten het al dan niet tot een procedure te laten komen. **5 5.1.2e** zal bij dit overleg worden uitgenodigd. Graag zouden we advies van JZ en TAG ontvangen, in ieder geval over de vraag of het raadzaam is om het tot een procedure te laten komen of niet.

Om JZ en TAG te helpen zo eenvoudig mogelijk tot de kern te komen, wordt in deze memo alleen de kernvraag aan JZ en TAG voorgelegd. Graag zouden we hier zo spoedig mogelijk advies op ontvangen.

### 2. Kernvraag.

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?

Of worden de bergingen hierbij in de oude situatie te laag gewaardeerd? Bergingen krijgen overeenkomstig de WOZ-gegevens dan een waarde per stuk, namelijk € 4.000,-, € 8.000,- of € 12.000,-.

### 3. Toepasselijke beleid op dossiers waarbij een extra woning wordt toegevoegd.

Zowel bij gesplitste als ongesplitste rechten, kan het zich voordoen dat er een extra woning wordt toegevoegd.

Uit het toepasselijke beleid volgt dat als in de erfpachttakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, de gemeente uitgaat van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond.

Opsomming toepasselijke beleid:

AB's:

- Toepassing ABCD-formule bij wijziging erfpachtrechten
- Bepaling in AB's die regelen dat toestemming gemeente nodig is voor wijziging splitsing. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.

Beleid splitsing in appartementsrechten van erfpachtrechten

- In het actuele beleid is voorwaarde voor wijziging splitsing dat de bestemming, het toegestane gebruik en het maximaal aantal vierkante meters in een erfpachttakte worden vastgelegd.
- De veronderstelling van beleid E&U is op dit moment dat splitsing/wijziging splitsing voor 1-1-2018 niet heeft geleid tot wijziging van de bestemming van het onderliggende recht, in die zin dat ook het aantal vierkante meters per woning onderdeel uitmaken van de bestemming van het onderliggende recht.

Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging

- In artikel 4.1 is geregeld:
  - Als in de erfpachttakte 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.

Interne Memo gebruik van WOZ-waarde en bouwgegevens bij erfpachtwijzigingen, d.d. 31 oktober 2018:

Hierin staat onder meer op pagina 6, in overeenstemming met artikel 4.1 van het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging: Verschillen in gebouwgegevens tussen de WOZ-administratie, erfpachtakte en de feitelijke situatie geven bij wijzingen problemen. Als bijvoorbeeld het metrage uit de WOZ sterk afwijkt van het metrage volgens de akte kan dit leiden tot te grote of te kleine verrekningen. Een feitelijke uitbreiding van enkele m<sup>2</sup> kan door een te laag metrage volgens de WOZ-administratie tot grote verrekningen leiden (en vice versa). Zowel grondprijadviseurs als erfpachtbeheerders hebben aangeven 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.

WOZ-waarderingsmethodiek uit het grondprijbeleid voor bestaande erfpachtrechten.

#### 4. Wordt dit beleid in de dossiers van de heer 5.1.2e correct toegepast?

Het standpunt van 5.1.2e is uitgebreid toegelicht in de eerder verstuurde memo en komt in de kern neer op:

"... 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."

5.1.2e aangevoerde nevenargumenten staan in het eerder aangeleverde **taxatierapport van AMEO**.

Beleid en beheer scharen zich achter het beleid dat als in de erfpachtakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, de gemeente uitgaat van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond.

Beleid en beheer zien wel specifiek in bergingen-dossiers op dit punt een kwetsbaarheid.

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).

Beleid en beheer E&U constateren dat zich twee situaties kunnen voordoen.

##### 4.1.

De situatie dat een erfpachter aangeeft dat het feitelijk gebruik niet overeenkomt met de WOZ-gegevens is voldoende uitgewerkt in het beleid. Dit is de situatie dat een erfpachter aantoont dat een bepaalde ruimte in de WOZ-administratie moet worden aangemerkt als woonvierkantemeters en niet als berging.

Dit speelt in @ van de 11 dossiers @ graag invullen 5.1.2e voor zover bekend.

In de praktijk gebeurt dit wel/niet:@

##### 4.2.

De kwetsbaarheid ligt mogelijk in die gevallen dat de erfpachter stelt dat op grond van de akte de ruimte gebruikt mag worden als woonvierkantemeters en dat om die reden de ruimte gewaardeerd moet worden als woonvierkantemeters.

Dit speelt in @ van de 11 dossiers @

Als er een extra woning wordt toegevoegd kijken we wat de bestemming in de erfpachtakte is en gaan we na of die bestemming wijzigt.

Het hangt van de omstandigheden van het concrete geval af wat de bestemming in de erfpachtakte is en ook of de oppervlakte per woning is vastgelegd.

- Bij uitgifte zijn de bergingen al dan niet benoemd in de erfpachtakte. Vaak is dit niet het geval. De bestemming was dan doorgaans wonen of x woningen. In uitzonderingsgevallen is dat x woningen en x bergingen.
- Bij splitsing is al dan niet ook de bestemming van het onderliggende recht gewijzigd, in die zin dat per woning de oppervlakte in g.o. zijn vastgelegd (woonruimte hoort bij g.o., oppervlakte bergingen niet).

Het beleid is zoals gezegd in alle gevallen dat als in de erfpachtakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, de gemeente uitgaat van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond

Er wordt een extra woning toegevoegd en we gaan het beleid hierop toepassen:

In de bergingendossiers staat dan in veel gevallen in de akte "4 woningen".

Voor de ABCD-formule rekenen we met de erfpachtbestemming en oppervlakten per woning op grond van de feitelijke situatie.

We rekenen een bestemmingswijziging van 4 woningen van x m<sup>2</sup> g.o. wijzigt naar 5 woningen van x m<sup>2</sup> g.o. De WOZ-waardering sluit dan op die oppervlakten aan.

Beleed constateert als kwetsbaarheid dat de berging geen zelfstandig erfpachtbestemming is. De berging heeft wel invloed op de waarde van de woning.

Doordat een berging geen zelfstandige erfpachtbestemming is kan de erfpachter binnen de bestaande metrages van de opstal zonder dat er een bestemmings-of bebouwingwijziging wordt geconstateerd (voor zover publiekrechtelijk toegestaan), ruimten die in gebruik zijn als woonvierkante meters als berging gaan gebruiken en vice versa.

Bij gesplitste rechten levert dit alleen een wijziging splitsing op waarbij de bestemming, het toegestane gebruik en het aantal maximaal vierkante meters vloeroppervlakte van elk na wijziging van de splitsing bestaand appartementsrecht. De canon wordt hoogstens herverdeeld maar niet verhoogd.

De vraag moet wat beleid betreft worden gesteld of de mogelijkheid om deze verschuiving van functie binnen het erfpachtrecht/ de splitsing te wijzigen zonder economische meerwaarde, maakt dat we bij het toevoegen van een extra woning uit zouden moeten gaan van de voor de erfpachter(s) meest gunstige uitgangssituatie vóór de wijziging.

Zo kwam beleid tot het *bespreekvoorstel* om in dossiers waarbij een extra woning wordt toegevoegd in alle dossiers wel de WOZ-waarderingsmethodiek te handhaven, maar tegelijk ook altijd een onbezwaarde te berekenen in het voordeel van de gezamenlijke erfpachters, waarbij alle ruimte die in de oude situatie als g.o (woonoppervlak) zou kunnen worden gebruikt, in de nieuwe situatie als zodanig te waarderen. En dan de gunstigste uitkomst aan te bieden (in theorie zal dit dan in principe de onbezwaarde waarde zijn).

Dit voert nogal ver voor wat uitvoerbaarheid is en is ook misschien gekunsteld.