



Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte
 Van @
 Kopie aan @
 Datum @
 Kenmerk @

Bijlagen Berekening in voorbeeldossier **5.1.2e**, rapport AMEO
 Onderwerp - Dreigende procedure over de vraag of de ABCD-formule juist wordt 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.
 - Verzoek van **5.1.2e** tot het maken van procesafspraken hierover.

1. Aanleiding

Erfpachtbeheer heeft voor diverse (8) 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:

- Volgens de laatste erfpachtakte is de bestemming van het erfpachtrecht 3 of 4 woningen.
- 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).
- In de erfpachtbestemming is alleen het aantal woningen vermeld. De ruimten op zolder worden niet apart benoemd in de erfpachtbestemming.
- 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 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. ”

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.

2. 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 waardes uit elkaar gehaald om vervolgens 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,-.

Voorbeeldossier [redacted] 5.1.2e te Amsterdam [redacted] 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.

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.

3. Standpunten van de heer [redacted] 5.1.2e

De [redacted] 5.1.2e heeft namens erfpachters zijn bedenkingen geuit en stelt dat de aanbiedingen misleidend zijn. In bijgevoegde taxatierapport van AMEO onderbouwt hij zijn standpunten.

Samengevat stelt [redacted] 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 [redacted] 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.
- c) de gemeente komt haar contractuele afspraken met de erfpachter niet na. De [redacted] 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.
- 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.

ABCD-formule

Naast hiervoor gemelde standpunten stelt **5.1.2e** 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 3 en 4. **5.1.2e** heeft aangegeven dat het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging op deze punten moet worden aangepast. Hij heeft voorts aangegeven dat indien dit niet gebeurt hij een gerechtelijke procedure zal starten. Hierbij heeft hij tevens voorgesteld om één dossier als procesdossier te gebruiken, zodat de uitspraak in dit procesdossier op alle andere dossiers kan worden toegepast.

4. Voor- en nadelen van mogelijke vervolgstappen.

4.a. Beleid aanpassen

4.a.1 Argumenten voor aanpassen beleid:

- De bergingen worden niet benoemd in de erfpachtbestemming. De ruimten zijn soms feitelijk in gebruik als woonruimte. De erfpachter handelt door de ruimten als woonruimte te gebruiken niet in strijd met zijn erfpachtcontract.
- De berekeningsmethodiek blijkt niet overal hetzelfde te worden toegepast. Hiervoor wordt verwezen naar de grondprijsberekening in Bijlage 1 van deze notitie.

4.a.2 Argumenten tegen aanpassen beleid:

De waarderingsmethodiek zou goed verdedigbaar kunnen zijn, omdat

- de bestemmingswijziging een extra woning inhoudt. Elke woning wordt gewaardeerd op basis WOZ -methodiek. De nieuwe woning krijgt een onbezwaarde waarde.
- dat de berging niet in de bestemming staat hoeft hierbij niet problematisch te zijn. De ruimten zijn er feitelijk wel en de waarde van elk van de woningen wordt beïnvloed door het al dan niet aanwezig zijn van die ruimte/een berging.

In de gevallen dat de erfpachter de berging niet als woning gebruikt, klopt de WOZ-waardering niet. Dit komt dan mogelijk voor rekening van de erfpachter, in die zin dat het voor rekening van de erfpachter komt dat het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de WOZ-waardering.

Onduidelijk is vooralsnog hoe precies de ABCD-formule dan wel zou moeten worden toegepast, wanneer de redenering van **5.1.2e** zou worden gevolgd, aangezien de bergingen niet bij de g.o van de woningen horen, maar wel onderdeel uitmaken van het gebouw.

Moet de erfpachter dan bijvoorbeeld eerst aantonen dat hij de ruimten als woonruimte gebruikt?

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.

5.1.2e

5.2

Advies Erfpachtbeheer

Advies TAG

@ Deze memo voorleggen@

5.1.2e heeft op 2021-07-22 per e-mail gereageerd:

Eens met de conclusie dat er niet afgeweken kan worden van het beleid en de WOZ-waarderingsmethodiek.

De gemeente voert de grondwaardebepaling uit op basis van vooraf vastgestelde methodes en uitgangspunten.

Dit om te voorkomen dat voor iedere situatie afzonderlijke onderhandelingen ontstaan tussen de gemeente en haar erfpachters.

Hiermee wordt een gelijkwaardige en objectieve behandeling geborgd voor alle erfpachters, ongeacht de casus specifieke omstandigheden.

Hiermee wordt het ontstaan van oneigenlijke benadeling of bevoordeling voorkomen.

De waardering van bergingen bij transformatieprojecten is gelijkwaardig aan die van alle andere dossiers in de stad.

Een berging krijgt een vaste waarde conform de WOZ-waardering. De grootte van de berging (in m² gbo) of het daadwerkelijke gebruik hiervan is niet van invloed op de WOZ-waardering. De huidige methode en uitgangspunten sluiten volledig aan op de WOZ-waardering.

Stel dat de betreffende dossiers geen transformatie beoogden. Dan zou het hanteren van de lagere waarde voor de berging geen bezwaarpunt vormen, immers dit is in het voordeel van de erfpachter.

In het kader hiervan is er ook sprake van cherry picking.

Advies Juridisch Beleid

1. Ten aanzien aanpassing van beleid:

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.

De waarderingsmethodiek lijkt goed verdedigbaar en zou door een rechter als redelijk en billijk kunnen worden beoordeeld, omdat

- de bestemmingswijziging een extra woning inhoudt. Het waardestijging van het totale aantal woningen wordt, in ieder geval in de dossiers waarbij niet gesplitst is, gewaardeerd op basis WOZ-methodiek.

- dat de berging niet in de bestemming staat hoeft hierbij niet problematisch te zijn. De WOZ-waarde wordt beïnvloed door het al dan niet aanwezig zijn van een berging.

In de gevallen dat de erfpachter de berging niet als woning gebruikt, klopt de WOZ-waardering niet. Dit komt mogelijk voor rekening van de erfpachter, in die zin dat het voor rekening van de erfpachter komt dat het feitelijk gebruik niet overeenstemt met de WOZ-waardering.

Het verdient aanbeveling nog een keer goed te kijken naar de toepassing van de ABCD-formule bij gesplitste erfpachtrechten.

VOORLOPIG advies beleid: betrek gehele wijziging onderliggende recht in berekening als het aantal woningen van het onderliggende recht toeneemt. Zo ontstaat er geen verschil in berekening tussen gesplitste en ongesplitste rechten.

Gevraagde beslissingen**1. Ten aanzien van het aanpassen van het beleid:**

Hierbij bespreken of nu al kan worden vastgesteld dat het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging dient te worden aangepast, dusdanig dat bij het omvormen van bergingen naar een extra woning, voor het vaststellen van de component 'C' in de ABCD-formule, aan de oppervlakte van de bergingen niet een vast bedrag ad € 4.000, € 8.000 of € 12.000 wordt gekoppeld, maar aan de oppervlakte van de bergingen een waarde wordt toegekend die geldt voor woonruimte. Bespreken of de gemeente, door te besluiten om het beleid niet aan te passen, het risico wenst te nemen dat over dit onderwerp een gerechtelijke procedure wordt aangespannen.

BIJLAGE 1 GRONDPRIJSBEREKENINGEN

Berekening **5.1.2e** te Amsterdam **5.1.2e**

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Dossier	5.1.2e	:
Adres	5.1.2e	:
Buurtcode/locatie	K40-1	:
Erfpachtvoorwaarden	AB 1994	:
Huidige canon	€ 1.944,17	(5 jaarlijkse indexering)
Huidige erfpachtgrondwaarde	€ 53.820,00	
Ingangsdatum hoofdrecht	1-2-2005	
Einddatum hoofdrecht	1-2-2055	
Miv	1-2-2021	
Prijspeil	2019 4e kwartaal	(kwartaal volledige aanvraag)
Canonpercentage (index)	3,00%	

Perceel	Bestemmings- en bebouwingwijziging	Meet- eenheid	WOZ-/Onbez. waarde pp 2017	BSQ	Deprec. factor	Erfpacht- grondwaarde	Canon
	<i>Nieuwe bestemming:</i>						
-	4 meergezins VS koopwoningen	244 m ² gbo	€ 1.487.000	49%	1,00	€ 728.630	
	1 meergezins VS koopwoning - nieuw	56 m ² gbo	€ 346.543	49%	0,90	€ 152.825	
	Dakterras t.b.v. koopwoning - nieuw	12 m ²					
						s.totaal	€ 881.455
	<i>Oude bestemming:</i>						
-	4 meergezins VS koopwoningen	244 m ² gbo	€ 1.487.000	49%	1,00	€ 728.630	
	3 bergingen tbv wonen	3 bergingen	€ 12.000	49%	1,00	€ 5.880	
						s.totaal	€ 734.510
						Meerwaarde	€ 146.945
						Canonverhoging	€ 4.408
						Huidige canon	€ 1.944,17
Totaal						Nieuwe canon	€ 6.352,17

Opmerkingen:

Grondprijs volgens het grondprijzadvies Gpb 2019-15063 d.d. 02-12-2019.
 I.c.m. de handleiding grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2018.
 De vierkante meters zijn volgens het WOZ-bestand.
 De woningen gelegen op de begane grond heeft een berging en een tuin.
 De nieuwe woning heeft een dakterras van 12 m².