



**Ter kennisneming voor de commissievergadering  
van 9 december 2020**

Portefeuille

**31**

Agendapunt

**TKN 10**

Datum besluit B&W

**17 november 2020**

---

**Onderwerp**

Kennisnemen van het collegebesluit van 17 november jl. inzake de arresten van de Hoge Raad over WOZ-beschikkingen en de gevolgen voor Belastingen Amsterdam en de overstap van erfpachtrechten

---

**De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van**

1. Het collegebesluit tot kennisnemen van de arresten van de Hoge Raad van 17 april 2020 over het opnieuw verstrekken van WOZ-beschikkingen 2015 in het kader van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de gevolgen van de uitspraak voor de erfpachters en de gemeente;
2. Het collegebesluit tot kennisnemen van de (mogelijke) gevolgen van de arresten voor:
  - a. de werkzaamheden van Belastingen Amsterdam; en
  - b. de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de WOZ-waarde van belang is voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde;
3. Het besluit van het college om het overstapproces zoveel mogelijk doorgang te laten vinden onder de navolgende uitgangspunten:
  - de volgorde van afhandeling van overstapdossiers wordt niet aangepast;
  - als echter blijkt dat een nieuwe WOZ beschikking 2015 is aangevraagd wordt het dossier "geparkeerd" totdat er een opnieuw definitief beschikte WOZ-waarde is vastgesteld door Belastingen Amsterdam;
  - indien de definitief beschikte WOZ-waarde wijzigt dan worden overstapaanbiedingen die reeds zijn gedaan aangepast;
  - ook erfpachters die al een overstapaanbieding hebben geaccepteerd of die al een notariële overstapakte hebben gepasseerd kunnen opnieuw een WOZ beschikking aanvragen en komen- indien de definitief beschikte WOZ-waarde wijzigt – in aanmerking voor een aangepaste overstapaanbieding;
  - achteraf wordt bekeken of de gewijzigde WOZ-waardes aanleiding geven tot aanpassingen in de buurtstraatquotes en welke gevolgen dit heeft voor de overstapaanbieding of reeds gepasseerde overstapaktes.
4. Het collegebesluit om in te stemmen met bijgaande raadsbrief waarin uw raad via de dagmail van 18 november jl. werd geïnformeerd over de uitspraken van de Hoge Raad.

---

**Wettelijke grondslag**

---

Artikel 169 1 jo. lid 3 gemeentewet:

*“1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.*

*....enzovoorts*

*3. Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.”*

---

**Bestuurlijke achtergrond**

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeentebblad afd. 1, nr. 664) door middel van de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijnsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht.

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (Gemeentebblad2017, nr. 141355). Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeentebblad 2017, nr. 140578) en het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (Gemeentebblad 2017, nr.143786). Naar aanleiding daarvan en mede naar aanleiding van de op 28 juni 2017 door de gemeenteraad aangenomen moties, heeft het college de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid op 19 december 2017 definitief vastgesteld.

**Onderbouwing besluit**

**Inleiding en samenvatting**

De WOZ-waarde 2015 (met peildatum 2014) is een belangrijke component bij de berekening van de canon en/of afkoopsom voor de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstap hebben aangevraagd. De keuze om gebruik te maken van de WOZ-waarde 2015 is bij de vaststelling van de Overstapregeling in 2017 gemaakt, omdat dit enerzijds het voordeel met zich meebracht voor de erfpachters dat dit een relatief lage, en daarmee voor erfpachters relatief gunstige, WOZ-waarde was die ook al kenbaar was gemaakt en waartegen destijds bezwaar en beroep had opengestaan en anderzijds rechtszekerheid bood aan de gemeente, omdat het om definitief vastgestelde waardes ging, waartegen geen bezwaarmogelijkheden meer open stonden.

Verzoeken (in 2018) van erfpachters om een nieuwe beschikking 2015 met verwijzing naar de Overstapregeling zijn door Belastingen afgewezen op grond van de Wet WOZ. Deze verzoeken zijn gedaan met het oog op het openen van rechtsingangen om alsnog bezwaar te maken, gelet op een mogelijk financieel belang bij de overstapregeling indien de WOZ-waarde naar beneden wordt bijgesteld.

De rechtbank en het hof hebben Belastingen Amsterdam in het gelijk gesteld. De HR oordeelt echter anders in twee specifieke situaties (medebelanghebbenden en

nieuwe belanghebbenden), kiest voor bredere rechtsbescherming van erfpachters en gaat voorbij aan art 28 Wet WOZ. Daarmee is sprake van rechtsontwikkeling, die er weliswaar toe leidt dat in het licht van de uitspraak zaken anders gedaan moeten worden, maar dat geconstateerd kan worden dat tot nu toe, met de kennis tot aan de uitspraak van de HR, door de gemeente niet onjuist is gehandeld.

Uit fiscaal-juridische analyses van de arresten, door zowel de gemeente als externe adviseurs (NautaDutilh en Pels Rijcken), blijkt dat de uitspraken ruim moeten worden uitgelegd. Dat betekent dat alle erfpachters die aan de voorwaarden voldoen (zijnde een medebelanghebbende die destijds geen beschikking heeft gekregen en/of een nieuwe belanghebbende die destijds, toen de oorspronkelijke beschikking werd verstrekt, nog geen erfpachter was) en die vóór 8 januari 2020 een aanvraag hebben ingediend, opnieuw een WOZ-beschikking 2015 kunnen aanvragen.

Deze uitspraken hebben gevolgen voor Belastingen: in totaal wordt geschat dat ca. 70.000 erfpachters de mogelijkheid hebben om opnieuw een WOZ-beschikking 2015 op te vragen. In het verlengde van een mogelijk groot aantal opnieuw te verstrekken beschikkingen, kan ook een aanzienlijke stroom bezwaren (en eventueel beroepen) op gang komen die tijdig zal moeten worden afgedaan.

De uitspraken hebben daarnaast gevolgen voor het erfpachtoverstapproces. Indien de WOZ-waarde 2015 wordt herzien als gevolg van een toegekend bezwaar of na beroep, leidt dat tot een andere (in de praktijk waarschijnlijk lagere) erfpachtgrondwaarde en daarmee tot een andere (eveneens lagere) canon dan wel afkoopsom in het overstapaanbod. Dit heeft mogelijk effect op de gemeentelijke inkomsten uit de afkoop van erfpachters die overstappen. De procentuele daling van de WOZ-waarde van een recht zorgt voor hetzelfde procentuele effect op de eeuwigdurende jaarcanon en de eeuwigdurende afkoopsom van dat recht, mits de buurstraatquote van het recht gelijk blijft. Afhankelijk van de omvang van de wijzigingen in WOZ-waarden kunnen er ook gevolgen zijn voor de buurstraatquote, omdat deze een afgeleide is van alle WOZ-waarden in een buurtstraat.

Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja hoeveel erfpachters gebruik zullen maken van de mogelijkheid om opnieuw een WOZ-beschikking 2015 aan te vragen. Ook is onzeker of en zo ja hoeveel erfpachters bezwaar- en eventueel beroep tegen de beschikking zullen aantekenen. Voorts is onzeker of en zo ja hoeveel bezwaar en beroepsprocedures leiden tot daadwerkelijk gewijzigde WOZ-beschikkingen. Het is niet ondenkbaar dat er erfpachters zijn die géén gebruik wil maken van de mogelijkheid om opnieuw een WOZ-beschikking aan te vragen, maar het overstapproces gewoon zo snel mogelijk wil afronden. De beschikkingen hebben immers al eens open gestaan voor bezwaar- en beroep en erfpachters hebben misschien destijds al eens bezwaar gemaakt of een weloverwogen keuze gemaakt om juist géén bezwaar te maken.

Gezien het bovenstaande heeft het college besloten om het erfpachtoverstapproces zoveel mogelijk doorgang te laten vinden en slechts indien daar in individuele gevallen aanleiding toe is - omdat een nieuwe WOZ-beschikking wordt aangevraagd – het overstapproces van het betreffende erfpachtrecht “te pauzeren” totdat een definitief beschikte WOZ-waarde 2015 bekend is.

Indien de definitief beschikte WOZ-waarde in sommige gevallen toch wijzigt dan worden overstapaanbiedingen die reeds zijn gedaan aangepast. Ook erfpachters die al een overstapaanbieding hebben geaccepteerd of die al een notariële overstapakte hebben gepasseerd kunnen opnieuw een WOZ-beschikking aanvragen en komen - indien de definitief beschikte WOZ-waarde wijzigt – in aanmerking voor een aangepaste overstapaanbieding.

In het stroomschema in **BIJLAGE 1** is schematisch weergegeven wat de uitspraken voor gevolgen kunnen hebben voor Belastingen Amsterdam en het Overstapproces. Achteraf zal bekeken worden of de gewijzigde WOZ-waardes aanleiding geven tot aanpassingen in de buurtstraatquotes en welke gevolgen dit heeft voor overstapaanbiedingen of reeds gepasseerde overstapaktes.

### **Ad 1. Samenvatting en analyse van de arresten van de HR**

Op 17 april 2020 heeft de HR een aantal arresten gewezen over de vraag of de gemeente een WOZ-beschikking 2015 moet afgeven aan 49 belanghebbenden vanwege het feit dat de WOZ-waarde wordt gebruikt voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Er deden zich 2 situaties voor:

Situatie 1. Medebelanghebbende: De belanghebbende was in 2015 medegerechtigd tot het erfpachtrecht maar heeft zelf geen WOZ-beschikking op naam gekregen. Die is verzonden op naam van de andere medegerechtigde (gemeentes verstrekken slechts één WOZ-beschikking per object). De HR oordeelt dat de gemeente een medebelanghebbende alsnog een WOZ-beschikking 2015 moet geven, omdat de gemeente Amsterdam de WOZ-waarde 2015 gebruikt voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Situatie 2. Een nieuwe erfpachter: Een belanghebbende is na het jaar 2015 (in casu in de loop van 2017) gerechtigd geworden tot het erfpachtrecht. De HR oordeelt dat de gemeente een medebelanghebbende alsnog een WOZ-beschikking 2015 moet geven, omdat de gemeente Amsterdam de WOZ-waarde 2015 gebruikt voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Dit betekent dat Belastingen Amsterdam nieuwe, voor bezwaar en beroep vatbare beschikkingen dient te verstrekken:

- aan de medebelanghebbende die destijds geen beschikking heeft gekregen en/of
- aan de nieuwe belanghebbende die destijds, toen de oorspronkelijke beschikking werd verstrekt, nog geen erfpachter was;
- mits deze belanghebbende binnen een redelijke termijn na het “aanbod” van overstap een verzoek daartoe doet.

### Analyse van de uitspraken en gevolgen voor erfpachters en de gemeente

Vanwege de (mogelijke) gevolgen voor Belastingen en de belangen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht van zowel de erfpachter als de gemeente, heeft NautaDutilh de gemeente bijgestaan in hoger beroep en cassatie. Na overleg met NautaDutilh en Pels Rijcken over de uitspraken van de HR kan het volgende worden geconcludeerd:

- de arresten laten op onderdelen ruimte voor interpretatie en debat. Daarnaast

---

lijkt de HR bewust te hebben gekozen voor een ruime mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen een WOZ-beschikking uit het verleden alsnog bezwaar te maken en daarna eventueel alsnog aan de rechter te kunnen voorleggen en aldus een zo ruim mogelijke rechtsbescherming te bieden.

- De HR heeft bepaald dat binnen een redelijke termijn na het aanbod van de gemeente moet worden verzocht om een nieuwe WOZ-beschikking. Het lijkt er op dat de HR bewust ruimte heeft willen creëren voor een ruimhartige mogelijkheid tot het aanvragen van een nieuwe WOZ-beschikking.
- Uit de arresten zou kunnen worden afgeleid dat een termijn van 3 tot 6 maanden redelijk is ingaande op het moment dat de erfpachter bekend is geworden met het feit dat een nieuwe beschikking kan worden aangevraagd.
- Ook erfpachters die de gemeentelijke overstapaanbieding reeds hebben geaccepteerd, of waarvan het overstaproces al helemaal is afgerond door het passeren van een notariële akte, zullen in de gelegenheid moeten worden gesteld om opnieuw een WOZ-beschikking aan te vragen. Deze erfpachters zijn bij het accepteren van de overstapaanbieding en het passeren van de akte waarschijnlijk, net als de gemeente met de kennis van nu van de onjuiste veronderstelling uitgegaan dat de WOZ-waarde 2015 definitief beschikt was.

## **Ad. 2. Gevolgen voor Belastingen en voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de buurtstraatquotes**

### ***Gevolgen voor Belastingen***

Voor de WOZ-beschikkingen als zodanig geldt dat er geen nieuwe waardering hoeft te worden uitgevoerd: het gaat om het op naam kenbaar maken van de reeds beschikte WOZ-waarde 2015 aan medebelanghebbenden. In totaal zijn er voor ca. 165.000 erfpachtrechten (woningen en aanhorigheden) overstapaanvragen ingediend vóór 8 januari 2020. Van deze 165.000 aanvragen is inmiddels voor 25.000 erfpachtrechten een aanbieding gedaan. Voor de overige 140.000 erfpachtrechten volgt de aanbieding nog. Geschat wordt dat bij circa 50% van alle aanvragen sprake is van een mede- of nieuwe belanghebbende. Dit houdt in dat bij 70.000 tot 82.000 gevallen erfpachters opnieuw een WOZ-beschikking kunnen aanvragen. Niet iedereen die daarvoor in aanmerking komt, zal opnieuw een WOZ-beschikking aanvragen en ook niet elke belanghebbende zal na ontvangst van de beschikking bezwaar gaan maken. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met het gegeven dat het krijgen van een nieuwe beschikking geen doel op zich zal zijn voor belanghebbenden, maar een middel: een nieuwe beschikking biedt een rechtsingang voor het instellen van bezwaar en beroep tegen de WOZ-waarde 2015. Gelet op het daarmee samenhangende financiële belang in relatie tot de overstapregeling ligt het in de rede dat het aantal verzoeken om een nieuwe beschikking en het aantal bezwaren dat daarop volgt fors kan zijn. Belastingen gaat er vooralsnog vanuit dat 30% van de 70.000 belanghebbenden met een nog lopende aanvraag een bezwaar zal indienen. Verzoeken om opnieuw een beschikking te ontvangen en eventuele bezwaren zullen binnen de daarvoor gestelde termijnen zoals opgenomen in de Awb moeten worden afgedaan. Daarmee is sprake van een forse opgave voor Belastingen.

### ***Geen gevolgen voor de belastingheffing***

Er is al een vaststaande WOZ-beschikking 2015 met formele rechtskracht. Een medebelanghebbende krijgt nu opnieuw een beschikking van hetzelfde object. Als

---

deze in bezwaar en beroep gaat en de waarde wordt verlaagd, dan zijn er dus twee WOZ-waarden. Maar omdat art. 28 lid 2 Wet WOZ niet van toepassing is, heeft de tweede WOZ-waarde geen financiële gevolgen voor de belastingheffing. Art. 18a AWR is niet van toepassing. De nieuwe WOZ-beschikking, als deze eenmaal ook formele rechtskracht heeft, is dus enkel van toepassing op de overstapregeling.

#### *Actief informeren belanghebbenden*

Om recht te doen aan de ruime rechtsbescherming van belanghebbende erfpachters, waar de HR voor lijkt te hebben gekozen, brengt de gemeente (Belastingen) de mogelijkheid om opnieuw een beschikking aan te vragen actief onder de aandacht van erfpachters die daarvoor in aanmerking komen. Belastingen richt daarom een webportaal in, waar belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om opnieuw een beschikking aan te vragen, de primaire objectkenmerken en de drie meest relevante referentieobjecten in te zien en eventueel bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde 2015. Dit webportaal van Belastingen zal, na koppeling met het erfpacht Overstapportaal, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2020 worden opgesteld, of zoveel eerder als technisch mogelijk. Belanghebbende erfpachters die voor een nieuwe beschikking in aanmerking komen worden hier in aanloop van de openstelling van het portaal schriftelijk over geïnformeerd en kunnen met behulp van hun DigID inloggen op het portaal van Belastingen.

Het is van belang om belanghebbende erfpachters duidelijk te informeren en voldoende tijd te bieden om hun gegevens in te zien en eventueel bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking 2015. Tegelijkertijd is het voor de afhandeling van de aanvragen en eventueel daaropvolgende bezwaren en voor het overstapproces belangrijk om de periode dat nieuwe en medebelanghebbenden een WOZ-beschikking kunnen aanvragen in de tijd af te bakenen. Het portaal blijft daarom tot 6 maanden na het verzenden van de laatste brieven aan erfpachters toegankelijk zijn, zodat alle erfpachters na ontvangst van de brief een termijn van 6 maanden krijgen om opnieuw een beschikking aan te vragen.

#### ***Gevolgen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de buurtstraatquotes***

Zoals hiervoor toegelicht zal het gegeven dat medebelanghebbenden en nieuwe belanghebbenden een WOZ-beschikking uit het verleden kunnen opvragen in eerste instantie vooral tot werk leiden bij Belastingen. Het gaat echter ook gevolgen hebben voor het overstapproces en de overstapaanbiedingen. Voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde wordt de definitieve WOZ-beschikking gebruikt en die blijkt nu minder definitief te zijn dan eerder gedacht en mogelijk in sommige gevallen anders beschikt te worden. In eerste instantie zal het met name gevolgen hebben voor het overstapproces. In het geval een erfpachter opnieuw een WOZ-beschikking aanvraagt, zal gewacht moeten worden met het versturen van de definitieve overstapaanbieding totdat de WOZ-beschikking definitief is. Er zijn enkele maanden gemoeid met het proces van aanvragen van een WOZ-beschikking, mogelijk bezwaar en beroep en de beslissing hierin. Een alsnog verstrekte beschikking en de mogelijkheid van bezwaar en beroep hoeft natuurlijk niet tot een andere uitkomst (WOZ-waarde) te leiden, maar indien de definitieve WOZ-waarde in sommige gevallen toch wijzigt, dan heeft dit niet alleen gevolgen voor het proces maar ook voor de hoogte van het overstapaanbod. Een aangepaste WOZ-waarde leidt immers tot

---

een andere (mogelijk hogere, maar voor de hand ligt lagere) erfpachtgrondwaarde en daarmee andere canon/afkoopsom voor het eeuwigdurende erfpachtrecht. Ook worden WOZ-waarden gebruikt voor de berekening van buurtstraatquotes en onbezwaarde waarden voor nabijgelegen en vergelijkbare objecten die (nog) geen WOZ-waarde hebben. Indien de gebruikte WOZ-waarden in sommige gevallen toch anders blijken te zijn als gedacht, kan dit mogelijk ook gevolgen hebben voor de buurtstraatquotes en onbezwaarde waarden die hier modelmatig van afgeleid worden.

Een analyse en overleg met NautaDutilh en Pels Rijcken leidt tot de navolgende bevindingen in relatie tot de mogelijke gevolgen voor de buurtstraatquote:

- De beslissingen van de HR zeggen op zich niets zeggen over het gebruik en de toelaatbaarheid van de buurtstraatquote, de overstapaanbieding van de gemeente, het gemeentelijk beleid en de Overstaperegeling. De gemeente mag in beginsel zelf bepalen op grond waarvan zij een privaatrechtelijk aanbod wenst te doen, of zij in dat kader een instrument als de buurtstraatquote hanteert en op welke wijze die tot stand komt. Uiteraard moet de gemeente hierbij wel de redelijkheid en billijkheid en de ABBB (Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur) in acht nemen.
- Het beleid Grondwaardebepaling bepaalt dat de WOZ-waarde wordt gebruikt voor de grondwaardebepaling mits deze, onder andere, definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond).
- Als (veel) WOZ-waarden in een buurtstraat na bezwaar en eventueel beroep wijzigen, dan kan dit mogelijk tot gevolg hebben dat de buurtstraatquote achteraf bezien op een verkeerd percentage bepaald is. Op dit moment kan nog niet worden ingeschat en overzien of en zo ja welke gevolgen de uitspraken van de HR en de mogelijk daaruit voortvloeiende gewijzigde WOZ-waardes 2015 zullen hebben op de buurtstraatquote. Dit kan pas achteraf worden beoordeeld als alle bezwaarprocedures zijn afgerond en duidelijk is geworden in welke mate opnieuw definitief beschikte WOZ-waarden zijn vastgesteld door Belastingen.

#### Mogelijke gevolgen voor het reguliere erfpachtbeheer

Bij wijzigingen van bestaande, voortdurende erfpachtrechten (waaronder ook de canonherziening einde tijdvak) wordt eveneens de WOZ-waarde gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde. Hoewel hiervoor veelal niet geldt dat de WOZ-beschikking 2015 wordt gebruikt, geldt wel dat de WOZ-beschikking die wordt gebruikt niet zo definitief is als aanvankelijk gedacht en dat indien situatie 1 of 2 zich voordoet de erfpachter opnieuw een voor bezwaar en beroep vatbare WOZ-beschikking kan aanvragen. Dit heeft mogelijk gevolgen voor doorlooptijden van wijzigingen van erfpachtrechten (waaronder CHET) en wellicht ook voor wijzigingen (en CHET's) die al hebben plaatsgevonden.

#### **Ad.3. Voorgestelde gemeentelijke handelswijze om recht te doen aan de uitspraken van de Hoge Raad**

De uitspraken van de HR zijn definitief en er is geen beroepsmogelijkheid. Dit betekent dat het mede- en nieuwe belanghebbenden vrij staat om opnieuw een WOZ-beschikking (2015) op te vragen. De gemeente zal alle belanghebbende erfpachters hier goed over informeren. Indien een erfpachter opnieuw een beschikking aanvraagt,

---

dan zal dit gevolgen hebben voor de voortgang van het overstapproces en na vaststelling van een eventuele gewijzigde beschikking mogelijk ook voor de hoogte van de overstapaanbieding. Het is zoals gezegd vooralsnog lastig te voorspellen hoeveel erfpachters gebruik zullen maken van deze mogelijkheid en in hoeveel gevallen dit daadwerkelijk tot een aangepaste WOZ-waarde leidt. Er is daarom door de gemeente gezocht naar een werkwijze die gevolg geeft aan de uitspraken van de HR en de reguliere werkzaamheden van Belastingen en Grond & Ontwikkelingen en de afhandeling van de vele overstapaanvragen door erfpachters het minst beïnvloedt.

Zoals eerder aangegeven zal Belastingen belanghebbende erfpachters in de gelegenheid stellen om binnen een redelijke termijn (6 maanden na verzenden van de brieven aan belanghebbenden) opnieuw een WOZ-beschikking 2015 op te vragen via een door Belastingen ingericht Portaal. Dit portaal wordt gekoppeld aan het Overstapportaal. Mocht een erfpachter opnieuw een WOZ-beschikking (2015) aanvragen dan wordt het overstapproces voor die specifieke erfpachter opgeschort totdat er een definitieve WOZ-beschikking is afgegeven door Belastingen. Dit leidt tot vertraging in het overstapproces. G&O beziet op dit moment hoe het overstapwerkproces aangepast moet worden en aangesloten kan worden bij de gegevens over het al dan niet aanvragen van nieuwe WOZ beschikkingen uit het Portaal van Belastingen

Zoals gezegd zal ook aan erfpachters die de gemeentelijke overstapaanbieding reeds hebben geaccepteerd, of waarvan het overstapproces al helemaal is afgerond door het passeren van een notariële akte, de gelegenheid worden geboden om opnieuw een WOZ-beschikking aan te vragen. Gezien het feit dat beide partijen waarschijnlijk van de onjuiste veronderstelling zijn uitgegaan – dat de eerder vastgestelde WOZ 2015 onherroepelijk beschikt was - wordt nog bezien voor wiens rekening de extra (notariële) kosten komen die met de benodigde nieuwe akte (akte wijziging erfpachtrecht) gemoeid zijn.

Met deze handelswijze wordt de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zoveel als mogelijk (afhankelijk van omvang van aanvragen voor nieuwe beschikking en bezwaren) spoedig afgerond en gebaseerd op een (al dan niet opnieuw beschikte) definitieve WOZ-waarde van 2015. Zoals eerder aangegeven kunnen opnieuw beschikte WOZ-waarden ertoe leiden dat (veel) WOZ-waarden in hoogte wijzigen. Als (veel) WOZ-waarden in een buurtstraat wijzigen, dan kan dit mogelijk tot gevolg hebben dat de buurtstraatquote achteraf bezien op een verkeerd percentage bepaald is. Op dit moment kan nog niet worden ingeschat en overzien of en zo ja welke gevolgen de uitspraken van de HR en de mogelijk daaruit voortvloeiende gewijzigde WOZ-waarden 2015 zullen hebben op de buurstraatquote. Dit zal de gemeente pas achteraf beoordelen als alle bezwaarprocedures zijn afgerond en duidelijk is geworden in welke mate opnieuw definitief beschikte WOZ-waarden zijn vastgesteld door Belastingen.

#### *Erfpachters die geen nieuwe WOZ-beschikking willen aanvragen*

We proberen vertraging in het overstapproces nog verder in te perken door aan erfpachters - die ondanks de mogelijkheden die de arresten bieden om opnieuw een beschikking te vragen toch willen doorgaan met hun lopende overstapaanvraag - aan te bieden de overstap af te wikkelen op basis van de gehanteerde



erfpachtrondwaarde (afgeleid van de reeds definitief beschikte WOZ-waarde). Voor de erfpachters is een eventueel traject van bezwaar en beroep ook tijdrovend en heeft het een onzekere uitkomst. Het is niet ondenkbaar dat er erfpachters zijn die daar helemaal geen zin in hebben of hun beschikte WOZ-waarde correct vinden en gewoon door willen met hun overstap en die zo spoedig mogelijk notarieel willen vastleggen. Hierbij is het wel van belang dat deze erfpachters dan niet achteraf terugkomen op die beslissing, als blijkt dat bijvoorbeeld burens wél na bezwaar/beroep een lagere WOZ-beschikking hebben gekregen (of dat achteraf eventueel blijkt dat de buurtstraatquote wijzigt). Met erfpachters die het aanbod van de gemeente aanvaarden en die de overstap willen bewerkstelligen, kan worden overeengekomen dat zij de oorspronkelijke WOZ-beschikking uit 2015/2016 aanvaarden als basis voor de overstap. De vastlegging daarvan kan geschieden in een vaststellingsovereenkomst of notariële akte. Een erfpachter kan daar dan later in beginsel niet op terugkomen.

Samenvattend betekent dit dat het college heeft besloten tot het in beginsel voortzetten van het afhandelen van overstapdossiers, zonder aanpassingen in volgorde van afhandeling. Wel worden de dossiers waarvoor opnieuw een beschikking wordt aangevraagd even “on hold” gezet. Dat wil zeggen dat:

- Erfpachters tijdelijk geen overstapaanbieding krijgen als ze opnieuw een WOZ-beschikking hebben aangevraagd en/of als er een bezwaarprocedure loopt ten aanzien van die oorspronkelijke beschikking.
- Dossiers waarvoor na versturen van de erfpachtaanbieding blijkt dat opnieuw een WOZ-beschikking 2015/2016 is of wordt aangevraagd, worden geparkeerd en pas verder afgehandeld nadat de WOZ-beschikking definitief is.

Als de uiteindelijke definitieve WOZ-beschikking een andere WOZ-waarde kent, zal de overstapaanbieding aangepast worden op basis van deze waarde. Dit kan betekenen dat mogelijk enkele (tien)duizenden overstapaanbiedingen vertraging oplopen na de verzending ervan en dat een deel van de erfpachtaanbiedingen ook aangepast moet worden als gevolg van een andere WOZ-waarde en daardoor andere erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Dit levert vertraging op voor de dossiers waarvoor een proces rondom een nieuwe WOZ-beschikking loopt, maar niet voor de dossiers waarvoor dit niet geldt. De vertraging in het overstapproces is zeer vervelend maar volgt uit de uitspraak van de HR en is daarmee niet op het conto van de gemeente te schrijven. Daarnaast heeft de erfpachter hierbij zelf de keuze of hij opnieuw een WOZ-beschikking aanvraagt met vertraging als gevolg. Erfpachters die aangeven niet opnieuw een WOZ-beschikking te willen aanvragen en de overstap te willen afronden op basis van de oorspronkelijke WOZ-beschikking kunnen gewoon direct overstappen.

Het college zal achteraf bezien of de gewijzigde WOZ-waarden aanleiding geven tot aanpassingen in de buurtstraatquotes en welke gevolgen dit heeft voor de overstapaanbieding of reeds gepasseerde overstapaktes. Zoals gezegd is op voorhand niet goed in te schatten of en zo ja hoeveel WOZ-waarden er zullen wijzigen en welke gevolgen dit dan heeft voor de buurtstraatquotes, die een afgeleide zijn van alle definitief beschikte WOZ-waarden in de buurtstraat. Niet ondenkbaar is dat voor veel van de circa 5.000 buurtstraatquotes zal gelden dat deze ook na een eventuele bezwaar en beroepsprocedure ongewijzigd blijven.

**Ad.4 Brief aan de raad**

Uw raad wordt/is door middel van bijgaande brief (BIJLAGE 2) met kenmerk 2020-13490 (tevens verzonden via de dagmail van 18 november jl.) geïnformeerd over de uitspraken van de Hoge Raad en de gevolgen voor belanghebbende erfpachters, Belastingen en de uitvoering van de overstapregeling.

---

**Reden bespreking**

n.v.t.

---

**Uitkomsten extern advies**

n.v.t.

---

**Geheimhouding**

n.v.t.

---

**Uitgenodigde andere raadscommissies**

Het collegebesluit is tevens ter kennisname gezonden aan de commissie Financiën en Economische Zaken voor haar vergadering van 10 december 2020

---

**Stukken**

Meegestuurd

BIJLAGE 1 Stroomschema  
BIJLAGE 2 Getekende raadsbrief (zie ook dagmail van 18 november jl.)  
BIJLAGE 3 Financiële gevolgen

Ter inzage gelegd

n.v.t.

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

mr. B.A.G.P. Rijpert; Strategisch adviseur Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling;  
06 – 83640282; b.rijpert@amsterdam.nl

---