



## Notitie gevraagde beslissing bergingenproblematiek

Aan	MT Grond & Ontwikkeling
	5.1.2 5.1.2e en 5.1 5.1.2e (Teams Erfpachtbeheer)
Kenmerk	2022-3223
Datum	@
Onderwerp	Gevraagde beslissing inzake bestemmings- en bebouwingwijziging waarbij bergingen worden omgezet naar woningen (bergingenproblematiek)
Bijlagen	1. Beleidsuitgangspunten 2. Voorbeeldossiers

### Gevraagde beslissingen

1. In te stemmen met de nieuwe uniforme werkwijze: de bestemming en bebouwing in de meest recente erfpachtakte is leidend (indien expliciet overeengekomen) en moet zo gewaardeerd worden door TAG.
2. In te stemmen met het uitgangspunt om voortaan bij een bestemmings- en bebouwingwijziging geen stukprijs meer te adviseren voor een berging, maar voor de waardebepaling altijd uit te gaan van de bestemming wonen ook als er bergingen in de bestemming zijn opgenomen.
3. In te stemmen met een onderzoek om ca. 3.700 dossiers waarbij sinds 2017 wellicht niet volgens de werkwijze in ad 1 is gehandeld te onderzoeken en een voorstel te doen om deze aan te passen.

**Ad 1 In te stemmen met de nieuwe uniforme werkwijze: de bestemming en bebouwing in de meest recente erfpachtakte is leidend (indien expliciet overeengekomen) en moet zo gewaardeerd worden door TAG.**

### Huidige werkwijze

Het komt vaak voor dat een erfpachter de bestemming wil wijzigen om een extra woning te realiseren ten koste van de bergingen. De erfpachter moet daar toestemming voor vragen aan de gemeente. De gemeente doet de erfpachter vervolgens een aanbieding met economische meerwaarde. Voor de grondwaardebepaling hanteren we sinds 2017 de WOZ/BSQ-methodiek. Vervolgens wordt de economische meerwaarde (canonverhoging) berekend door toepassing van de ABCD-formule. In deze problematiek gaat het met name om de waardering en berekening van de oude/huidige situatie die in de ABCD-formule wordt aangeduid met de letter 'C'. Voor de huidige beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar Bijlage 1.

Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn. Volgens de WOZ/BSQ-methodiek hebben bergingen, ongeacht de grootte, een stukprijs. Wanneer bergingen worden omgezet naar een woning, dan wordt in de ABCD-formule voor de oude/huidige situatie ('C') uitgegaan van de waarde van enkel de bergingen. Ter illustratie wordt verwezen naar casus 5 van Bijlage 2. In de praktijk is gebleken dat deze werkwijze niet conform het principe is van 'akte is leidend'. Daarnaast valt de canon veel hoger uit.

#### Nieuwe uniforme werkwijze

In verband met een dreigende dagvaardingsprocedure is in afstemming tussen E&U (Juridisch Beleid en Erfpachtbeheer), JZ en TAG deze problematiek aan de hand van een testcase (Patroclusstraat **5.1.2e** te Amsterdam) besproken. Onderstaande uitgangspunten hebben wij vastgesteld.

#### Uitgangspunten:

- a. Een 'berging' is geen zelfstandige erfpachtbestemming. Bergingen zijn altijd onderdeel van de woning. De waarde van de berging was vóór 2017 verdisconteerd in de waarde van de woning. Bij nieuwe uitgiftes en transformatie is dit nu nog steeds het geval.
- b. In artikel 4 lid 1 van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging staat 'feitelijke situatie'. De feitelijke situatie is de situatie ter plaatse en de erfpachter levert deze gegevens aan. Deze gegevens zijn bijvoorbeeld NEN-rapporten, tekeningen/oppervlakten bij een vergunning.
- c. Bij een bestemmings- en/of bebouwingwijziging moet voor de huidige erfpachtgrondwaarde (letter 'C' in de formule) worden uitgegaan van de bestemming en/of bebouwing in de akte. De akte is leidend. Erfpachtbeheer beoordeelt de juridische situatie volgens het erfpachtbeleid en verwerkt dat in het aanvraagformulier voor het grondprijسادvies. De gegevens in het aanvraagformulier, en eventuele bijlagen die door Erfpachtbeheer worden meegestuurd bij de aanvraag, zijn het uitgangspunt bij de grondwaardebepaling door TAG en voor toepassing van de ABCD-formule.
- d. Voor de bestemming en bebouwing kan alleen van de splitsingsakte, de overstapakte en de CHET-akte worden uitgegaan, als de bestemming en bebouwing in deze aktes expliciet met de erfpachter of diens rechtsvoorganger zijn overeengekomen en ook expliciet zijn benoemd.

Gelet op de uitkomsten van diverse overleggen tussen E&U (Juridisch Beleid en Erfpachtbeheer), JZ en TAG, dient de werkwijze te zijn dat de erfpachtakte leidend is als de bestemming en/of maximaal toegestane bebouwing daarin staat. Als een van deze gegevens niet in de erfpachtakte staat, gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie. In de meeste gevallen staat de bestemming in de erfpachtakte en ontbreekt de oppervlakte. Erfpachtbeheer vraagt de gegevens van de feitelijke situatie op bij de erfpachter.

Kort gezegd houdt de nieuwe werkwijze in dat wij voor de aanvraag van de grondwaardebepaling altijd uitgaan van de laatste erfpachtakte waarbij de bestemming en bebouwing expliciet zijn overeengekomen. Als de bestemming in de meest recente akte een 'koopwoning' is en de WOZ-waarde een woning en een berging omvat, zal dus niet meer als voorheen de WOZ inclusief

berging worden geadviseerd. Wij gaan deze uniforme werkwijze borgen door middel van een werkinstructie en verspreiding van de uitkomst van deze notitie in kennissessies bij E&U.

#### ***Advies Erfpachtbeheer***

Erfpachtbeheer adviseert om in te stemmen met de nieuwe uniforme werkwijze. De huidige werkwijze heeft namelijk uitgewezen dat er verschillende interpretaties mogelijk zijn wat tot veel onduidelijkheid leidt. Dit heeft het risico op willekeur en een gerechtelijke procedure vergroot. De nieuwe werkwijze is uniform (gelijke gevallen worden gelijk behandeld), transparant en uitlegbaar.

#### ***Advies Juridisch Beleid E&U***

@

#### ***Advies JZ***

*JZ kan zich vinden in de voorgestelde werkwijze. Indien in de erfpachtbestemming enkel de woning is opgenomen dan is de verwachting dat het moeilijk verdedigbaar is dat bij het bepalen van de waarde van de huidige bestemming wordt uitgegaan van woning en berging. Dat de waarde van de berging ten tijde van het bepalen van de huidige canon in de bestemming woning is verdisconteerd, is wel van belang maar de verwachting is dat dit moeilijk aan te tonen is in een eventuele procedure. De uitkomst van een dergelijke procedure is daarmee uitermate onzeker. Kanttekening is wel dat de gemeente in gevallen waarin een bebouwingwijziging (uitbreiding van m2) plaatsvindt en er geen vierkante meters in de akte staan, voor het bepalen van de meerwaarde wel uitgaat van de feitelijke situatie. Dit is echter wel in beleid vastgelegd en daarnaast is ook daarbij de vraag of, als dit tot een juridische procedure leidt, de gemeente voldoende kan aantonen dat sprake is van een uitbreiding ondanks dat er geen m2 in de akte staan. Voorts is van belang dat het toevoegen van vierkante meters aanzienlijk anders is dan het in gebruik omzetten van een berging naar woning waar die berging altijd aanwezig is geweest.*

#### ***Advies TAG***

@

**Ad 2** In te stemmen met het uitgangspunt om voortaan bij een bestemmings- en bebouwingwijziging geen stukprijs meer te adviseren voor een berging, maar voor de waardebepaling altijd uit te gaan van de bestemming wonen ook als er bergingen in de bestemming zijn opgenomen.

Gebleken is dat in de praktijk in gelijke gevallen de nieuwe bestemmingsomschrijving niet op uniforme wijze in de akte is vastgelegd. Ter illustratie wordt hieronder een voorbeeld gegeven.

#### ***Erfpachtrecht 1***

*oude bestemming: 4 koopwoningen*

*wijziging: er wordt een nieuwe woning gerealiseerd*

*Nieuwe bestemmingsomschrijving in de aanbieding en akte: 5 koopwoningen van in totaal 250 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte en 5 bergingen  
volgende wijziging: 5 bergingen worden omgezet in een nieuwe woning*

#### *Erfpachtrecht 2*

*oude bestemming: 4 koopwoningen*

*wijziging: er wordt een nieuwe woning gerealiseerd*

*Nieuwe bestemmingsomschrijving in de aanbieding en akte: 5 koopwoningen van in totaal 250 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte*

*volgende wijziging: 6 koopwoningen, feitelijk aanwezige bergingen worden omgezet in een nieuwe woning.*

Het gevolg hiervan is dat als, bijvoorbeeld, van de bergingen van erfpachtrecht 1 een nieuwe woning wordt gemaakt, voor berekening van de canonverhoging wordt uitgegaan van de stukprijs van 5 bergingen. Terwijl, in het geval van erfpachtrecht 2 wordt uitgegaan van de prijs van 5 koopwoningen. Hierdoor zal de canonverhoging voor erfpachtrecht 1 veel hoger zijn dan voor erfpachtrecht 2. Bij toepassing van de ABCD-formule zal de canonverhoging namelijk op verschillende manieren berekend worden. Daarnaast wordt bij CHET en overstap het erfpachtrecht gewaardeerd op de WOZ-waarde die kan bestaan uit een woning en een berging. De berging is dan gewaardeerd op basis van een stukprijs.

#### ***Advies Erfpachtbeheer***

In de eerste plaats adviseert Erfpachtbeheer om vast te stellen dat de bestemming uit de akte altijd leidend is, ook als duidelijk is dat er bij de overstap en CHET de woning is gewaardeerd o.b.v. een woning met een berging. De waarderingsmethodiek bij de CHET en overstap is immers een keuze geweest i.v.m. een snelle afhandeling van de grote hoeveelheid aanvragen. Vervolgens adviseert Erfpachtbeheer om in te stemmen met geen stukprijs meer te adviseren voor een berging, maar voor de waardebepaling altijd uit te gaan van de bestemming wonen ook al zijn er bergingen in de bestemming opgenomen.

Als gevolg van verschillende werkwijzen die in de uitvoering zijn gehanteerd, blijft het risico op ongelijke behandeling van gelijke gevallen en een gerechtelijke procedure vanwege de bergingenproblematiek bestaan. Tot slot raakt het de betrouwbaarheid van de gemeente.

#### ***Advies Juridisch Beleid E&U***

@

#### ***Advies JZ***

***Zuiver bekeken vanuit de bestemmingsomschrijving is de situatie waarin berging in de erfpachtbestemming is opgenomen anders dan de situatie waarin dit niet is gedaan. In principe is er daarmee een grondslag om bij de bestemmingswijziging voor de huidige bestemming uit te gaan van woning en berging waardoor er een hogere meerwaarde ontstaat dan wanneer enkel wordt uitgegaan van woning. Gezien het feit dat bij de gemeente bekend is dat deze situatie is***

*ontstaan door een niet consequente werkwijze, is het echter zeer de vraag of het redelijk is om in deze gevallen dan uit te gaan van de bestemming woning en berging. De wijze waarop de canon is bepaald is namelijk wel hetzelfde geweest (neemt JZ aan). Dat betekent dat de erfpachter bij een omzetting van een berging pech heeft of juist geluk, afhankelijk van de wijze waarop de bestemming is geformuleerd. Dat lijkt niet erg redelijk en zal ook niet bijdragen aan het draagvlak voor het erfpachtstelsel. Ook in het kader van de dejuridisering is het de vraag of het in deze gevallen wenselijk is om uit te gaan van de bestemming woning en berging met mogelijke juridische procedures tot gevolg.*

*JZ concludeert wel dat met dit voorstel het uitgangspunt dat de akte leidend is, wel direct weer wordt losgelaten ondanks dat daar goede redenen voor zijn.*

**Advies TAG**

@

**Ad 3 In te stemmen met een onderzoek om ca. 3.700 dossiers waarbij sinds 2017 wellicht niet volgens de nieuwe werkwijze in ad 1 is gehandeld te onderzoeken en een voorstel te doen om deze aan te passen.**

Erfpachtwijzigingen dienen beoordeeld te worden onder correcte toepassing van het beleid waarbij alle vierkante meters op wonen worden gewaardeerd. Het gevolg van de onder ad 2 beschreven uitkomsten en nieuwe werkwijze leidt ertoe dat tussen 2017 en heden de gemeente bestemmings- en bebouwingwijzigingen waarbij bergingen worden omgezet naar nieuwe woningen onder onjuiste toepassing van het erfpachtbeleid heeft afgerond.

In het kader van deze problematiek is uitgezocht in hoeveel dossiers sinds 2018 een bestemmings- en bebouwingwijziging, al dan niet in combinatie met een andere erfpachtwijziging, is gedaan. Het aantal betreft ca. 3.700 dossiers. Het onderzoek zal met name inhouden dat de werkwijze van de gemeente per dossier beoordeeld moet worden om zo tot een concreet aantal mogelijke hersteldossiers te komen.

**@Advies Erfpachtbeheer**

Erfpachtbeheer adviseert in te stemmen met dit onderzoek. Als groot erfverpachter staat een gemeente Amsterdam continu onder een vergrootglas. De bergingenproblematiek is een kwestie die reeds veel aandacht heeft van advocaten en makelaars. Door in te stemmen met dit onderzoek stelt de gemeente zich in de eerste plaats op als betrouwbare overheid en houdt zij de regie in eigen hand. Het risico op een gerechtelijke procedure wordt namelijk aanzienlijk verminderd. Met dit onderzoek wordt bij alle erfpachtrechten, waar het fout is gegaan, gecorrigeerd. Het risico op een gerechtelijke procedure wordt namelijk aanzienlijk verminderd.

**Advies Juridisch Beleid E&U**

@

**Advies JZ**

*JZ is van mening dat het verstandig is om in kaart te brengen in hoeveel gevallen een werkwijze is gehanteerd waarvan (nu) de gedachte is dat deze juridisch (wellicht) moeilijk houdbaar is. Op basis van die gevallen en de aantallen kan vervolgens worden besloten of herstel zal worden aangeboden aan de erfpachters. Indien daartoe wordt besloten dan is wel van belang dat rekening moet worden gehouden met situaties waarin het erfpachtrecht na de wijziging is overgedragen en dat dit een complicerende factor zal zijn*

**Advies TAG**

@

**Algemeen advies JZ:**

- Vrij laat in het proces van de bergingenproblematiek is hier een notitie over kwesties rondom de vierkante meters bij gekomen, omdat beide zaken met elkaar samenhangen. In onderhavige notitie gaat het echter alleen over de bergingenproblematiek. Na het laatste overleg over beide aangelegenheden is er nog geen aangepaste notitie over de vierkante meters gekomen. Dit betekent dat op dit moment niet goed is te overzien op welke wijze een en ander met elkaar samenhangt en op elkaar ingrijpt. Of feiten en omstandigheden die later naar voren komen met betrekking tot de vierkante meters tot andere inzichten en daarmee andere beslissingen met betrekking tot de bergingenproblematiek leiden is daarom op dit moment niet goed te overzien.
- Tijdens de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden over zowel de bergingenproblematiek als de kwestie(s) rondom de vierkante meters, heeft JZ de indruk gekregen dat bepaalde artikelen uit de overstapregeling niet (meer) worden toegepast waardoor principes en gedachten achter de overstapregeling (gedeeltelijk) zijn losgelaten. Daarnaast vraagt JZ zich af of er op dit moment wel een uniforme werkwijze is. Het voorgaande kan juridische gevolgen hebben. Het advies van JZ is daarom om de huidige werkwijze(n) en de wijze(n) waarop dit afwijkt van de overstapregeling in beeld te brengen om te kijken of de huidige werkwijze (op termijn) niet opnieuw tot problemen leidt.

Genomen beslissing		Datum	Paraaf
-----------------------	--	-------	--------

## Bijlage 1 Beleidsuitgangspunten

De volgende beleidsuitgangspunten zijn relevant in deze situatie.

### Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging

#### *Artikel 4. Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming*

- 1. Als in de erfpachtakte 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.*
- 2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.*

#### *Artikel 7 Berekening van de canon*

*Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:*

*$A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:*

*A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;*

*B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;*

*C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;*

*D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.*

*Hierbij geldt verder:*

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.*
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.*
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.*

### Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten

*Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme*

*erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming.*

## Bijlage 2 Voorbeelddossiers

### Casus 1 5.1.2e Patroclosstraat 5.1.2e te Amsterdam – ongesplitste erfpachtrecht

- Bestemming uitgifte akte – 4 woningen elk voor een gezin
- Volgens WOZ-administratie – 4 woningen en 4 bergingen
- Wijziging: op de zolder wordt een extra woning gerealiseerd.

Onder onjuiste toepassing van het erfpachtbeleid is de bestemmingswijziging als volgt berekend.

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

\* In navolging op de besprekingen in 2022 is dit dossier herbeoordeeld onder juiste toepassing van het erfpachtbeleid. TAG heeft voor de oude/huidige situatie voor alle 4 woningen de onbezwaarde waarde geadviseerd, waarbij voor de oppervlakte per woning is uitgegaan van de feitelijk situatie.  
\* Grondprijberekenaars hebben de bestemmingswijziging opnieuw berekend. **Canonverhoging -- > € 1.067,-.**

**Casus 2 – 5.1.2e (oud WOCO-recht) – gesplitst recht met bergingen (behorende bij een woning)**

- Bestemming uitgifte akte – zes woningen en twee winkels
- Bestemming bestemmingswijziging en splitsing in appartementen akte – acht sociale huurwoningen (krijgen bestemming koopwoning door levering en eenmalige bijdrage)

\*op de splitsingstekening is zichtbaar dat elke woning een berging heeft.

\*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging waarbij het aantal woningen toeneemt bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

**Casus 3 – 5.1.2e (oud WOCO-recht) – gesplitst recht met bergingen als eigen app. rechten**

- Bestemming uitgifte akte - Het terrein dient bebouwd te blijven met 12 woningen
- Bestemming conversie akte - Het terrein dient bebouwd te blijven met 11 woningen en één bedrijfsruimte
- Bestemming CHET Akte - twaalf woningen, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt
- Bestemming per erfpachtrecht akte verticale splitsing en splitsing in 14 app. rechten: 7 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte

\*Bergingen zijn ook los gesplitst. Gebruikelijk bij WOCO-rechten i.v.m. vaak ruilen van bergingen.

\*Bergingen hebben geen aparte prijs gekregen ten tijde van de uitgifte. Bij uitgifte worden nu ook de bergingen niet apart afgerekend. Bij de splitsing hebben de bergingen ook geen eigen canon/afkoopsom toegekend gekregen.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

**Casus 4 – 5.1.2e – gesplitst recht dat is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht**

- Bestemming uitgifte akte 78 woningen (...)

- Bestemming CHET: vier afzonderlijke woningen (canon vastgesteld via taxatie)
  - Bestemming Akte splitsing in app. rechten:
    - ➔ De canon is verdeeld o.b.v. bvo:
 

*De huidige canon en grondwaarde worden naar rato van de bruto vloeroppervlakten verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten, met een afwijkingmarge van 10%.*
    - ➔ Bestemming:
 

*Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte vastgelegd.*
  - Bestemming overstap akte per app. recht: koopwoning
- \*op de splitsingstekening is zichtbaar dat elke woning een berging heeft.  
\*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte, CHET en splitsing.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

#### Casus 5 – 5.1.2e – 'standaard' gesplitst recht

- Bestemming uitgifte akte: vier afzonderlijke woningen
- Bestemming akte CHET: vier woningen (canon vastgesteld via taxatie)
- Bestemming akte splitsing in app. rechten: vier koopwoningen
  - ➔ De canon is verdeeld o.b.v. WOZ-waarden:

- \*Volgens de splitsingsvergunning heeft alleen A-4 nog een berging op de zolderverdieping.
- \*Er zijn geen bergingen ingetekend op de splitsingstekening
- \*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte en CHET.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

#### Casus 6 – 5.1.2e – verschil in berekeningsmethodiek (bergingen of woonruimte)

- Bestemming uitgifte akte: vier afzonderlijke woningen
- Bestemming akte CHET: Vier (4) woningen (canon vastgesteld via taxatie)
- Bestemming akte splitsing in app. rechten:
 

*In de notariële akte van splitsing wordt voor elk appartementsrecht omvattende woning de bestemming "koopwoning" en het aantal m2 bruto vloeroppervlakte vastgelegd.*

De canon wordt als volgt over de appartementsrechten verdeeld.

Index	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Canon	m2 B. V. O.	m2 berging
A1	Biesboschstraat 5.1.2e	koopwoning op de begane grond met tuin en berging in de tuin	€ 928,18	89	
A2	Biesboschstraat 5.1.2e	koopwoning met veranda op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping	€ 929,13	83	15
A3	Biesboschstraat 5.1.2e	koopwoning met veranda op de tweede verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.042,90	83	27
A4	Biesboschstraat 5.1.2e	koopwoning met veranda op de derde verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.099,79	83	33

Het is ook zo overgenomen in de akte. De gemeente heeft de canon verdeeld.

\*Bestemmingswijziging van 4 naar 5 koopwoningen --> A-4 koopt bergingen van A-2 en A-3 en maakt er een afzonderlijke koopwoning van.

Berekenaars hebben 2 berekeningen gemaakt:

2020: Bergingen afgesplitst van de woningen (stukprijs per berging 4.000 euro), vervolgens de bergingen samengevoegd en een bestemmingswijziging van 3 bergingen naar koopwoning berekend. **Canonverhoging: 4.274 euro**

Index	Bestemmings-/bebouwingswijziging	Meet-eenheid	Onbezwaarde waarde p.p. 2017	BSQ	Deprec. factor	Eripacht-grondwaarde	Canon	
<b>Nieuwe bestemming:</b>								
A-6	1 Meergezins VS koopwoning met dakterras van 29 m²	87 m² gbo	€ 517.327	49%	0,90	€ 228.141	€	
						<b>s.totaal</b>	<b>€ 228.141</b>	
<b>Oude bestemming:</b>								
A-6	4 bergingen lbv wonen	4 bergingen	€ 16.000	49%	1,00	€ 7.840		
						<b>s.totaal</b>	<b>€ 7.840</b>	
						<b>Meerwaarde</b>	<b>€ 220.301</b>	
						<b>Canonverhoging</b>	<b>€ 4.274</b>	
						<b>Huidige canon</b>	<b>€ 39,37</b>	
Totaal							<b>Nieuwe canon</b>	<b>€ 4.313,37</b>

2023: A-2, A-3 en A-4 samengevoegd. Bestemmingswijziging van 3 naar 4 woningen en vervolgens wijziging splitsing (canon verdeling o.b.v. oppervlakte). **Canonverhoging: 2.009 euro**

\*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte, CHET en splitsing.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).