

Bergingenproblematiek – gesplitste erfpachtrechten

Voorbeelddossiers

Casus 1 – 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 appartementsrechten 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 bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Casus 2 – 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

Versie januari 2018											
Stadsdeel Zuid											
Bijlage A Dossiernummer: EW1370/1											
behorende bij de aanbieding met kenmerk 2018-1326											
1		2		3		4		5		6	7
Straat	Nr.	Letter	Toev.	Postcode	Bestemming	Index	m ² BVO	m ² GO	marktconforme canon	marktconforme afkoopsom	
van Ostadestraat					sociale huurwoning	1	63	56	€ 2.913,12	€ 97.104,00	
van Ostadestraat					bedrijfsruimte	2	122	112	€ 5.124,00	€ 170.800,00	
van Ostadestraat					sociale huurwoning	3	59	52	€ 2.705,04	€ 90.168,00	
van Ostadestraat	5.1.2e			5.1.2e	sociale huurwoning	4	59	52	€ 2.705,04	€ 90.168,00	
van Ostadestraat					sociale huurwoning	5	61	54	€ 2.809,08	€ 93.636,00	
van Ostadestraat					sociale huurwoning	6	61	54	€ 2.809,08	€ 93.636,00	
van Ostadestraat					sociale huurwoning	7	61	54	€ 2.809,08	€ 93.636,00	
van Ostadestraat					sociale huurwoning	8	61	54	€ 2.809,08	€ 93.636,00	
van Ostadestraat		ongenummerd			berging	9	9	7			
van Ostadestraat		ongenummerd			berging	10	10	7			
van Ostadestraat		ongenummerd			berging	11	30	24			
van Ostadestraat		ongenummerd			berging	12	25	21			
van Ostadestraat		ongenummerd			berging	13	12	11			
van Ostadestraat		ongenummerd			berging	14	17	15			

*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 3 – 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)
- 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 afwijkingsmarge 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 4 – 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:

index	adres	bestemming	meet-eenheid	WOZ-waarde p.p. 2019	BSQ	actuele grondwaarde deelterrein	boekwaarde deelterrein	canon deelterrein	erfpacht-grondwaarde deelterrein
A-1	Amstelkade	1 Meergezins VS koopwoning + berging Twin	56 m ² gbo 50 m ²	€ 424.000	42%	€ 179.080,00	€ 730,76	€ 434,72	€ 7.936,00
A-2	Amstelkade	1 Meergezins VS koopwoning + berging	56 m ² gbo	€ 362.000	42%	€ 104.640,00	€ 675,62	€ 401,00	€ 7.337,63
A-3	Amstelkade	1 Meergezins VS koopwoning + berging	56 m ² gbo	€ 362.000	42%	€ 184.640,00	€ 675,62	€ 401,00	€ 7.337,63
A-4	Amstelkade	1 Meergezins VS koopwoning + berging	56 m ² gbo	€ 362.000	42%	€ 184.640,00	€ 675,62	€ 401,00	€ 7.337,63

*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 5 – 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	Blesboschstraat 5.1.2e	koopwoning op de begane grond met tuin en berging in de tuin	€ 928,18	89	
A2	Blesboschstraat 5.1.2e	koopwoning met veranda op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping	€ 929,13	83	15
A3	Blesboschstraat 5.1.2e	koopwoning met veranda op de tweede verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.042,90	83	27
A4	Blesboschstraat 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**

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).

Aandachtspunten:

- Waardering bij uitgifte vrij op naam prijs
- Voorheen bij wijzigingen m² prijs voor wonen (bergingen hadden geen aparte m² prijs)
- Een korte periode tussen voormalig grondprijsbeleid en huidig grondprijsbeleid, werd er een reductiefactor toegepast op de m² prijs voor wonen in geval van een berging --> 0.25 van de m² prijs wonen.
- Hoe omgaan met dossiers waar bergingen stukprijs hebben gekregen waar berging niet in de bestemming stond?
- Soms is de bestemming in de splitsingakte 'woning met berging' opgenomen, terwijl bergingen in de vorige akten niet zijn opgenomen. Hoe moeten we daar mee omgaan? Bij een splitsing wordt de bestemming officieel niet gewijzigd.
- Het komt ook voor dat erfpachters bergingen van burens kopen. Wij stellen dan een besluit op voor wijziging splitsing zonder herverdeling van de canon.