



Notitie gevraagde beslissing bergingenproblematiek

Aan	MT Erfpacht & Uitgifte
	5.1.2 5.1.2e en 5.1 5.1.2e (Teams Erfpachtbeheer)
Kenmerk	2022-3223
Datum	
Onderwerp	Gevraagde beslissing inzake toepassing ABCD-formule waarbij binnen de bestaande bebouwing een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-beschikking bergingen omvatten
Bijlage	Voorbeelddossiers

Inleiding

Wat is bergingenproblematiek? Bij de grondwaardebepaling¹ wordt bij een bestemmings- en of bebouwingwijziging uitgegaan van de stukprijs van een berging in de oude situatie, terwijl

- de erfpachtakte de erfpachter de bevoegdheid geeft om het erfpachtrecht volledig als wonen in te richten en,
- er nimmer apart een stukprijs voor de berging is betaald (bergingen zijn altijd verdisconteerd geweest in de marktwaarde).

Erfpachtbeheer krijgt veel verzoeken tot bestemmingswijzigingen van woningen met een berging naar een situatie waarbij de bergingen van de bestaande woningen worden losgeweekt en vervolgens worden omgezet naar een zelfstandige woning². De overeengekomen bestemming in de akte is (vaak) alleen het aantal woningen en volgens de WOZ-beschikking is het gebruik van de woning meestal wel nader gespecificeerd, bijvoorbeeld in woning met berging.

Bij bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd, geldt de WOZ/BSQ-methodiek voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn. Volgens de WOZ-waarderingsmethodiek hebben bergingen, ongeacht de grootte, een stukprijs.

¹ Ingevoerd in het grondprijsbeleid sinds 2017.

² Ter illustratie: het gaat vaak om portiekwoningen in de bestaande stad waarbij zich op laag 1 t/m 3 zelfstandige woningen bevinden die elk een losstaande maar bij de woning horende berging op de bovenste laag 4 hebben. Deze bewoners van laag 1 t/m 3 verkopen deze bergingen, waardoor laag 4 als een zelfstandige woning ontwikkeld kan worden.

In verband met een dreigende dagvaardingsprocedure is in afstemming tussen E&U (Juridisch Beleid en Erfpachtbeheer), JZ en TAG ervoor gekozen om de problematiek gefaseerd te behandelen. In de eerste fase is de bestemmingswijziging van een erfpachtrecht, niet gesplitst in appartementsrechten, behandeld volgens de werkwijze beschreven onder "Werkwijze". In de tweede fase is onderzocht hoe in het verleden, o.a. t.t. van de uitgifte, is afgerekend voor de berging en hoe bergingen bij een nieuwe uitgifte worden gewaardeerd. In de bijlage van deze notitie zijn 5 voorbeeldossiers beschreven die tevens een weergave zijn van hoe in de praktijk wordt omgegaan met bergingen.

Probleemstellingen

Gebleken is dat wat betreft de toepassing van de ABCD-formule³ er een discrepantie is tussen het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging en de WOZ-waarderingsmethodiek in het grondprijnsbeleid. In de huidige praktijk (werkwijze) kan deze discrepantie nadelig uitvallen voor erfpachters. De vragen die bij deze kwestie spelen zijn:

1. Is 'berging' een bestemming? Volgens ons beleid is een 'berging' geen zelfstandige erfpachtbestemming, maar zijn bergingen onderdeel van de erfpachtbestemming woning **Unaniem eens.**
2. Moet bij bestemmings- en/of bebouwingwijziging voor de huidige erfpachtgrondwaarde (letter 'C' in de formule) worden uitgegaan van de bestemming en/of bebouwing in de akte of het gebruik volgens de WOZ-beschikking? **Akte is leidend, aanvraagformulier voor TAG moet aangepast worden en een werkinstructie dient opgesteld te worden.**
3. Wat wordt in artikel 4 lid 1 beleid bestemmings- en bebouwingwijziging verstaan onder 'feitelijke situatie': zijn dat de gegevens in de WOZ-administratie of zijn dat de gegevens die een erfpachter opgeeft? **Gegevens van de erfpachter (bijvoorbeeld een NEN-meting, tekeningen/oppervlakten bij een vergunning)**
4. Soms is de bestemming in de splitsingsakte en/of overstapakte 'woning met berging' opgenomen, terwijl bergingen in de vorige akten niet zijn opgenomen in de erfpachtbestemming. Hoe dient daarmee omgegaan te worden? Bij een splitsing en/of overstap wordt de bestemming officieel niet gewijzigd.
Voor de splitsingsakte hebben we besproken dat de omschrijving van de appartementsrechten niet betekent dat daarmee de bestemming van het erfpachtrecht is gewijzigd. Dit is enkel een beschrijving van wat het appartementsrecht feitelijk omvat. Voor overstap geldt in principe hetzelfde. De wijziging van een bestemming moet in beginsel expliciet zijn overeengekomen en ook expliciet zijn benoemd in de akte.
5. **Hoe dient omgegaan te worden met bestemmingswijzigingen die sinds 2017 (het nieuwe grondprijnsbeleid) volgens de 'onjuiste' wijze zijn behandeld. Hoe dient omgegaan te worden met dossiers waar bergingen een stukprijs hebben gekregen maar waar berging niet in de bestemming stond? (Aantallen en de financiële consequenties zijn nog niet inzichtelijk gemaakt)**
6. **Hoe om te gaan met overgestapte rechten en rechten die een CHET hebben gehad (o.b.v. WOZ-methodiek) waarbij de berging wel gewaardeerd is o.b.v. een stukprijs? Blijft de akte leidend?**

Indien de bestemming bij overstap en CHET formeel zijn gewijzigd, dus de bestemmingswijziging is overeengekomen voorafgaand aan de overstap en de CHET en ook zo overgenomen in de overstap- of CHET-akte, dan is die akte leidend. Of uitgegaan kan worden van de vierkante meters in deze aktes is nog niet duidelijk. Deze vraag wordt beantwoord in de notitie vierkante meters in de overstapakte.

Huidige 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.*

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 m² 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.

Werkwijze

Gezien de uitkomsten van de herbeoordeling van het dossier Patroclosstraat 5.1.2e zie bijlage, 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 casussen staat de bestemming in de erfpachtakte. In de meeste gevallen ontbreekt de oppervlakte. Voor de oppervlakte wordt dan uitgegaan van de opgave van de erfpachter, de feitelijke situatie. Indien de opgave meer dan 5 m² of 5% afwijkt van de WOZ-beschikking, wordt bij TAG een onbezwaarde waarde geadviseerd. De canonverhoging wordt vervolgens bepaald door het verschil tussen de totale WOZ-waarde/onbezwaarde waarde van de gewijzigde situatie (in formule 'B') minus de totale WOZ-waarde/onbezwaarde waarde van de huidige situatie (in formule 'C') gerekend.

Bij de bestemmingswijziging van een appartementsrecht, van 1 naar 2 woningen, wordt momenteel voor de berekening uitgegaan van de stukprijs van de berging die omgezet wordt naar woonruimte. Zie casus 5, voorbeeldossier Biesboschstraat **5.1.2e** in de bijlage.

Advies Erfpachtbeheer

Ad 1 adviseert Erfpachtbeheer om vast te stellen dat een berging geen zelfstandige bestemming is en onderdeel uitmaakt van de erfpachtbestemming woning.

Ad 2 en ad 3 adviseert Erfpachtbeheer om vast te stellen dat de gegevens in de erfpachtakte ten allen tijde leidend zijn.

Ad 4 adviseert Erfpachtbeheer om vast te stellen dat de bestemming in de splitsingsakte (in appartementsrechten) en de overstapakte niet leidend is indien er geen bestemmingswijziging expliciet is overeengekomen. De splitsing in appartementsrechten is een verdeling van canon en erfpachtgrondwaarde. Uit meerdere voorbeeldcasussen is gebleken dat de bestemming in een voorgaande akte wonen is en bij de splitsing wordt de bestemming zeer gedetailleerd opgenomen. Ten aanzien van de overstapakte is gebleken dat de bestemming niet in alle gevallen uit de juiste akte of erfpachtbepalingen is overgenomen.

Ad 5 adviseert Erfpachtbeheer om te onderzoeken bij hoeveel erfpachtrechten de bestemmingswijziging is berekend onder onjuiste toepassing van het erfpachtbeleid. Erfpachtwijzigingen dienen beoordeeld te worden onder correcte toepassing van het beleid waarbij alle vierkante meters op wonen worden gewaardeerd. Tussen 2017 (sinds het nieuwe grondprijnsbeleid) en heden heeft de gemeente vele bestemmingswijzigingen onder onjuiste toepassing van het erfpachtbeleid afgerond.

Ad 6 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 waarderingmethodiek bij de CHET en overstap is een keuze geweest i.v.m. een snelle afhandeling van de grote hoeveelheid aanvragen.

Advies Beleid E&U

@

Advies TAG

@

Advies Grondprijnsberekening

@

Advies JZ

@

Gevraagde beslissing

- Voorgestelde werkwijze vast te stellen dat de erfpachtakte leidend is voor de grondwaardebepaling.
- Beslissing te nemen over de afgeronde dossiers tussen 2017 en heden.

Genomen beslissing		Datum	Paraaf

Bijlage Bergingenproblematiek – ongesplitste rechten

Casus 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 bebouwingwijziging	Meet-eenheid	WOZ-/Onbez. waarde pp 2017	BSQ	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
	Nieuwe bestemming:						
-	4 meergezins VS koopwoningen	244 m ² gbo	€ 1.487.000	49%	1,00	€ 728.830	
	1 meergezins VS koopwoning - nieuw	56 m ² gbo	€ 346.643	49%	0,90	€ 162.825	
	Dakterras t.b.v. koopwoning - nieuw	12 m ²					
						s.totaal	€ 881.455
	Oude bestemming:						
-	4 meergezins VS koopwoningen	244 m ² gbo	€ 1.487.000	49%	1,00	€ 728.830	
	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

* 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,-.**

Bijlage Bergingenproblematiek – gesplitste erfpachtrechten

Voorbeeldossiers

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 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 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

*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)
- 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 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:

*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	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**

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 is 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 --> 0.15 van de m² prijs wonen.
- Het komt ook voor dat erfpachters bergingen van burens kopen. Wij stellen dan een besluit op voor wijziging splitsing zonder herverdeling van de canon.