

0115

Cc: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e [redacted]@amsterdam.nl
From: 5.1.2e
Sent: Thur 12/9/2021 10:17:41 AM
Subject: RE: 4 casusposities voor MT-notitie Bergingen
Received: Thur 12/9/2021 10:20:50 AM

Hoi 5.1.2e,

Gisteren al telefonisch besproken. Dinsdag heb ik een overleg gehad met 5.1.2e. Naast onderstaande voorbeelden heb ik ook het probleem in de 5.1.2e aan 5.1.2e voorgelegd. In de 5.1.2e stelt 5.1.2e ook dat we bij de toepassing van de ABCD-formule dienen uit te gaan van de bestemming in de akte. De akte is leidend. In geval de berging niet is vermeld in de erfpachtbestemming kunnen we niet uitgaan van bergingen in de oude situatie. Als in de akte ook de oppervlakte niet vermeld is dan gaan we uit van de opgave van de erfpachter. Dit is tevens de werkwijze van beheer. 5.1.2e gaf nog mee dat in oudere Bouwbesluiten vereist was dat een woning een berging had. Anders was de woning niet compleet. In het huidige Bouwbesluit is dat losgelaten. Een woning is ook compleet zonder berging.

@ 5.1.2e zou je waar nodig willen aanvullen/corrigeren.

Groet,

5.1.2e

Voorbeeld 1

- Ongesplitst recht
- Erfpachtbestemming is 3 woningen/wonen.
- Wijziging: bij 1 van de woningen wordt een berging gevoegd.
- Geen bestemmingswijziging. (en totale bebouwing neemt niet toe of dit komt niet snel boven de 100 % uitbereiding)
- × Geen bestemmings- of bebouwingswijziging

Berekenaars zijn het hier wel mee eens. 5.1.2e is nog steeds van mening dat het niet onder de beleidsvereenvoudiging valt. Maar, omdat de berging niet in de akte is vermeld is deze werkwijze oke.

Voorbeeld 2

- Ongesplitst recht
- Erfpachtbestemming is 3 woningen elk omvattende een berging.
- Wijziging: bij 1 van de woningen wordt een berging gevoegd.
- Bestemmingswijziging. Geen gelijkblijvende bestemming dus beleidsvereenvoudiging is op grond van de theorie niet van toepassing.
- Beheer past beleidsvereenvoudiging analoog toe.

Berekenaars zijn het hier niet mee eens. 5.1.2e, de berekenaars, ziet/zien het niet als beleidsvereenvoudiging. Het moet een juridische bestemmingswijziging zijn, aangezien de bestemming van een berging wordt gewijzigd naar wonen, met opgave van metrages door de erfpachter.

Voorbeeld 3

- Gesplitst recht
- Erfpachtbestemming onderliggende recht is wonen.
- Er is gesplitst in 3 woningen of in 3 woningen met berging
- Wijziging: bij 1 van de woningen wordt een berging gevoegd.
- Beheer behandelt deze dossiers als volgt. Behandeling bij beheer is afhankelijk van wat er in de bestemming staat.

Berekenaars zijn het hier wel/niet mee eens omdat @. Gesplitst of niet gesplitst. Het komt in feite op hetzelfde neer. Zie voorbeeld 1 en 2.

Voorbeeld 4

- Gesplitst recht
- Erfpachtbestemming onderliggende recht is 3 woningen elk omvattende een berging.
- Er is gesplitst in 6 appartementsrechten (bergingen hebben ook een indexnummer)
- Wijziging: bij 1 van de woningen wordt een berging gevoegd.
- Beheer kijkt naar niveau van appartementsrecht om bestemmingswijziging vast te stellen, als de splitsingstekening niet wijzigt.
- Beheer kijkt naar het niveau van het appartementsrecht om bebouwingswijziging vast te stellen. De woning wordt dan uitgebreid met een berging en die uitbreiding is niet groter dan 100%. Hierover zeggen de berekenaars dat de je naar het hele erfpachtrecht moet kijken. Dus de bouwvolume van alle woningen bij elkaar opgeteld.

Berekenaars zijn het hier wel/niet mee eens omdat @. Als de berging toegevoegd wordt aan de woning dan is zie voorbeeld 1 voor bestemmingswijziging.

752698