



Bergingen deel I

De berging(en) is/zijn er feitelijk wel, maar staan niet in de erfpachtbestemming...



Inhoud

- Inleiding
- Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging
- ABCD-formule
- Huidige werkwijze → aanvraag gpa + berekening
- Nieuwe werkwijze → aanvraag gpa + berekening
- Extra aandachtspunten
- Afsluiting



Inleiding

De problematiek wordt in meerdere stappen onderzocht. In deze presentatie wordt ingegaan op erfpachtrechten die nog niet horizontaal zijn gesplitst.

Volgende keer → appartementsrechten die een of meer bergingen omzetten naar een woning

In 2017 is met het nieuwe grondprijsbeleid de WOZ/BSQ-waarderingsmethodiek ingevoerd. Een WOZ-beschikking heeft meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn. Volgens de WOZ-waarderingsmethodiek hebben bergingen, ongeacht de grootte, een stukprijs.

Wanneer WOZ-waarderingmethodiek?

- voornamelijk bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen en
- Als in de nieuwe situatie 4 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Met de BSQ wordt de grondwaarde berekend. Verder niet relevant voor deze problematiek.



Beleid Bestemmings- en bebouingswijziging

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.

Feitelijke situatie → de situatie ter plaatse (opgave erfpachter)



ABCD-formule

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.



Huidige werkwijze

A. huidige oude situatie

- Akte(n) → erfpachtbestemming en overeengekomen bouwvolume (oppervlakte)
- Geen oppervlakte in de akte? → opvragen bij de erfpachter
- En, nog alle benodigde gegevens voor het grondprijisadvies (GPA)



Aanvraag GPA

- 2) De reden van de adviesaanvraag (verwijderen wat niet van toepassing is)
- Bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)
 - Bebouwingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)

De bergingen op de 4^e verdieping zullen worden omgezet naar een extra woonruimte. Er wordt tevens een dakterras gerealiseerd tbv deze nieuwe woonruimte.

4) Een duidelijke beschrijving van het oude programma (laatste kolom invullen door aanvrager)

Indien n.v.t. dan tekst weghalen en n.v.t. invullen. *) doorhalen/verwijderen wat niet van toepassing is.	
Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):	4 woningen (volgens taxatierapport)
Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m ² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m ² opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koopwoning ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoning <p>5.1.2e 69 m² go gelegen op de beg.gr. 68 m² go gelegen op de 1^e 5.1.2e 65 m² go gelegen op de 2^e 65 m² gelegen op de 3^e</p>
*Invullen indien WOZ niet bekend is	Alleen WOZ 5.1.2e is bruikbaar
Is er een tuin aanwezig?	ja 5.1.2e tbv nr 5.1.2e
Is er een (dak)terras aanwezig?	neen
Is er een berging aanwezig op zolder?	ja 3 bergingen van in totaal 36 m ² go
Is er een berging in de kelder?	neen
Is er een schuur in de tuin?	ja 4 m ² go

753322



Berekening bij huidige werkwijze

Perceel	Bestemmings- en bebouwingswijziging	Meet-eenheid	WOZ- /Onbezwaarde waarde pp 2017	BSQ	Deprec. factor	Erfpacht- grondwaarde	Canon
	Nieuwe bestemming:						
-	4 meergezins VS koopwoning	244 m ² gbo	€ 1.488.000	49%	1,00	€ 729.120	
	1 meergezins VS koopwoning -nieuw-	56 m ² gbo	€ 346.543	49%	0,90	€ 152.825	
						s.totaal	€ 881.945
	Oude bestemming:						
-	4 meergezins VS koopwoning	244 m ² gbo	€ 1.488.000	49%	1,00	€ 729.120	
	3 bergingen	3 bergingen	€ 12.000	49%	1,00	€ 5.880	
						s.totaal	€ 735.000
						Meerwaarde	€ 146.945
						Canonverhoging	€ 4.408
						Huidige canon	€ 1.944,17
Totaal						Nieuwe canon	€ 6.352,17

753322



Nieuwe werkwijze I

- Akte is uitgangspunt
- Vraag bij feitelijke m² go, oppervlakte van de woning inclusief oppervlakte van de berging.
- Vermeld in aanvraag GPA, voor zo ver van toepassing

2) De reden van de adviesaanvraag

- Bestemmingswijziging (waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder extra woningen ontstaan)

Op de vierde verdieping van het gebouw wordt een extra woning gerealiseerd. Het adres van de nieuwe woning is Patroclosstraat 5.1.2e te Amsterdam.

In de akte is geen oppervlakte vermeld. Opgegeven oppervlaktes zijn conform opgave van de erfpachter. De erfpachter heeft aangegeven dat de vierde verdieping al langere tijd als verblijfsruimte/zolderkamers wordt gebruikt. De nieuwe woning ontstaat uit deze ruimte en een gedeelte van de gemeenschappelijke ruimtes. Verder wordt ten behoeve van de nieuwe woning een dakterras gerealiseerd.

753322



Nieuwe werkwijze II

5) Een duidelijke beschrijving van het oude programma

<p>Huidige privaatrechtelijke bestemming(en):</p>	<p>4 woningen elk voor een gezin</p>
<p>Bij wonen typologie en aantal woningen met bijbehorende m² go per woning aangeven: Let op!! Alleen de m² opnemen van de woning <u>zonder</u> bergingen, zonder parkeerplaatsen, zonder buitenruimten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koopwoningen ▪ zelfstandig ▪ meergezinswoningen ▪ - Patroclosstraat 5.1.2e (ongewijzigd): 69 m² go - Patroclosstraat 5.1.2e 81 m² go (1^{ste} verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (13 m² go) op de 4^{de} verdieping) - Patroclosstraat 5.1.2e: 77 m² go (2^{de} verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (12 m² go) op de 4^{de} verdieping) - Patroclosstraat 5.1.2e 76 m² go (3^{de} verdieping inclusief verblijfsruimte/zolderkamer (11 m² go) op de 4^{de} verdieping) <ul style="list-style-type: none"> • M² conform: opgave erfpachter

753322



Berekening bij nieuwe werkwijze

Perceel	Bestemmings- en bebouwingwijziging	Meet-eenheid	WOZ-/Onbez. waarde pp 2017	BSQ	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon
	Nieuwe bestemming:						
	1 MGZ vs koopwoning	68 m ² gbo	€ 401.033	36%	1,00	€ 144.372	
	1 MGZ vs koopwoning	62 m ² gbo	€ 374.000	36%	1,00	€ 134.640	
	1 MGZ vs koopwoning	65 m ² gbo	€ 386.397	36%	1,00	€ 139.103	
	1 MGZ vs koopwoning	69 m ² gbo	-	-	-	-	
	1 MGZ vs koopwoning - nieuw	46 m ² gbo	€ 295.407	36%	1,00	€ 106.347	
	Dakterras t.b.v. koopwoning - nieuw	12 m ²					
					s.totaal	€ 524.462	
	Oude bestemming:						
	1 MGZ vs koopwoning	81 m ² gbo	€ 463.217	36%	1,00	€ 166.758	
	1 MGZ vs koopwoning	77 m ² gbo	€ 444.285	36%	1,00	€ 159.943	
	1 MGZ vs koopwoning	76 m ² gbo	€ 439.525	36%	1,00	€ 158.229	
	1 MGZ vs koopwoning	69 m ² gbo	-	-	-	-	
					s.totaal	€ 484.930	
					Meerwaarde	€ 39.532	
					Meerwaarde incl. depreciatie 10%	€ 35.579	
					Canonverhoging	€ 1.067	
					Huidige canon	€ 1.944,17	
Totaal					Nieuwe canon	€ 3.011,17	

753322



Extra aandachtspunten

- TAG hanteert een afwijking van 5 m² go of 5%.
- Als TAG uitgaat van m² go in WOZ-administratie, is opgave erfpachter leidend voor gegevens in de aanbidding

<i>Nieuwe bestemming:</i>						
1 MGZ vs koopwoning	5.1.2e	68 m ² gbo	€ 401.033	36%	1,00	€ 144.372
1 MGZ vs koopwoning		62 m ² gbo	€ 374.000	36%	1,00	€ 134.640
1 MGZ vs koopwoning		65 m ² gbo	€ 386.397	36%	1,00	€ 139.103
1 MGZ vs koopwoning		69 m ² gbo	-	-	-	-



Tot slot

- 5.1.2e Patroclosstraat 5.1.2e als voorbeeld
- Dossiers opnieuw beoordelen volgens nieuwe werkwijze.
- Document waarin afwijking van 5m² go of 5% staat, wordt gemaild.
- Deze presentatie wordt ook gemaild.
- Bij twijfel altijd afstemmen!



Vragen?