

## Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte  
 Van 5.1.2e 5.1.2e, @, @, @,  
 Kenmerk 2021-@  
 Datum @@ 2021  
 Onderwerp Bergingendossiers.<sup>1</sup>

### 1. Vraagstelling.

Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?

### 2. Stand van zaken <sup>2</sup>

Er speelt nu een discussie met 5.1.2e over bergingendossiers.<sup>3</sup>

Daarnaast is er afgelopen jaar opnieuw onderzoek gedaan naar bergingendossier door beleid en beheer en zijn in dat kader twee afgeronde bergingendossiers bestudeerd. Het doel was om tot een stappenplan voor de afhandeling van bergingendossiers te komen. Dit stappenplan bleef te abstract en is daarmee van tafel.

Beheer heeft voor wat betreft de vraag onder 1 verzocht om een pragmatische oplossing, zoals ook is gevonden in het dakterassendossier en in een werkafpraak ten aanzien van garages.

### 3. Bijlagen:

1. Bijlage met vragen van beheer uit 2016.
2. Memo dakterrassen en werkafpraak garages

### 4. Voorstel Beheer

Aan de vraag of er sprake is van een bestemmings-of bebouwingwijziging *met economische meerwaarde*, gaat altijd de vraag vooraf of er op grond van de akten en het beleid sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingwijziging. Als daarvan sprake is wordt met de ABCD-formule vastgesteld wat de economische meerwaarde van de bestemmings- en/of bebouwingwijziging is.

Bij ongesplitste rechten is het beleid bestemmings-en bebouwingwijziging relatief eenvoudig toe te passen voor wat de betreft de vraag of er sprake is van een bestemmings-of bebouwingwijziging.

Als de erfpachtbestemming niet expliciet een berging omvat (bestemmingen woning/wonen) en een berging wordt bij een woning gevoegd, dan wijzigt de bestemming niet. Er zal in dergelijke gevallen ook voldaan zijn aan de voorwaarden van beleidsvereenvoudiging, want de bestemming wijzigt niet en de totale uitbreiding van het erfpachtrecht blijft meestal gelijk of komt bij eventuele uitbreiding niet boven de 100% uit.

<sup>1</sup> Bergingendossiers zijn beheersdossiers m.b.t. bestemmings/bebouwingwijziging waarin een berging is betrokken.<sup>1</sup>

<sup>3</sup> Er loopt nu naast dit meer algemene dossier over bergingendossiers, nu ook een concreet "bergingendossier", waarin 5.1.2e stelt dat in een aantal dossiers de ABCD-formule niet goed is toegepast bij bergingendossiers.

Voor zover het erfpachtrecht wel expliciet een berging omvat (woning met berging/berging) en er wordt een berging bij een woning gevoegd, is er op grond van de erfpachtakte *wel* sprake van een bestemmingswijziging. Er is dan geen sprake van een gelijkblijvende bestemming en dus is de beleidsvereenvoudiging in beginsel niet van toepassing.

Ook hier komt echter de totale uitbreiding (woning+ berging) meestal niet boven de 100% uit. Het is daarom naar het oordeel van beheer in de geest van de beleidsvereenvoudiging om ook hier geen tussentijdse canonverhoging te berekenen,

Beheer stelt daarom voor vast te stellen dat dit type bestemmingswijzigingen waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd onder de beleidsvereenvoudiging valt voor zover de totale uitbreiding (woning+ berging) niet boven de 100% uitkomt.

Bij een wijziging splitsing is het bovenstaande onverkort van toepassing. In aanvulling op het bovenstaande stelt beheer voor om vast te stellen dat een wijziging splitsing op zichzelf niet meer is dan een herschikking van functies. Voor zover aan het voorafgaande is voldaan, levert een wijziging splitsing op zichzelf geen bestemming- of bebouwingwijziging op, ook niet als de erfpachter verzoekt om een herverdeling van de canon.

Het voorafgaande voorstel sluit aan bij de huidige uitvoeringspraktijk.

#### **5. Toepasselijke beleid**

Beleidsbestemmings- en bebouwingwijziging is van toepassing.

#### **6. Advies beleid op voorstel beheer.**

Het uitgangspunt is dat je in alle gevallen aan de hand van de akte(n) moet zoeken naar de bestemming en de vraag of die wijzigt in de nieuwe situatie. Het is lastig te beoordelen of het voorstel van beheer niet wat "kort door de bocht" is wat dat betreft.

Aan de andere kant is het ook weer niet werkbaar gebleken om alle denkbare scenario's in kaart te brengen en dreigt er wat dat betreft een impasse te blijven.

Opmerkingen ten aanzien van gesprek met beheer:

- Beheer stelt voor aan te sluiten bij werkafspraken dakterrassen. Echter anders dan bij dakterrassen neemt gbo van de woning wel toe door toevoeging van een berging.
- Beheer stelt voor aan te sluiten bij werkafspraken garages. Die werkafspraken zijn echter voorlopig vastgesteld vooruitlopend op deze memo en omvatten verder geen onderbouw.

Overige opmerkingen

- Het standpunt van beheer raakt het vraagstuk van de zelfstandigheid van bergingen. In beginsel is een berging geen zelfstandige erfpachtbestemming. Echter, soms is het wel in de akte als (onderdeel van een) bestemming vastgelegd. Hoe verhoudt zich dit precies tot elkaar? Verdedigbaar is m.i. dat de bergingen van ondergeschikt belang zijn, en dat de hoofdbestemming woning is en blijft. Bergingen worden in beginsel niet als zelfstandig erfpachtrecht uitgegeven, omdat de waarde van de bergingen in de waarde van de woningen is verdisconteerd.

3

- Als ik het goed begrijp wil beheer wel nog een bestemmingswijziging met economische meerwaarde constateren als er een extra woning wordt gevormd. Ik kan niet goed overzien hoe dit zich verhoudt tot het voorstel ten aanzien van het voegen van een berging bij een woning.  
Bij dit type dossiers (bestemmingswijziging waarbij extra woning wordt gecreëerd) speelt nu het dossier van **5.1.2e** over de vraag of de meerwaarde wel correct berekend is.

**7. Advies JZ op voorstel beheer.**

@

**8. Gevraagde beslissing:**

@-----

Gevraagde beslissing:

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT