

## Vraag 1: Naar welk niveau (erfpachtrecht of appartementsrecht) kijken we bij toepassing van het beleid op bergingendossiers? Kunnen we bij bergingendossiers ook op appartementsniveau beoordelen of er sprake is van een bebouwingwijziging?

In 2018 heeft het MT besloten<sup>1</sup>, gezien een jarenlange praktijk in te stemmen met het invoeren van de versterkt obligatoire verwerkwijze niet alleen voor de overstap maar ook voor overige wijzigingen, inclusief bebouwingwijzigingen. Binnen beheer zijn de meningen verdeeld over de vraag of dit besluit (inclusief de daarin benoemde vervolgacties) goed geland is in de praktijk. Het lijkt wat beleid betreft nu vooral goed "in de hoofden" te zitten en nog niet voldoende te zijn vastgelegd in de werkinstructies.

Beheer geeft aan:

- Er is steeds meer behoefte om niet meer naar het onderliggende recht te (hoeven) kijken, maar naar de afzonderlijke appartementsrechten, gezien de obligatoire overstap naar eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten. Obligatoir mogen deze rechten onbeperkt uitbreiden.
- Zodra een splitsingstekening wijzigt wordt de wijziging aangeboden aan de VVE. Uitzondering hierop zijn samenvoegingen in bepaalde gevallen.

Beleid gaat in deze memo uit van de volgende veronderstellingen:

- In bergingendossiers wijzigt het totale metrage van de opstal niet (uiteraard is dat soms bij uitzondering wel het geval, zie hierna)
- Indien de totale metrages van het opstal niet wijzigen, is er *dus* geen sprake van een bebouwingwijziging als bedoeld in het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging op het niveau van het onderliggende recht. Er is sprake van een herschikking van functies/wijziging splitsing binnen de bestaande bebouwing.
- Op het niveau van het appartementsrecht levert de toename van het metrage van een of meer prive-gedeelten ten koste van algemene ruimte of andere prive-gedeelten geen bebouwingwijziging als bedoeld in het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging van die prive-gedeelten op.
- Uit de voorgaande twee punten volgt dat we bij bergingendossiers waarbij het totale metrage van de opstal niet toeneemt altijd kijken naar het onderliggende recht om te beoordelen of de bestemming wijzigt en is er geen sprake van een bebouwingwijziging.
- In uitzonderingsgevallen neemt bij bergingendossiers ook het totale metrage van het opstal toe. Dan is er *wel* sprake van een bebouwingwijziging op het niveau van het onderliggende recht en dan gaat de vraag spelen of we op het niveau van het appartementsrecht willen vaststellen of er sprake is van een bebouwingwijziging. Deze gevallen worden in de rest van deze memo niet besproken, maar in een aparte memo nav een nagekomen vraag van beheer.

Er zijn naast deze memo nog twee dossiers gaan spelen die gaan over de toepassing van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging en/of bergingendossiers. Om deze memo niet nog complexer te maken, worden deze vraagstukken in twee aparte memo's aan het MT voorgelegd. Het gaat om:

- Een concreet geval waarin de vraag wordt gesteld wat de uitkomst is van de ABCD-formule. In dat geval neemt het totale metrage van de opstal beperkt toe, maar is het creëren van een extra woning op grond van de bestemming in de erfpachtaakte toegestaan.
- Beheer heeft de vraag gesteld of in gevallen waarbij het totale metrage van het opstal wijzigt, we op appartementsniveau kunnen beoordelen of er sprake is van een bebouwingwijziging.

---

<sup>1</sup>  
2018-105

**Beleidskeuzes vraag 1**

1.1. Een project op te starten waarin helder op een rij wordt gezet of de in het besluit 2018-105 d.d. 5 januari 2018 genoemde actiepunten afdoende zijn uitgewerkt en zo niet, deze alsnog afdoende uit te werken.

1.2 Kennis te nemen van de twee bijgaande aparte memo's over problematiek met werkwijze bergingendossier waarbij de bestaande metrages van het opstal worden uitgebreid.