

## Notitie gevraagde beslissing

Aan Managementteam Erfpacht en Uitgifte  
 Van ██████████ 5.1.2e ██████████ 5.1.2e, @, @, @,  
 Kenmerk 2021-@  
 Datum @@ 2021  
 Onderwerp Bergingendossiers en werkwijze wanneer een of meer bergingen bij een woning worden gevoegd<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 en relatie met ██████████ 5.1.2e

Door beheer en beleid is uitgebreid gespard over bergingendossiers. Beheer zoekt een pragmatische oplossing die zoveel mogelijk aansluit bij de huidige praktijk.

Er dreigt op dit moment een procedure over bergingendossier. Dit noemen we "de

██████████ 5.1.2e". De relatie tussen de ██████████ 5.1.2e met deze notitie is:

- In de ██████████ 5.1.2e wordt op de bovenste verdieping een extra woning gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd.<sup>3</sup> Het gaat daarmee vooral over de vraag of de ABCD-formule juist wordt toegepast.
- Hier gaat het kort gezegd om een intern binnen E&U gestelde vraag of het toevoegen van de berging aan een woning onder de beleidsvereenvoudiging valt. Er wordt daarbij geen extra woning gecreëerd. Het gaat vooral over de vraag of er sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingwijziging.

De uitkomst hiervan is van belang voor de vraag of feitelijk gebruik en erfpachtbestemming en WOZ-gegevens al dan niet met elkaar overeen komen. Dit is de belangrijkste link met de ██████████ 5.1.2e.

### Probleemstelling.

Deze notitie gaat over toepassing van het beleid Bestemmings-en bebouwingwijziging waarbij geen extra woning wordt gevormd, maar een berging bij een woning wordt getrokken en dus niet meer als berging, maar als woonruimte gebruikt gaat worden. In de praktijk worden deze dossiers onder de beleidsvereenvoudiging geschaard, maar de berekenaars zijn het daar niet mee eens. De bekenaars zien een bestemmingswijziging omdat de WOZ-waardering door de wijziging gaat afwijken van het feitelijk gebruik.

### 3. Huidige praktijk

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.

-

**Voorbeeld 1**

- Ongesplitst recht
- Erfpachtbestemming is x 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 bebouwingwijziging

Berekenaars zijn het hier wel/niet mee eens omdat @

**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 wel/niet mee eens omdat @.

**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 @

Berekenaars zijn het hier wel/niet mee eens omdat @.

**Voorbeeld 4**

- Gesplitst recht
- Erfpachtbestemming onderliggende recht is 3 woningen elk omvattende een berging.
- Er is gesplitst in @
- Wijziging: bij 1 van de woningen wordt een berging gevoegd.
- @ beheer kijkt naar @ niveau van @ om bestemmingswijziging vast te stellen.
- Beheer kijkt naar het niveau van het appartementsrecht om bebouwingwijziging vast te stellen. De woning wordt dan uitgebreid met een berging en die uitbreiding is niet groter dan 100%

Berekenaars zijn het hier wel/niet mee eens omdat @.

**Conclusie huidige praktijk:**

Bij ongesplitste rechten bestaat geen onduidelijkheid over de vraag op welk niveau het beleid moet worden toegepast. Er is alleen een ongesplitst recht om het beleid op toe te passen. (Uit de **5.1.2e** blijkt dat je dan nog wel bij het toepassen van de ABCD-formule discussie kan krijgen als een ruimte op grond van de WOZ-gegevens als berging te boek staat, terwijl dit in de erfpachtbestemming niet is benoemd.)

Bij gesplitste rechten wordt in de praktijk bij dossier waarbij een berging bij een woning wordt gevoegd alleen naar het niveau van het onderliggende recht gekeken

- om te kijken of het aantal woningen toeneemt en daarmee de bestemming van het onderliggende recht wijzigt;
- Als de bestemming van het onderliggende recht wijzigt (bijvoorbeeld 3 woningen elk omvattende een berging wordt 3 woningen) zonder dat het aantal woningen wijzigt en de erfpachter aangeeft die bestemming te willen wijzigen.

Is hiervan geen sprake dan wordt bij gesplitste rechten in de praktijk in bergingendossiers op het niveau van het appartementsrecht/ de appartementsrechten beoordeeld.

Dit heeft als oorzaak dat beheer

- Zo veel mogelijk wil aansluiten bij het uitgangspunt dat appartementsrechten zelfstandige erfpachtrechten zijn.
- wil faciliteren dat een berging bij een woning wordt gevoegd, ook wanneer de berging een apart appartementsrecht is, zonder dat de splitsingstekening en akte (steeds) hoeft te worden gewijzigd.

@ toe te voegen hoe zit het precies zit met al dan niet herverdelen van de canon. @ Dit speelt alleen bij dossiers waarin is gesplitst neem ik aan.

#### 4. Voorstel beheer

Beheer stelt voor vast te stellen dat de huidige praktijk zoals hiervoor bedoeld, omdat @

WOZ-waardering en feitelijk gebruik lopen in bergingendossier al uiteen voor zover een erfpachtrecht bijvoorbeeld bestemming "wonen" heeft en de erfpachter gebruikt de bergingen die er blijkens de WOZ zijn, gebruikt als woonruimte. Toepassing van de huidige werkwijze bevordert dat WOZ-waardering en feitelijk gebruik in meer dossiers uiteen gaan lopen en daar lopen de berekenaars tegen aan bij het goedkeuren van berekeningen.

Op grond van deze memo kunnen dit type berekeningen goedgekeurd worden.

#### 5. Adviezen op voorstel beheer.

##### 5.1. Advies Beleid (CONCEPT)

- Kijk voor bestemmings- en bebouwingswijziging naar het zelfde niveau (onderliggend recht of appartementsrecht, maar niet tegelijk naar beide).
- Bij ongesplitste rechten is het helder dat we dit doen.  
In ongesplitste dossiers waarin de bergingen niet benoemd zijn in de erfpachtbestemming staat voor wat betreft beleid niet ter discussie dat de beleidsvereenvoudiging van toepassing is, wanneer een berging bij een woning wordt gevoegd. Er is gelijkblijvende bestemming en al wordt er feitelijk niet uitgebouwd, dat maakt niet uit. De feitelijke uitbouw is dan o en dus is aan de voorwaarden van de beleidsvereenvoudiging voldaan.
- In ongesplitste dossiers waar de bergingen wel benoemd zijn, wijzigt de bestemming van het onderliggende recht. Het analoog toepassen van de beleidsvereenvoudiging in deze dossiers is in overeenstemming met de huidige praktijk en voor wat betreft beleid wel acceptabel, omdat @
- Bij gesplitste rechten @ @ @

4

- Bij gesplitste rechten wil men in de praktijk wil men faciliteren dat een berging bij een woning wordt gevoegd, zonder dat de splitsingsakte hoeft te worden gewijzigd. Daar is iets voor te zeggen en dat maakt het lastig om eenduidig advies te geven.

#### 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

5.2 Advies JZ op voorstel beheer.

5.3 Advies TAG op voorstel beheer.?

@

6. Gevraagde beslissing:

@-----

Gevraagde beslissing:

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT