

## Uitwerken Omzetting bergingen

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2€ 5.1.2e en 5.1.2e  
 Van 5. 5.1.2e  
 Kopie aan  
 Datum woensdag 27 september 2023

### Besluit Directeur G&O

De directeur G&O heeft ermee ingestemd om:

- a. Bij een bestemmingswijziging binnen de erfpachtbestemming wonen (van wonen naar meer woningen), waarbij de bebouwing gelijk blijft of maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie voortaan geen meerwaarde rekenen.
- b. Indien de woonbebouwing in de nieuwe situatie meer dan 110% is van de bestaande situatie is, dan voortaan de meerwaarde voor de overschrijding/extra woonmeters (boven 110%) bepalen o.b.v. de genormeerd residuele methode voor wonen.

Om dit op een eenvoudige weer te geven werd in de haar aangeboden presentatie de volgende voorbeelden genoemd:

### Voorbeeld I

Huidige situatie  
 300 m<sup>2</sup> GO totaal  
 4 woningen (ieder 75 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

Nieuw situatie  
 300 m<sup>2</sup> GO totaal  
 5 woningen (ieder 60 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)  
 Bebouwing = 100% t.o.v. bestaande situatie  
**Geen meerwaarde bepaling**

## Voorbeeld II

### Huidige situatie

300 m<sup>2</sup> GO totaal

4 woningen (ieder 75 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

### Nieuw situatie

330 m<sup>2</sup> GO totaal

5 woningen (ieder 66 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

Bebouwing = 110% t.o.v. bestaande situatie

**Geen meerwaarde bepaling**

## Voorbeeld III

### Huidige situatie

300 m<sup>2</sup> GO totaal

4 woningen (ieder 75 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

### Nieuw situatie

360 m<sup>2</sup> GO totaal

6 woningen (ieder 60 m<sup>2</sup> GO inclusief berging)

Bebouwing = 120% t.o.v. bestaande situatie

Overschrijding max. toevoeging van 110%, wel meerwaardebepaling

### **Meerwaardebepaling**

Overschrijding: 30 m<sup>2</sup> GO

Grondwaarde / m<sup>2</sup> GO wonen = € 1.500

Meerwaarde: € 45.000 = 30 m<sup>2</sup> x € 1.500

Belangrijk verschil tussen de "oude" en "nieuwe" wijze van bepaling van kosten voor de erfpachter als gevolg van de omzetting van bergingsruimte naar woonruimte is dat de grondwaarde van de situatie vóór het realiseren van woonruimte zal wijzigen door de toename van de grondwaarde van die oude toestand. Dit omdat geen onderscheid meer zal worden gemaakt tussen de m<sup>2</sup> wonen en m<sup>2</sup> berging. Het aantal m<sup>2</sup> met de bestemming wonen neemt toe doordat het aantal m<sup>2</sup> wonen en berging bij elkaar worden opgeteld waardoor bij de bepaling van eventuele meerwaarde het verschil tussen de grondwaarde nieuwe en oude grondwaarde kleiner (.bij uitbreiding na omzetting) of nihil zal worden. Voorheen werd dit onderscheid wel gemaakt waarbij de grondprijs voor bergingen (stukprijs) in de oude situatie op een belangrijk lagere waarde werd bepaald dan de m<sup>2</sup> wonen.

**Uit te werken aandachtspunten:**

- a. Kan dit worden vormgegeven als een wijziging van de uitvoering / werkinstructie of is er wijziging van erfpacht of grondwaardebeleid voor nodig? + check overige beleidsstukken + check AB2016. Bestuurlijk traject nodig? (Deskundigheden TAG, Beleid en JZ)
- b. Heeft deze wijziging tevens gevolgen voor de bepaling van een onbezwaarde waarde op basis van de Nota van 27 juni 2019 "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen" (Deskundigheid TAG)<sup>1</sup>
- c. Overgangsregeling (Deskundigheden Beleid en TAG)
  1. Wat te doen met dossiers die al een keer hersteld zijn n.a.v. de nieuwe werkwijze die door TAG, JZ en E&U is besproken?
  2. En, wat te doen met ca. 600 dossiers waarin de meerwaarde is berekend met stuksprajs berging
- d. Impact van de wijziging op de uitvoerende organisatie m.n. in relatie tot aandachtspunt c. (Deskundigheid Beheer en TAG)
- e. Ingangsdatum (Deskundigheid Beleid en JZ)
- f. Uitbreiden verhuurverbod<sup>2</sup> (Deskundigheid Beleid en JZ i.s.m. Beleidsadviseur Wonen)
- g. Communicatie (Deskundigheid Communicatie)
- h. Beperken we het aantal nieuw te creëren woningen nog? Of mag je van 1 woning van 200m<sup>2</sup> ook 4 woningen van 50m<sup>2</sup> maken (Deskundigheid TAG)
- i. Moet er altijd sprake zijn van omzetting van bergingen, of mag het ook gaan om andere gebruiksruidten die voor de bepaling van de WOZ en onbezwaarde waarde worden gesteld op een stukprijs (deelcode zie b.) (Deskundigheid TAG)
- j. Projectleider vanuit E&U om af te stemmen intern. Afstemming noodzakelijk met: TAG/JZ/Juridisch Beleid/Erfpachtbeheer en berekenaars (Inzet 5. 5.1.2e).
- k. Wat zijn de gevolgen voor AB2016-rechten? Bijvoorbeeld, de grote en kleine belegger (Deskundigheid TAG, Beleid en JZ).
- l. Gevolgen voor gegevensuitwisseling G&O en belastingen. (Realisatie van woning zal tot uitdrukking komen in bepaling WOZ waarde)

---

<sup>1</sup> Bij de bepaling van de onbezwaarde waarde wordt op grond van deze nota onder 3.2 wel een onderscheid gemaakt tussen m<sup>2</sup> berging en m<sup>2</sup> wonen in die zin dat voor de berging een stukprijs (deelcode) van €4000,= wordt gehanteerd.

<sup>2</sup> <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>