



Notitie gevraagde beslissing bergingenproblematiek

Aan	MT Erfpacht & Uitgifte
	5.1.2 5.1.2e en 5.1 5.1.2e (Teams Erfpachtbeheer)
Kenmerk	2022-3223
Datum	
Onderwerp	Gevraagde beslissing inzake toepassing ABCD-formule waarbij binnen de bestaande bebouwing een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-beschikking bergingen omvatten.
Bijlage	Voorbeelddossiers van erfpachtrechten gesplitst in appartementsrechten

1. Inleiding

Wat is bergingenproblematiek? Bergingenproblematiek is uitgaan van de stukprijs van een berging in de oude situatie, terwijl

- de erfpachtakte de erfpachter de bevoegdheid geeft om het erfpachtrecht volledig als wonen in te richten en,
- er nimmer apart een stukprijs voor de berging is betaald.

Erfpachtbeheer krijgt veel verzoeken tot bestemmingswijzigingen van woningen met een berging naar een situatie waarbij de bergingen van de bestaande woningen worden losgeweekt en vervolgens worden omgezet naar een zelfstandige woning¹. De overeengekomen bestemming in de akte is (vaak) alleen het aantal woningen en volgens de WOZ-beschikking² is het gebruik van de woning meestal wel nader gespecificeerd, bijvoorbeeld in woning met berging.

Bij bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen waarbij in de nieuwe situatie 4 of minder nieuwe woningen worden gerealiseerd, geldt de WOZ/BSQ-methodiek voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn. Volgens de WOZ-waarderingsmethodiek hebben bergingen, ongeacht de grootte, een stukprijs.

In verband met een dreigende dagvaardingsprocedure is in afstemming tussen E&U (Juridisch Beleid en Erfpachtbeheer), JZ en TAG ervoor gekozen om de problematiek gefaseerd te

¹ Ter illustratie: het gaat vaak om portiekwoningen in de bestaande stad waarbij zich op laag 1 t/m 3 zelfstandige woningen bevinden die elk een losstaande maar bij de woning horende berging op de bovenste laag 4 hebben. Deze bewoners van laag 1 t/m 3 geven deze bergingen, waardoor laag 4 als een zelfstandige woning ontwikkeld kan worden.

² Ingevoerd in het grondprijsbeleid sinds 2017.

behandelen. In de eerste fase is de bestemmingswijziging van een erfpachtrecht, niet gesplitst in appartementsrechten, behandeld volgens de werkwijze beschreven onder 4. In de tweede fase is onderzocht hoe in het verleden, bijvoorbeeld t.t. van de uitgifte, is afgerekend voor de berging. In de bijlage van deze notitie zijn 5 voorbeelddossiers beschreven die tevens een weergave zijn van hoe in de praktijk wordt omgegaan met bergingen. Daarnaast is onderzocht hoe bergingen bij een nieuwe uitgifte worden gewaardeerd.

2. Probleemstellingen

Gebleken is dat wat betreft de toepassing van de ABCD-formule³ er een discrepantie is tussen het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging en de WOZ-waarderingsmethodiek in het grondprijnsbeleid. In de huidige praktijk (werkwijze) kan deze discrepantie nadelig uitvallen voor erfpachters. De vragen die bij deze kwestie spelen zijn en waar:

- Moet bij bestemmings- en/of bebouwingwijziging voor de huidige erfpachtgrondwaarde (letter 'C' in de formule) worden uitgegaan van de bestemming en/of bebouwing in de akte of het gebruik volgens de WOZ-beschikking?
- Wat wordt in artikel 4 lid 1 beleid bestemmings- en bebouwingwijziging verstaan onder 'feitelijke situatie': zijn dat de gegevens in de WOZ-administratie of zijn dat de gegevens die een erfpachter opgeeft?
- Op welke wijze dienen de vierkante meters in de huidige situatie gewaardeerd te worden als de erfpachter aangeeft dat het om woonruimte gaat en de onherroepelijke WOZ-waarde (waartegen diezelfde erfpachter niet in bezwaar is gegaan) aangeeft dat er sprake is van een berging en de berging niet in de akte staat?
- Soms is de bestemming in de splitsingsakte 'woning met berging' opgenomen, terwijl bergingen in de vorige akten niet zijn opgenomen in de erfpachtbestemming. Hoe dient daarmee omgegaan te worden? Bij een splitsing wordt de bestemming officieel niet gewijzigd.
- Indien de werkwijze onder punt 4 ook voor in appartementsrechten gesplitst erfpachtrechten van toepassing wordt verklaard, dient de vraag zich hoe omgegaan dient te worden met bestemmingswijzigingen die volgens de 'onjuiste' wijze zijn behandeld. --> Hoe omgaan met dossiers waar bergingen stukprijs hebben gekregen waar berging niet in de bestemming stond?

3. Huidige beleidsuitgangspunten

De volgende beleidsuitgangspunten zijn relevant in deze situatie.

Beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging

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.
2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de

bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten

Indien sprake is van een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing ten opzichte van wat privaatrechtelijk is overeengekomen in het erfpachtcontract, dan moet de eventuele economische meerwaarde berekend worden door het nieuwe programma tegen het oude programma af te zetten. Beide programma's worden tegen actueel prijspeil op basis van de marktconforme erfpachtgrondwaarden berekend. Hierbij wordt voor wonen de WOZ-waarde van de woonbestemming gebruikt, mits de oppervlakte uit WOZ-administratie niet meer dan 5% tot een maximum van 5 m² gebruiksoppervlak afwijkt van de oppervlakte volgens de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Afwijkingen die groter zijn dan hiervoor genoemd maken de WOZ-waarde onbruikbaar, waardoor de onbezwaarde waarde wordt bepaald door Grond en Ontwikkeling op basis van gegevens uit de akte dan wel, indien deze niet beschikbaar is, volgens de feitelijke situatie. Zie hiervoor de notitie "Onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen". Bij wijzigingen van een erfpachtrecht, zoals bestemmings- en/of bebouwingwijzigingen wordt depreciatie van 10% toegepast, maar alleen op de nieuwe bestemming.

4. Is 'berging' een bestemming?

@

5. Werkwijze

Gezien uitkomsten van de herbeoordeling van het dossier Patroclosstraat 5.1.2e dient de werkwijze te zijn dat de erfpachtakte (en daarmee het erfpachtbeleid) leidend is als de bestemming en/of maximaal toegestane bebouwing daarin staat. Als een van deze gegevens niet in de erfpachtakte staat, gaat de gemeente uit van de feitelijke situatie. In de meeste casussen staat de bestemming in de erfpachtakte. In de meeste gevallen ontbreekt de oppervlakte. Voor de oppervlakte wordt dan uitgegaan van de opgave van de erfpachter, de feitelijke situatie. De feitelijke situatie ter plaatse. Indien de opgave meer dan 5 m² of 5% afwijkt van de WOZ-beschikking, wordt bij TAG de onbezwaarde waarde opgevraagd. De canonverhoging wordt vervolgens bepaald door het verschil tussen de totale WOZ-waarde/onbezwaarde waarde van de gewijzigde situatie (in formule 'B') minus de totale WOZ-waarde/onbezwaarde waarde van de huidige situatie (in formule 'C') gerekend.

Bij de bestemmingswijziging van een appartementsrecht, van 1 naar 2 woningen, wordt voor de berekening uitgegaan van de stukprijs van de berging die omgezet wordt naar woonruimte. Zie voorbeeldossier Biesboschstraat 5.1.2e Deze werkwijze is niet conform het erfpachtbeleid. De werkwijze voor erfpachtrechten die gesplitst zijn in appartementsrechten dient hetzelfde te zijn als de werkwijze voor ongesplitste erfpachtrechten. Weliswaar wordt hierdoor voorbijgegaan aan het principe om appartementsrechten als erfpachtrechten te behandelen. Echter, hierdoor wordt het risico op willekeur aanzienlijk minder.

Advies Erfpachtbeheer

Erfpachtbeheer adviseert om dezelfde werkwijze vast te stellen voor zowel gesplitste als ongesplitste erfpachtrechten, ongeacht of in de bestemming de berging is genoemd. Erfpachtwijzigingen dienen beoordeeld te worden onder correcte toepassing van het beleid waarbij alle vierkante meters op wonen worden gewaardeerd. Het hanteren van een stukprijs voor verg

In de periode van 2017 (sinds het bestaan van het nieuwe grondprijsbeleid) en 2021 heeft de gemeente vele bestemmingswijziging onder onjuiste toepassing van het erfpachtbeleid behandeld. Erfpachtbeheer adviseert om te onderzoeken om hoeveel erfpachtrechten het gaat, zodat @@@@

Advies Beleid E&U

Beleid is van mening dat de akte altijd leidend is, zo ook in de dossiers waarbij 5.1.2e de erfpachters vertegenwoordigt. In de akte staat geen oppervlakte per woning opgenomen en dan vragen we op grond van het beleid de feitelijke situatie op bij de erfpachter. En hoe te handelen als de WOZ-gegevens afwijken van de feitelijke situatie weer? Dat staat nu ter discussie.

In sommige gevallen, zoals in de Patroclusstraat, kan (bleek na onderzoek) de erfpachter aantonen dat de WOZ-gegevens niet kloppen door bijvoorbeeld historische tekeningen aan te leveren. Dan houdt de WOZ-methodiek stand.

De erfpachter kan echter ook aanvoeren dat op grond van de bestemming in de akte (mits publiekrechtelijk toegestaan) alle vierkante meters binnen de bestaande opstal gebruikt worden of kunnen worden als woonoppervlakte.

5.1.2e

5.2

5.1.2e

5.1.2e

Advies JZ

@

Gevraagde beslissing

Genomen beslissing		Datum	Paraaf

Bijlage Bergingenproblematiek – gesplitste erfpachtrechten

Voorbeeldossiers

Casus 1 – 5.1.2e (oud WOCO-recht) – gesplitst recht met bergingen (behorende bij een woning)

- Bestemming uitgifte akte – zes woningen en twee winkels
- Bestemming bestemmingswijziging en splitsing in appartementen akte – acht sociale huurwoningen (krijgen bestemming koopwoning door levering en eenmalige bijdrage)

*op de splitsingstekening is zichtbaar dat elke woning een berging heeft.

*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Casus 2 – 5.1.2e (oud WOCO-recht) – gesplitst recht met bergingen als eigen app. rechten

- Bestemming uitgifte akte - Het terrein dient bebouwd te blijven met 12 woningen
- Bestemming conversie akte - Het terrein dient bebouwd te blijven met 11 woningen en één bedrijfsruimte
- Bestemming CHET Akte - twaalf woningen, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt
- Bestemming per erfpachtrecht akte verticale splitsing en splitsing in 14 app. rechten: 7 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte

*Bergingen zijn ook los gesplitst. Gebruikelijk bij WOCO-rechten i.v.m. vaak ruilen van bergingen.
*Bergingen hebben geen aparte prijs gekregen ten tijde van de uitgifte. Bij uitgifte worden nu ook de bergingen niet apart afgerekend. Bij de splitsing hebben de bergingen ook geen eigen canon/afkoopsom toegekend gekregen.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Casus 3 – 5.1.2e – gesplitst recht dat is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht

- Bestemming uitgifte akte 78 woningen (...)
- Bestemming CHET: vier afzonderlijke woningen (canon vastgesteld via taxatie)
- Akte splitsing in app. rechten:
 - ➔ De canon is verdeeld o.b.v. bvo:

De huidige canon en grondwaarde worden naar rato van de bruto vloeroppervlakten verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten, met een afwijkingmarge van 10%.
 - ➔ Bestemming:

Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte vastgelegd.
- Bestemming overstap akte per app. recht: koopwoning

*op de splitsingstekening is zichtbaar dat elke woning een berging heeft.

*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte, CHET en splitsing.

Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Casus 4 – 5.1.2e – 'standaard' gesplitst recht

- Bestemming uitgifte akte: vier afzonderlijke woningen
- Bestemming akte CHET: vier woningen (canon vastgesteld via taxatie)
- Bestemming akte splitsing in app. rechten: vier koopwoningen
 - ➔ De canon is verdeeld o.b.v. WOZ-waarden:

*Volgens de splitsingsvergunning heeft alleen A-4 nog een berging op de zolderverdieping.

*Er zijn geen bergingen ingetekend op de splitsingstekening

*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte en CHET.

➔ Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Casus 5 – 5.1.2e - verschil in berekeningsmethodiek (bergingen of woonruimte)

- Bestemming uitgifte akte: vier afzonderlijke woningen
- Bestemming akte CHET: Vier (4) woningen (canon vastgesteld via taxatie)
- Bestemming akte splitsing in app. rechten:
In de notariële akte van splitsing wordt voor elk appartementsrecht omvattende woning de bestemming "koopwoning" en het aantal m2 bruto vloeroppervlakte vastgelegd.

De canon wordt als volgt over de appartementsrechten verdeeld.

Index	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Canon	m2 B. V. O.	m2 berging
A1	Biesboschstraat 1.2e 5.1.2e	koopwoning op de begane grond met tuin en berging in de tuin	€ 928,18	88	
A2	Biesboschstraat 1.2e	koopwoning met veranda op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping	€ 929,13	83	15
A3	Biesboschstraat 5.1.2d	koopwoning met veranda op de tweede verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.042,90	83	27
A4	Biesboschstraat 5.1.2e	koopwoning met veranda op de derde verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.099,70	83	33

Het is ook zo overgenomen in de akte. De gemeente heeft de canon verdeeld.

*Bestemmingswijziging van 4 naar 5 koopwoningen --> A-4 koopt bergingen van A-2 en A-3 en maakt er een afzonderlijke koopwoning van.

Berekenaars hebben 2 berekeningen gemaakt:

2020: Bergingen afgesplitst van de woningen (stukprijs per berging 4.000 euro), vervolgens de bergingen samengevoegd en een bestemmingswijziging van 3 bergingen naar koopwoning berekend. **Canonverhoging: 4.274 euro**

2023: A-2, A-3 en A-4 samengevoegd. Bestemmingswijziging van 3 naar 4 woningen en vervolgens wijziging splitsing (canon verdeling o.b.v. oppervlakte). **Canonverhoging: 2.009 euro**

*bergingen zijn niet in de bestemming genoemd en er is geen aparte prijs gerekend voor bergingen ten tijde van de uitgifte, CHET en splitsing.

➔ Bij een toekomstige Bestemmingswijziging bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Aandachtspunten:

- Waardering bij uitgifte vrij op naam prijs
- Voorheen bij wijzigingen m² prijs voor wonen (bergingen hadden geen aparte m² prijs)
- Een korte periode tussen voormalig grondprijsbeleid en huidig grondprijsbeleid, werd er een reductiefactor toegepast op de m² prijs voor wonen in geval van een berging --> 0.25 van de m² prijs wonen.
- Hoe omgaan met dossiers waar bergingen stukprijs hebben gekregen waar berging niet in de bestemming stond?
- Soms is de bestemming in de splitsingakte 'woning met berging' opgenomen, terwijl bergingen in de vorige akten niet zijn opgenomen. Hoe moeten we daar mee omgaan? Bij een splitsing wordt de bestemming officieel niet gewijzigd.
- Het komt ook voor dat erfpachters bergingen van burens kopen. Wij stellen dan een besluit op voor wijziging splitsing zonder herverdeling van de canon.