



Notitie gevraagde beslissing bergingenproblematiek

Aan MT Grond & Ontwikkeling
 Van **5.1.2e** en **5.1 5.1.2e** (Teams Erfpachtbeheer)
 Kenmerk 2023-4633
 Datum 30 mei 2023
 Onderwerp Gevraagde beslissing inzake bestemmings- en bebouwingwijziging waarbij bergingen worden omgezet naar woningen (bergingenproblematiek)
 Bijlagen 1. Beleidsuitgangspunten
 2. Voorbeelddossiers

Gevraagde beslissingen

1. In te stemmen met de nieuwe uniforme werkwijze: de bestemming en bebouwing in de meest recente erfpachtakte is leidend (indien expliciet overeengekomen) en moet zo gewaardeerd worden door TAG.
2. In te stemmen met het uitgangspunt om voortaan bij een bestemmings- en bebouwingwijziging geen stukprijs meer te adviseren voor een berging, maar voor de waardebepaling altijd uit te gaan van de bestemming wonen ook als er bergingen in de bestemming zijn opgenomen.

5.2

Ad 1 In te stemmen met de nieuwe uniforme werkwijze: de bestemming en bebouwing in de meest recente erfpachtakte is leidend (indien expliciet overeengekomen) en moet zo gewaardeerd worden door TAG.

Huidige werkwijze

Het komt vaak voor dat een erfpachter de bestemming wil wijzigen om een extra woning te realiseren ten koste van de bergingen. De erfpachter moet daar toestemming voor vragen aan de gemeente. De gemeente doet de erfpachter vervolgens een aanbieding met economische meerwaarde. Voor de grondwaardebepaling hanteren we sinds 2017 de WOZ/BSQ-methodiek. Vervolgens wordt de economische meerwaarde (canonverhoging) berekend door toepassing van de ABCD-formule. In deze problematiek gaat het met name om de waardering en berekening van de oude/huidige situatie die in de ABCD-formule wordt aangeduid met de letter 'C'. Voor de huidige beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar Bijlage 1.

Een WOZ-beschikking is opgebouwd uit meerdere deelobjecten/objectkenmerken. Bergingen kunnen daar onderdeel van zijn. Volgens de WOZ/BSO-methodiek hebben bergingen vaak, ongeacht de grootte, een stukprijs. Wanneer bergingen worden omgezet naar een woning, dan wordt in de ABCD-formule voor de oude/huidige situatie ('C') uitgegaan van de waarde van enkel de bergingen. Ter illustratie wordt verwezen naar casus 5 van Bijlage 2. **In de praktijk is gebleken dat deze werkwijze niet conform het principe is van 'akte is leidend'. Daarnaast is er een groot verschil in de canonverhoging.**

Nieuwe uniforme werkwijze

In verband met een dreigende dagvaardingsprocedure is in afstemming tussen E&U (Juridisch Beleid en Erfpachtbeheer), JZ en TAG deze problematiek aan de hand van een testcase (**5.1.2e** te Amsterdam) besproken. Onderstaande uitgangspunten hebben wij vastgesteld.

Uitgangspunten:

- a. Een 'berging' is geen zelfstandige erfpachtbestemming. Bergingen zijn altijd onderdeel van de woning. De waarde van de berging was vóór 2017 verdisconteerd in de waarde van de woning. Bij nieuwe uitgiftes en transformatie is dit nu nog steeds het geval.
- b. In artikel 4 lid 1 van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging staat 'feitelijke situatie'. De feitelijke situatie is de situatie ter plaatse en de erfpachter levert deze gegevens aan. Deze gegevens zijn bijvoorbeeld NEN-rapporten, tekeningen/oppervlakten bij een vergunning.
- c. Bij een bestemmings- en/of bebouwingwijziging moet voor de huidige erfpachtgrondwaarde (letter 'C' in de formule) worden uitgegaan van de bestemming en/of bebouwing in de akte. De akte is leidend. Erfpachtbeheer beoordeelt de juridische situatie volgens het erfpachtbeleid en verwerkt dat in het aanvraagformulier voor het grondprijzadvies. De gegevens in het aanvraagformulier, en eventuele bijlagen die door Erfpachtbeheer worden meegestuurd bij de aanvraag, zijn het uitgangspunt bij de grondwaardebepaling door TAG en voor toepassing van de ABCD-formule.
- d. Voor de bestemming en bebouwing kan alleen van de splitsingsakte, de overstapakte en de CHET-akte worden uitgegaan, als de bestemming en bebouwing in deze aktes expliciet met de erfpachter of diens rechtsvoorganger zijn overeengekomen en ook expliciet zijn benoemd.

Gelet op de uitkomsten van diverse overleggen tussen E&U (Juridisch Beleid en Erfpachtbeheer), JZ en TAG, dient de werkwijze te zijn dat de erfpachtakte 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 gevallen staat de bestemming in de erfpachtakte en ontbreekt de oppervlakte. Erfpachtbeheer vraagt de gegevens van de feitelijke situatie op bij de erfpachter.

Kort gezegd houdt de nieuwe werkwijze in dat wij voor de aanvraag van de grondwaardebepaling altijd uitgaan van de laatste erfpachtakte waarbij de bestemming en bebouwing expliciet zijn overeengekomen. Als de bestemming in de meest recente akte een 'koopwoning' is en de WOZ-

waarde een woning en een berging omvat, zal dus niet meer als voorheen de WOZ inclusief berging worden geadviseerd. Er zal door TAG een waarde voor een woning worden geadviseerd, dit kan de WOZ –waarde minus de berging zijn of eventueel een onbezwaarde waarde (afhankelijk van de afwijking in de oppervlakte tussen de akte/opgave erfpachter en de oppervlakte in de WOZ). Wij zullen deze uniforme werkwijze borgen door middel van een werkinstructie en verspreiding van de uitkomst van deze notitie in kennissessies bij E&U.

Advies Erfpachtbeheer

Erfpachtbeheer adviseert om in te stemmen met de nieuwe uniforme werkwijze. Als er in de akte 'woning' als bestemming is opgenomen, dan mag de erfpachter zijn erfpachtrecht geheel als woning gebruiken, het is dan niet uit te leggen dat we voor de waardering van de bestemming uitgaan van een woning met berging, waarbij de berging een hele lage waarde heeft. Het is belangrijk om de akte 'leidend' te houden en niet afhankelijk te maken van het grondprijnsbeleid dat gewijzigd kan worden. De nieuwe werkwijze is uniform (gelijke gevallen worden gelijk behandeld), transparant en uitlegbaar.

Advies Grondprijnsberekenaars (WKS)

Grondprijnsberekenaars kunnen zich vinden met de voorgestelde werkwijze. Het is niet standaard dat alle bergingen van een erfpachtrecht omgezet worden naar een woonbestemming. Bijvoorbeeld; drie van de vier bergingen worden omgezet naar één woning. De ene overgebleven berging wordt dan eveneens gewaardeerd als zijnde een woonbestemming. Roept dit geen vragen op, indien uitgegaan wordt van een hoogwaardige woonbestemming. Echter in een akte worden alle overeenkomsten en verklaringen juridisch vastgelegd, hoe gaan we om met akten waarin er specifiek verwezen wordt naar een woning met een bijbehorende berging. In gevallen van splitsen van woonbestemmingen dient er dan ook uitgegaan te worden van uitsluitend woonbestemmingen? Indien de bergingen ook als woonbestemming gewaardeerd wordt, dan is de conclusie dat bij wijzigingen van bergingen naar een woonbestemming –gelijke waardering- dan zal er bijna nooit sprake zijn van een economische meerwaarde!

Advies Juridisch Beleid E&U

Juridisch Beleid E&U adviseert om in te stemmen met de invoering van de hierboven omschreven werkwijze. Hierbij maken wij overigens de opmerking dat het uitgangspunt dat de bestemming in de notariële akte leidend is, geen nieuw uitgangspunt is.

Het gevolg van deze nieuwe werkwijze is, dat bij bestemmingswijzigingen enerzijds en bij CHET en Overstap anderzijds, bergingen op verschillende wijze worden gewaardeerd. Deze keuze wordt hiermee nu bewust gemaakt. Het gaat namelijk te ver om de waarderingsmethodiek bij CHET en Overstap aan te passen. In het kader van een bestemmingswijziging worden bergingen dus op een andere manier gewaardeerd. Dit betreft een uitzondering.

Advies JZ

JZ kan zich vinden in de voorgestelde werkwijze. Indien in de erfpachtbestemming enkel de woning is opgenomen dan is de verwachting dat het moeilijk verdedigbaar is dat bij het bepalen

van de waarde van de huidige bestemming wordt uitgegaan van woning en berging. Dat de waarde van de berging ten tijde van het bepalen van de huidige canon in de bestemming woning is verdisconteerd

5.2

5.2

Kanttekening is wel dat de gemeente in gevallen waarin een bebouwingwijziging (uitbreiding van m²) plaatsvindt en er geen vierkante meters in de akte staan, voor het bepalen van de meerwaarde wel uitgaat van de feitelijke situatie. Dit is echter wel in beleid vastgelegd en

5.2

5.1.2e Voorts is van belang dat het toevoegen van vierkante meters aanzienlijk anders is dan het in gebruik omzetten van een berging naar woning waar die berging altijd aanwezig is geweest.

Advies TAG

TAG is het eens met het standpunt dat de akte leidend is en dat indien de bestemming en/of oppervlakte ontbreken dat deze dan bij de erfpachter opgevraagd worden. TAG pleit er wel voor om deze feitelijke gegevens zo objectief mogelijk tot stand te laten komen,

5.2

5.2

TAG wijst er daarnaast op dat deze werkwijze (opvragen feitelijke gegevens) afwijkt van de werkwijze bij overstap waar bij ontbrekende oppervlaktegegevens de oppervlaktegegevens uit de WOZ-administratie overgenomen worden.

5.2

TAG adviseert om op het GPA-aanvraagformulier aan te geven of de gegevens afkomstig zijn uit de akte of aangevuld zijn op basis van feitelijke gegevens. Aan de hand van de aangeleverde gegevens (bestemming en m²'s) beoordeelt TAG of de WOZ bruikbaar is. Indien oppervlakte nagenoeg overeenkomt (verschil is < 5% of 5m²) dan geldt de WOZ-waarde in de oude situatie, ook als de WOZ-waarde een berging bevat. Correctie van enkel de berging zou een verlaging van de WOZ-waarde betekenen in de oude situatie, wat ongewenst is. Bijvoorbeeld, erfpachter geeft aan dat de woning 66 m² go is, volgens de WOZ is de woning 63 m² go inclusief het deelobject berging. WOZ is dan bruikbaar, want het verschil is relatief klein. Deze WOZ-waarde komt overeen met de waarde die voor overstap, CHET, conversie, afkoop AB1994 en splitsingen geldt. In de nieuwe situatie komt het deelobject "berging" te vervallen voor die woningen waarvan de berging is omgezet naar een nieuwe woning. Voor de woningen waarvan dat niet het geval is zal ook in de nieuwe situatie de WOZ-waarde blijven gelden. Voor de woningen waarvan de oppervlakte meer dan 5% of 5 m² afwijkt zal een onbezwaarde waarde bepaald worden en dit geldt ook voor de nieuw toe te voegen woning in de nieuwe situatie.

Ad 2 In te stemmen met het uitgangspunt om voortaan bij een bestemmings- en bebouwingwijziging geen stukprijs meer te adviseren voor een berging, maar voor de waardebepaling altijd uit te gaan van de bestemming wonen ook als er bergingen in de bestemming zijn opgenomen.

Gebleken is dat in de praktijk in gelijke gevallen de nieuwe bestemmingsomschrijving niet op uniforme wijze in de akte is vastgelegd. Ter illustratie wordt hieronder een voorbeeld gegeven.

Erfpachtrecht 1

oude bestemming: 4 koopwoningen

wijziging: er wordt een nieuwe woning gerealiseerd

Nieuwe bestemmingsomschrijving in de aanbieding en akte: 5 koopwoningen van in totaal 250 m²

gebruiksoppervlakte en 5 bergingen

volgende wijziging: 5 bergingen worden omgezet in een nieuwe woning

Erfpachtrecht 2

oude bestemming: 4 koopwoningen

wijziging: er wordt een nieuwe woning gerealiseerd

Nieuwe bestemmingsomschrijving in de aanbieding en akte: 5 koopwoningen van in totaal 250 m²

gebruiksoppervlakte

volgende wijziging: 6 koopwoningen, feitelijk aanwezige bergingen worden omgezet in een nieuwe woning.

Het gevolg hiervan is dat als, bijvoorbeeld, van de bergingen van erfpachtrecht 1 een nieuwe woning wordt gemaakt, voor berekening van de canonverhoging wordt uitgegaan van de stukprijs van 5 bergingen. Terwijl, in het geval van erfpachtrecht 2 wordt uitgegaan van de prijs van 5 koopwoningen. Hierdoor zal de canonverhoging voor erfpachtrecht 1 veel hoger zijn dan voor erfpachtrecht 2. Bij toepassing van de ABCD-formule zal de canonverhoging namelijk op verschillende manieren berekend worden. Daarnaast wordt bij CHET en overstap het erfpachtrecht gewaardeerd op de WOZ-waarde die kan bestaan uit een woning en een berging. De berging is dan gewaardeerd op basis van een stukprijs.

Advies Erfpachtbeheer

In de eerste plaats adviseert Erfpachtbeheer om vast te stellen dat de bestemming uit de akte altijd leidend is, ook als duidelijk is dat er bij de overstap en CHET de woning is gewaardeerd o.b.v. een woning met een berging, maar dat de berging niet in de bestemming is opgenomen. 5.2

5.2

5.2

Voor erfpachtwijzigingen (anders dan overstap en CHET) is het niet consistent en transparant om volledig aan te sluiten op de waardebeoordeling van de WOZ. Door volledig aan te sluiten op de waardebeoordeling van de WOZ kan de gemeente de indruk wekken dat niet de akte (contractuele afspraken tussen partijen) de basis is, maar de WOZ.

De werkwijze bij het opnemen van bestemmingen in akten is niet consequent geweest waardoor in het ene geval wel een berging in de bestemming is opgenomen en in het andere geval niet. In beide gevallen is echter wel uitgegaan van de waarde van de woning met daarin verdisconteerd de waarde van de berging. Het kan dan als oneerlijk worden beschouwd dat dezelfde rekenwijze in

beide gevallen, maar een min of meer willekeurige wijze waarop de bestemming is geformuleerd, tot verschillende en (wellicht) oneerlijke uitkomsten leidt.

5.2

5.2 Tot slot raakt het de betrouwbaarheid van de gemeente als overheid. Derhalve adviseert Erfpachtbeheer om in te stemmen geen stukprijs meer te adviseren voor een berging, maar voor de waardebeoordeling altijd uit te gaan van de bestemming wonen ook al zijn er bergingen in de bestemming opgenomen.

Advies Grondprijsberekenaars (WKS)

Grondprijsberekenaars gaan ervan uit dat de (nieuwe) gekozen werkwijze minder ruis zal veroorzaken. Wel denken we dat in een akte alle overeenkomsten en verklaringen juridisch vastgelegd worden, hoe gaan we om met die akten waarin specifiek verwezen wordt naar een woningen bijbehorende berging met de daarbij bijbehorende metrages en in de nieuwe bestemming een berging blijft.

Advies Juridisch Beleid E&U

Beheer adviseert hier kennelijk om in die gevallen dat de "berging" wel onderdeel uitmaakt van de bestemming in de akte dezelfde waarderingmethode toe te passen. Beleid adviseert hierop positief.

Bevoegdheid

In onze opinie is het invoeren van deze nieuwe werkwijze geen afwijking van het erfpachtbeleid. Het uitgangspunt is immers gebleven, dat de bestemming in de notariële akte leidend is voor de vraag of er sprake is van een bestemmingswijziging. Wel is er sprake van een afwijking van het grondprijsbeleid. Bergingen die zijn benoemd in de erfpachtbestemming in de akte worden dan namelijk bij een bestemmingswijziging anders gewaardeerd dan het grondprijsbeleid voorschrijft, namelijk als wonen. Het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten zal hiervoor in onze opinie dus moeten worden gewijzigd.

Advies JZ

Zuiver bekeken vanuit de bestemmingsomschrijving is de situatie waarin berging in de erfpachtbestemming is opgenomen anders dan de situatie waarin dit niet is gedaan. In principe is er daarmee een grondslag om bij de bestemmingswijziging voor de huidige bestemming uit te gaan van woning en berging waardoor er een hogere meerwaarde ontstaat dan wanneer enkel wordt uitgegaan van woning. Gezien het feit dat bij de gemeente bekend is dat deze situatie is ontstaan door een niet consequente werkwijze, is het echter zeer de vraag of het redelijk is om in deze gevallen dan uit te gaan van de bestemming woning en berging. De wijze waarop de canon is bepaald is namelijk wel hetzelfde geweest (neemt JZ aan). Dat betekent dat de erfpachter bij een omzetting van een berging pech heeft of juist geluk, afhankelijk van de wijze waarop de bestemming is geformuleerd. Dat lijkt niet erg redelijk en zal ook niet bijdragen aan het draagvlak

voor het erfpachtstelsel. Ook in het kader van de dejuridisering is het de vraag of het in deze gevallen wenselijk is om uit te gaan van de bestemming woning en berging

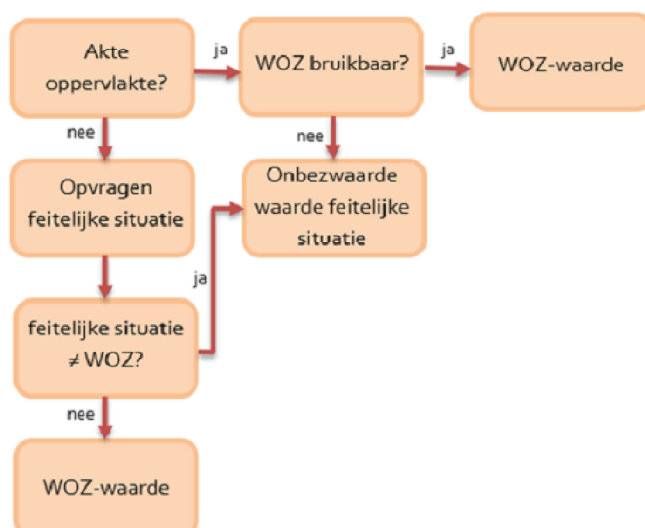
5.2

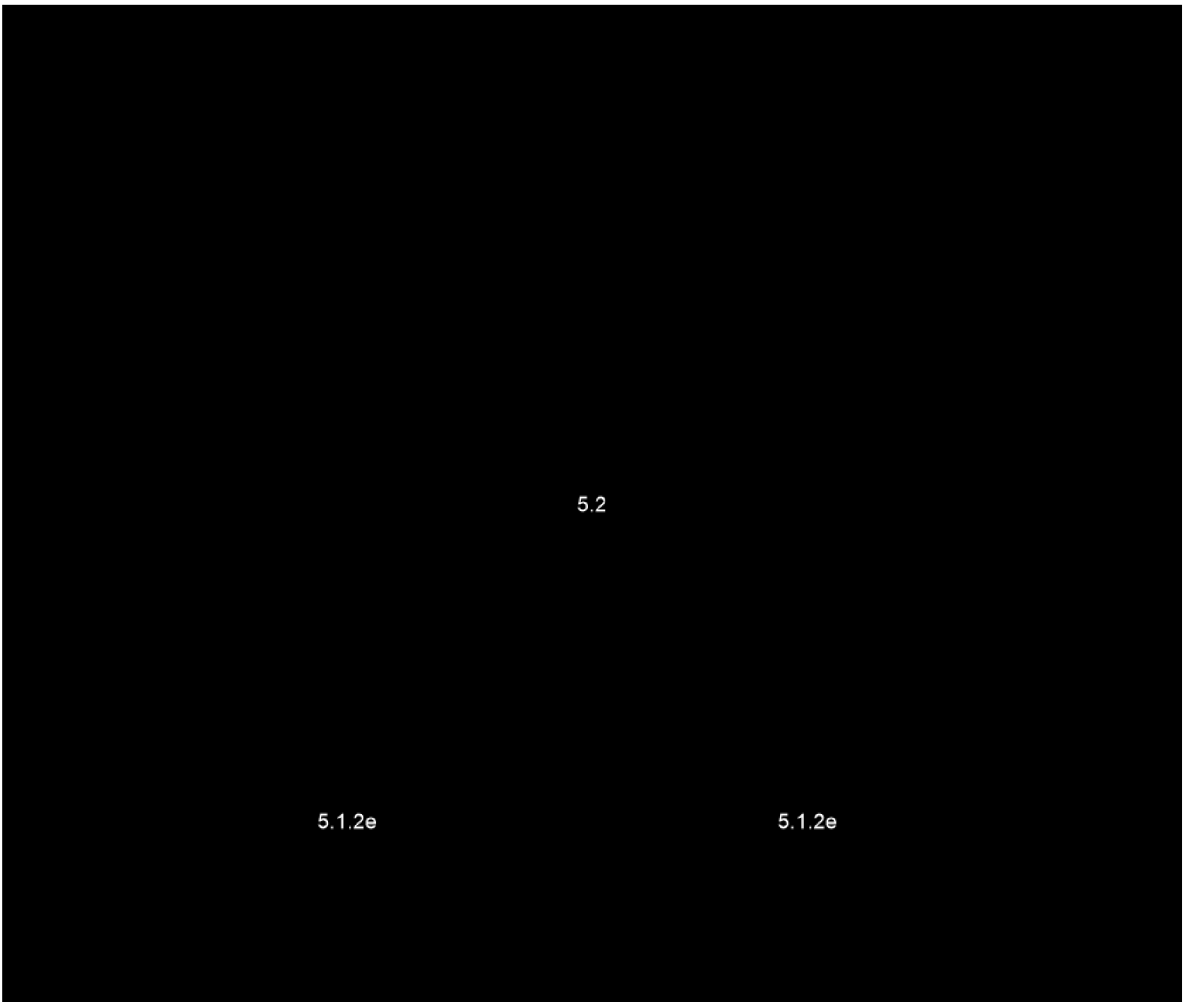
5.2

JZ concludeert wel dat met dit voorstel het uitgangspunt dat de akte leidend is, wel direct weer wordt losgelaten ondanks dat daar goede redenen voor zijn.

Advies TAG

Akte is leidend en TAG adviseert dit niet in twijfel te trekken en hiervan af te wijken. Ad 2 is tegenstrijdig met Ad 1. Als in de akte bergingen als bestemming benoemd zijn dan is dit ook de basis voor de grondwaardebepaling. In bovenstaande voorbeeld wordt duidelijk aangegeven dat het 5 bergingen zijn die in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen. Als dit in de bestemming staat en overeenkomt met de bergingen in de WOZ-administratie, dan is de WOZ-waarde het juiste uitgangspunt voor de grondwaardebepaling. Die bergingen worden immers omgezet naar een nieuwe woning. De discussie over bergingen slaat alleen op de woningen waar berging niet expliciet als bestemming in de akte is opgenomen. TAG zal de grondwaarde hiervoor conform beleid bepalen. Dit betekent dat de WOZ-waarde wordt gebruikt indien deze bruikbaar is (ook als het deelobject berging onderdeel uitmaakt van de WOZ-waarde) en de onbezwaarde waarde geldt indien de $m^2 >$ dan 5% of 5 m^2 afwijken. Tevens stelt TAG voor om voor de woningen die in de wijziging worden meegenomen en verder niet wijzigen, de WOZ-waarde te hanteren (inclusief de berging als die onderdeel is van de totale WOZ). Zoals woningen op de begane grond waar niets aan wijzigt. In het voorbeeld staat dat het om een bestemmingsomschrijving gaat, dit is toch niet leidend? De WOZ is pas onbruikbaar als de go's $>$ dan 5% of 5 m^2 afwijken, omdat een deel van de go's omgezet wordt naar woonruimte t. b.v. een nieuwe woning, zie onderstaande schema.

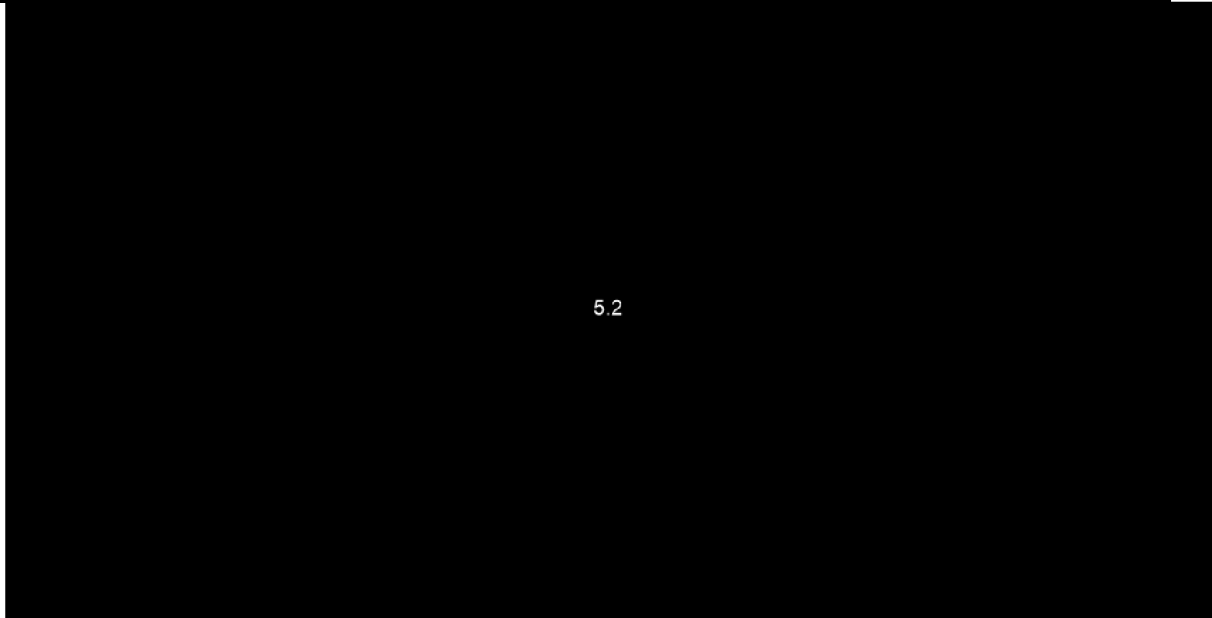




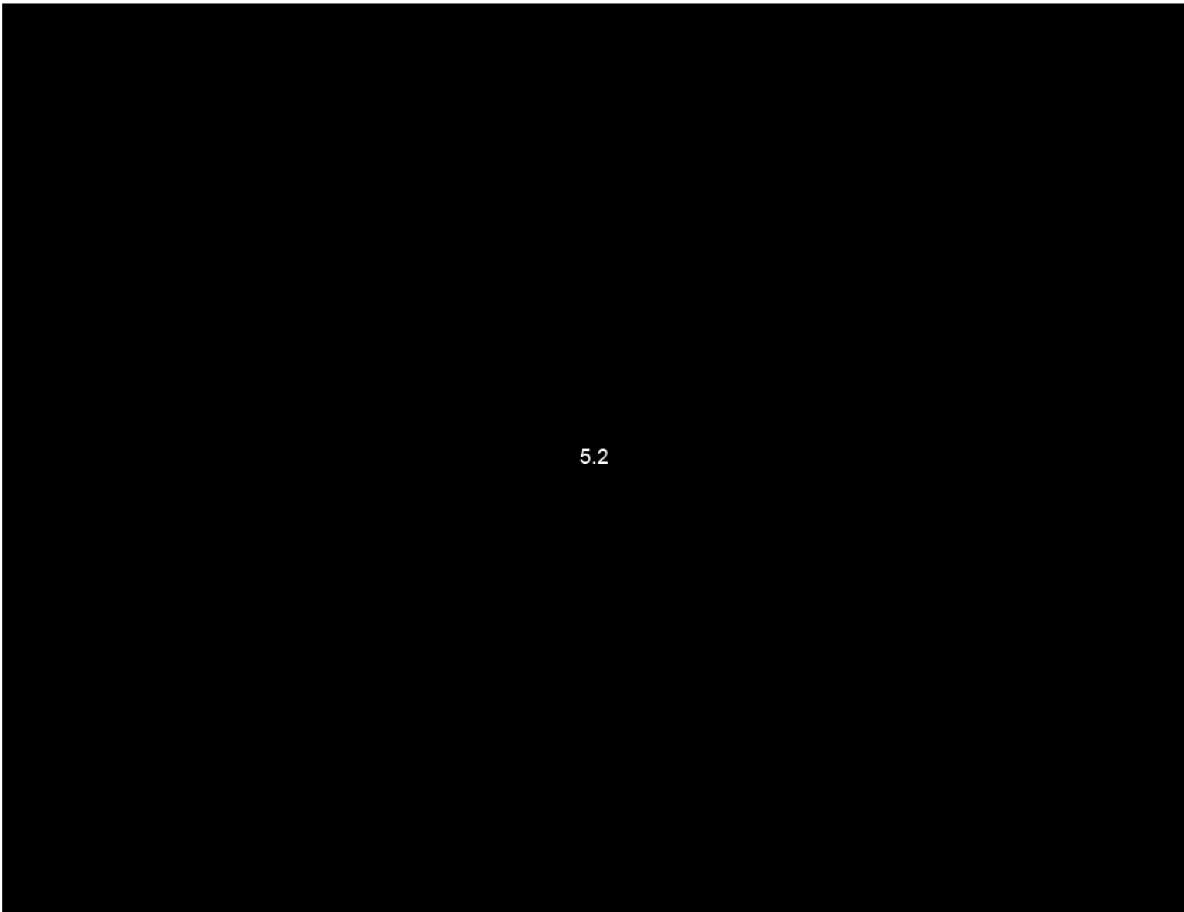
5.2

5.1.2e

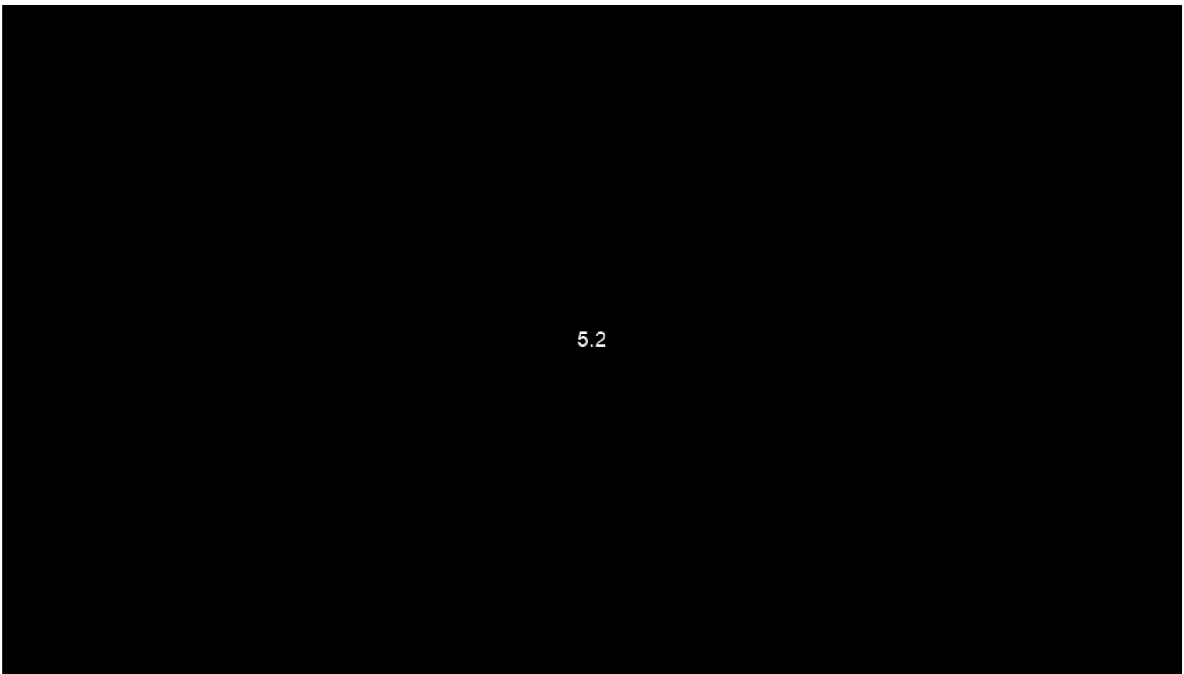
5.1.2e



5.2



5.2



5.2

Genomen beslissing		Datum	Paraaf
-----------------------	--	-------	--------

Bijlage 1 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.*

Artikel 7 Berekening van de canon

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;

C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.*
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.*
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.*

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.

Bijlage 2 Voorbeelddossiers

Casus 1 5.1.2e 5.1.2e te Amsterdam – ongesplitste erfpachtrecht

- Bestemming uitgifte akte – 4 woningen elk voor een gezin
- Volgens WOZ-administratie – 4 woningen en 4 bergingen
- Wijziging: op de zolder wordt een extra woning gerealiseerd.

Onder onjuiste toepassing van het erfpachtbeleid is de bestemmingswijziging als volgt berekend.

Perceel	Bestemmings- en bebouwingwijziging	Meet- eenheid	WOZ-/Onbez. waarde pp 2017	BSQ	Deprec. factor	Erfpacht- grondwaarde	Canon
	Nieuwe bestemming:						
-	4 meergezins VS koopwoningen	244 m ² gbo	€ 1.487.000	49%	1,00	€ 728.630	
	1 meergezins VS koopwoning - nieuw	56 m ² gbo	€ 346.543	49%	0,90	€ 152.825	
	Dakterras t.b.v. koopwoning - nieuw	12 m ²					
						s.totaal	€ 881.455
	Oude bestemming:						
-	4 meergezins VS koopwoningen	244 m ² gbo	€ 1.487.000	49%	1,00	€ 728.630	
	3 bergingen tbv wonen	3 bergingen	€ 12.000	49%	1,00	€ 5.880	
						s.totaal	€ 734.510
						Meerwaarde	€ 146.945
						Canonverhoging	€ 4.408
						Huidige canon	€ 1.944,17
Totaal						Nieuwe canon	€ 6.352,17

* In navolging op de besprekingen in 2022 is dit dossier herbeoordeeld onder juiste toepassing van het erfpachtbeleid. TAG heeft voor de oude/huidige situatie voor alle 4 woningen de onbezwaarde waarde geadviseerd, waarbij voor de oppervlakte per woning is uitgegaan van de feitelijk situatie.
* Grondprijberekenaars hebben de bestemmingswijziging opnieuw berekend. **Canonverhoging -- > € 1.067,-.**

Casus 2 – 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 waarbij het aantal woningen toeneemt bij de huidige bestemming volledige woonoppervlak opgeven (bergingen niet apart).

Casus 3 – 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 4 – 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)
 - Bestemming 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 afwijkingsmarge 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 5 – 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 6 – 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	5.1.2e	koopwoning op de begane grond met tuin en berging in de tuin	€ 928,18	89	
A2	5.1.2e	koopwoning met veranda op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping	€ 929,13	83	15
A3	5.1.2e	koopwoning met veranda op de tweede verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.042,90	83	27
A4	5.1.2e	koopwoning met veranda op de derde verdieping met bergingen op de zolderverdieping	€ 1.099,79	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**

Index	Bestemmings-/bebouwingswijziging	Meet-eenheid	Onbezwaarde waarde p.p. 2017	BSQ	Deprec. factor	Eripacht-grondwaarde	Canon
Nieuwe bestemming:							
A-6	1 Meergezins VS koopwoning met dakterras van 29 m²	87 m² gbo	€ 517.327	49%	0,90	€ 228.141	€
						s.totaal	€ 228.141
Oude bestemming:							
A-6	4 bergingen lbv wonen	4 bergingen	€ 16.000	49%	1,00	€ 7.840	
						s.totaal	€ 7.840
						Meerwaarde	€ 220.301
						Canonverhoging	€ 4.274
						Huidige canon	€ 39,37
Totaal						Nieuwe canon	€ 4.313,37

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).