



Notitie gevraagde beslissing bergingenproblematiek

2

Aan De Directeur van Grond & Ontwikkeling
 Van **5. 5.1.2e**
 Kenmerk
 Datum 9 november 2023
 Onderwerp Gevraagde beslissing inzake bestemmings- en bebouwingwijziging waarbij bergingen worden omgezet naar woningen (bergingenproblematiek)
 Bijlagen

Gevraagde beslissing;

Vast te stellen het Uitvoeringsbesluit bepaling vermeerdering grondwaarde bij omzetting van bij een woning behorende bergingen naar (zelfstandige) woonruimte, waarbij u namens het college van B&W besluit om;

- I. Als toestemming wordt verleend om een berging behorende bij een woning om te zetten in (zelfstandige) woonruimte voor deze omzetting geen meerwaarde vast te stellen en in rekening te brengen aan de erfpachter, onder de voorwaarde dat de omzetting geen toename van het aantal vierkante meters woning en berging samen van meer dan 10% tot gevolg heeft;
- II. Als de omzetting van bergingen naar (zelfstandige) woonruimte een uitbreiding van het aantal vierkante meters van woning en berging samen meer dan 10% tot gevolg heeft, wordt de meerwaarde van het aantal vierkante meters boven die 110% bepaald o.b.v. de genormeerd residuele methode voor wonen;
- III. Dit besluit is alleen van toepassing op verzoeken die na de datum waarop dit besluit is genomen en niet werden vastgelegd in een notariële akte.

Toelichting

Voor bestemmings- en bebouwingwijzigingen van woningen is het volgende vastgelegd in het erfpachtbeleid:

AB2016, art. 10.5:

De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:

- sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
- de erfpachter tevens bewoner is, en
- de woning tenminste vier jaar bewoond is, en

- het aantal woningen niet wijzigt.

Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

Beleid Best/beb-wijziging (BBW), art. 5.1b:

Toestemming tot bebouwingwijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:

- het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
- de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en
- de bebouwinguitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
- in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingwijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.

Ad I.

In het beleid "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023" dat op 31 januari 2023 werd vastgesteld door B&W wordt onder meer bepaald dat 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.

In geval van een omzetting van de bij een woning behorende berging zou deze berekening ook moeten plaatsvinden.

Bij de huidige berekening van de meerwaarde wordt aangesloten bij de in de WOZ administratie opgenomen bestemmingen en de daarbij behorende oppervlakten. Hierdoor ontstaat in de regel een helder overzicht van de feitelijk gerealiseerde bestemmingen en daarbij behorende oppervlakten.

Hierbij doet zich de complicatie voor dat bij een dergelijke berekening niet altijd wordt aangesloten bij de tekst die bij in de notariële akte werd overeengekomen.

De gemeente is van oordeel dat bij de berekening van deze meerwaarde zou moeten worden aangesloten bij de voor beide partijen kenbare akte.

In de akte wordt het erfpachtrecht dat door erfpachter en gemeente werd overeengekomen beschreven.

Hierbij blijkt in de uitvoering dat verschillende akten met betrekking tot de bestemming en omvang daarvan verschillende omschrijvingen worden gegeven.

In een aantal akten wordt de bestemming "wonen" aangegeven en wordt deze toegekend aan de woning inclusief de berging terwijl in een aantal andere akten de bestemming "wonen" wordt toegekend aan een deel van het erfpachtrecht en ander deel daarvan aan de bestemming "berging" waarbij de omvang daarvan afzonderlijk wordt omschreven.

Als bij de meerwaardeberekening wordt aangesloten bij de akte dan ontstaan verschillen als gevolg van die diversiteit in omschrijving van bestemmingen en oppervlakten daarvan. De grondwaarde voor "wonen" per m² is belangrijk hoger dan de gehanteerde grondwaarde voor die van "berging". per m²

Als de berging niet afzonderlijk wordt genoemd, zodat deze moet worden toegerekend aan het aantal m² wonen, dan wordt de grondwaarde van het "oude" programma aanzienlijk hoger. Als gevolg daarvan wordt in die gevallen de meerwaarde (nieuw programma minus oud programma) aanzienlijk lager of er is zelfs geen verschil en dus geen of nauwelijks meerwaarde..

Op grond hiervan ontstaan, als wordt aangesloten bij de overeengekomen akten, verschillende meerwaarden als gevolg van verschillende omschrijvingen in die akten.

Om die reden wordt voorgesteld om bij omzetting van de (feitelijke) bestemming geen meerwaarde te berekenen en in rekening te brengen bij de erfpachter onder de voorwaarde als genoemd onder II..

Ad II.

Als gevolg van de omzetting van berging naar wonen zal de marktwaarde van het erfpachtrecht ontegenzeggelijk stijgen. Verwacht mag dan ook worden dat de WOZ waarde toe zal nemen. Nu met het besluit onder I. wordt tegemoetgekomen aan belanghebbende erfpachters is het redelijk om aan deze tegemoetkoming grenzen te stellen.

Op grond daarvan geldt voor het besluit onder I. dat daaraan onder II. de voorwaarde wordt gesteld dat de omzetting van berging naar wonen geen oppervlakte toename van meer dan 10% wordt gerealiseerd. Als de oppervlakte van wonen samen met berging toeneemt met meer dan 10% dan zal de meerwaarde van het meerdere aantal gerealiseerde m² worden bepaald op basis van de genormeerd residuele methode voor wonen en de canon daarop worden gewijzigd;

Om zoveel mogelijk inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van de besluiten onder I. en II. hier onder een aantal voorbeelden

Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3
<p>Huidige situatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300 m² GO totaal • 4 woningen (ieder 75 m² GO inclusief berging) 	<p>Huidige situatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300 m² GO totaal • 4 woningen (ieder 75 m² GO inclusief berging) 	<p>Huidige situatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300 m² GO totaal • 4 woningen (ieder 75 m² GO inclusief berging)
<p>Nieuw situatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300 m² GO totaal • 5 woningen (ieder 60 m² GO inclusief berging) • Bebouwing = 100% t.o.v. bestaande situatie • Geen meerwaarde bepaling 	<p>Nieuw situatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 338 m² GO totaal • 5 woningen (ieder 66 m² GO inclusief berging) • Bebouwing = 110% t.o.v. bestaande situatie • Geen meerwaarde bepaling 	<p>Nieuw situatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • 360 m² GO totaal • 6 woningen (ieder 60 m² GO inclusief berging) • Bebouwing = 120% t.o.v. bestaande situatie • Overschrijding max. toevoeging van 120%, wel meerwaarde bepaling
		<p>Meerwaardebepaling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overschrijding: 30 m² GO • Grondwaarde/ m² GO wonen = € 1.500 • Meerwaarde: € 45.000 = 30 m² x € 1.500

Vraag: indien (in voorbeeld 1 en 2) het perceel al gesplitst was in 4 appartementsrechten, betekent de combi van:

- geen (of beperkte) canonstijging
- wijziging splitsing

dat de canons van de 4 bestaande woningen *dalen*? Ook indien (één of meer van) die woningen niet kleiner worden, maar gelijk blijven? Of geldt dan de beleidsregel, dat we in principe niet aan canondaling doen, waardoor die canons dan gelijk blijven?

Een canondaling (zeker wanneer er al afgekocht was) zou mij (qua uitvoerbaarheid) nogal lastig lijken. Zeker wanneer er meerdere betaalwijzen in één splitsing/VVE zitten (bijv. 1x AB1994 verlengd afgekocht tot 2040, 3x AB2000-tijdvak tot 2055 (waarvan 1x afkoop, 1x indexcanon en 1x 10-jr-vaste canon). Een herverdeling van de canon is dan (praktisch gezien) welhaast onuitvoerbaar...

En dan hebben we het nog niet eens over de situatie dat binnen 1 splitsing een deel wel, en een deel niet-overgestapt is. Bijv. binnen 1 splitsing:

- 1x voortdurend, afkoop
- 1x voortdurend, canonbetalend
- 1x overgestapt, canon-nu + canon-straks
- 1x overgestapt, afkoop-nu + canon-straks
- 1x overgestapt, canon-nu + afkoop-straks
- 1x overgestapt, eeuwigdurend afgekocht

Het wijzigen van zo'n splitsing (met herverdelen canon) is dan praktisch onuitvoerbaar...

Een mogelijke oplossing in zo'n geval zou bijv. kunnen zijn:

- Canon/afkoopsituatie van bestaande appartementen blijft ongewijzigd
- Nieuw gecreëerde app.recht krijgt een canon, die:
 - Ingeval van een canonstijging voor het geheel (zoals in voorbeeld 3) gelijk is aan de canonstijging

- Ingeval de totale canon voor de totale VVE niet stijgt (zoals voorbeeld 1 en 2): een canon die qua hoogte in verhouding staat met de canons voor de andere bestaande appartementen

Ad 3.

De wijze waarop een meerwaarde werd bepaald, op basis van zoveel mogelijk de feitelijk gerealiseerde toestand door ook de WOZ administratie hiervoor te gebruiken, kan niet worden aangemerkt als onrechtmatig. De gevallen waarbij de meerwaarde werd bepaald en met wederzijdse instemming werd vastgelegd in een notariële akte, zullen dan ook niet opnieuw in behandeling worden genomen om daarbij met terugwerkende kracht toepassing te geven aan het nu genomen besluit.

Beslissingsbevoegdheid Directeur G&O

Het nu voorliggende concept besluit verdraagt zich niet met het door B&W vastgestelde beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2023.

Op pagina 14 daarvan wordt over meerwaarde het volgende bepaald: *"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. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting op bestemmings- en bebouwingwijzigingen.*

Een uitzondering hierop vormt een bestemmingswijziging van een huurwoning naar een (koop)woning."

Overigens kan dit in het Beleid Grondwaardebepaling 2024 worden aangepast. *(dit graag tijdig aangeven bij 5.1.2e).*

In hetzelfde besluit wordt de Directeur G&O een mandaat gegeven om in voorkomende gevallen af te wijken van dat beleid:

Op pagina 9 wordt hierover bepaald: **"Mandaat directeur Grond en Ontwikkeling** *Indien naar het oordeel van de Gemeente, vanwege proces- of projectspecifieke omstandigheden, het toepassen van de gehanteerde uitgangspunten in het grondprijsbeleid niet leidt tot de meest optimale erfpachtgrondprijs, kan de Gemeente afwijken van de gehanteerde uitgangspunten om zo toch tot de*

meest optimale erfpachtgrondprijs te komen. De directeur Grond en Ontwikkeling is in voorkomende gevallen door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om invulling te geven aan deze afwijkingsmogelijkheid. "

Het betreft hier proces specifieke omstandigheden.

Als hiermee wordt ingestemd dan wordt voorgesteld het ontwerp besluit eerst ter instemming sturen aan de Wethouder. Dit werd ook gedaan voordat de coulanceregeling namens het college door de Directeur G&O op 11 november 2019 werd vastgesteld.