



## Notitie gevraagde beslissing bergingenproblematiek

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;

Als op grond van het beleid bestemmings- en bebouwingwijziging toestemming kan worden verleend om een berging behorende bij een woning om te zetten in (zelfstandige) woonruimte:

- I. wordt geen economische meerwaarde bepaald en in rekening gebracht indien het aantal vierkante meters na de omzetting maximaal 110% bedraagt van de huidige situatie.;
- II. en het aantal vierkante meters na de omzetting meer dan 110% bedraagt van de bestaande situatie, wordt de economische meerwaarde voor het aantal vierkante meters boven 110% bepaald en in rekening gebracht op basis van de genormeerd residuele grondprijsmethodiek op basis van de bestemming wonen.;
- III. Dit besluit is alleen van toepassing op verzoeken die na de datum waarop dit besluit is genomen niet werden afgehandeld door middel van een notariële akte.

### Toelichting

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.

Hierbij doet zich de complicatie voor dat een dergelijke berekening niet altijd aansluit bij de erfpachtbestemming die in de notariële akte is opgenomen. Daarnaast zijn in gelijke gevallen de erfpachtbestemmingen op verschillende wijzen geformuleerd.

Zo is zowel de erfpachtbestemming "wonen" opgenomen in akten als de erfpachtbestemming "woning met berging" terwijl in beide gevallen feitelijk een woning en een berging aanwezig zijn en de canon ook op dezelfde wijze is bepaald.

Als de berging niet afzonderlijk wordt genoemd, zodat deze moet worden toegerekend aan het aantal m<sup>2</sup> 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.

#### *Herverdeling canon in geval van splitsing of wijziging daarvan na de omzetting.*

Als de omzetting als gevolg van verwerving van andere erfpachters betrekking heeft op meer dan één berging en de nieuwe zelfstandige woning wordt afgesplitst zodat de canonverplichtingen moeten worden herverdeeld dan heeft de verkoop/overdracht van een berging geen gevolgen voor de hoogte van de canonverplichting erfpachter(s) die de berging hebben verkocht/overgedragen.

Ad II.

Als gevolg van de omzetting van berging naar wonen zal de marktwaarde van het erfpachtrecht stijgen. Verwacht mag dan ook worden dat de WOZ waarde toe zal nemen. Daarom is het redelijk om aan de tegemoetkoming zoals opgenomen onder I. 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 m<sup>2</sup> worden bepaald op basis van de genormeerd residuele methode voor de bestemming wonen;

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 het college van burgemeester en wethouder 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 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 m<sup>2</sup> 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."*

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 grondprijnsbeleid 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.