

Economische meerwaarde bij toename aantal woningen/vergroten bestaande woning met berging?

Achtergrond

Op een erfpachtrecht kan het aantal woningen toenemen. De waarde van de grond en daarmee van het erfpachtrecht kan hierdoor ook toenemen. Regelmatig komen er bij beheer dossiers binnen waarbij het aantal woningen wordt gewijzigd, bijvoorbeeld van 3 naar 4 woningen.

Denk aan:

- meerdere zolderbergingen van bestaande woningen worden losgetrokken en daar wordt één nieuwe woning van gemaakt;
- één woning wordt gesplitst – binnen het bestaande volume – in twee (of meer) woningen;
- de bovenste woning wordt uitgebouwd met een dakopbouw en vervolgens ondergesplitst in twee woningen.

Bij sommige dossiers staat in de CHET-akte de bestemming met een specifiek aantal woningen. Dit terwijl de uitgifteakte spreekt 'woningen/woonhuizen/woonruimte' zonder een aantal te vermelden. De bestemming in de CHET-akte lijkt op een constatering van het feitelijk gebruik en niet op bewust overeengekomen bestemmingswijziging. Kijkend hoe de gemeente in de huurkoop dossiers hier mee is omgegaan dan blijft het bij de uitgifte bepaalde zeker van belang.

Vragen die opkomen:

1. Leidt een toename van het aantal woningen van (bijv.) 3 naar 4 woningen tot een economische meerwaarde? Zo ja, is er een grondslag om de canon te verhogen?
 - a. Maakt het hierbij uit of 1 woning in feite al bestaat uit 2 woonwaardige ruimtes (dus binnen bestaande volume) of dat de woning extra gecreëerd wordt (dus bebouwingsuitbreiding van het aantal m²)?
 - b. Wat wordt in dit verband verstaan onder bebouwingswijziging/-uitbreiding? Is hier ook sprake van wanneer er binnen de bestaande volume een extra laag wordt gebouwd? Hierbij ontstaan extra vierkante meters, maar geen extra kubieke meter (wel extra vloeroppervlak maar geen extra inhoud).

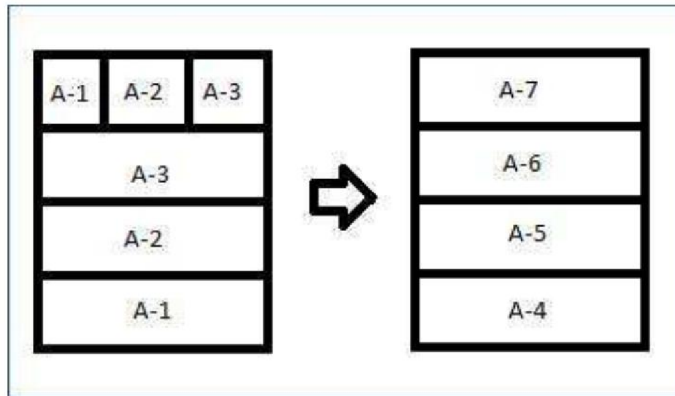
NB. In artikel 10, lid 5, sub d AB 2016 is opgenomen dat bijbetaald dient te worden als er een extra woning ontstaat. Dit is ook huidig beleid (artikel 4 sub c Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijzigingen).

2. Leidt het toevoegen van een berging aan een woning tot een economische meerwaarde of valt deze wijziging onder de beleidsvereenvoudiging?
 - a. Indien meerwaarde, hoe dienen de bergingen te worden gewaardeerd? Dit speelt met name omdat wij in de meeste gevallen niet kunnen achterhalen hoe hier in het verleden is afgerekend.
 - b. Maakt het hierbij uit of de te wijzigen bergingen toegevoegd worden bij een bestaande woning of dat de bergingen op zichzelf een woning gaan vormen?
 - c. Hoe dienen we om te gaan met de ontduikingsmethode, waarbij eerst bergingen aan de woning worden toegevoegd in het kader van beleidsvereenvoudiging en daarna bij ondersplitsing alsnog 2 woningen ontstaan?
3. Hoe gaan we er, met het oog op voorgaande situaties, mee om wanneer in de uitgifteakte geen aantal woningen staat, maar in de CHET-akte wel?

NB. Vergelijkbaar met de huurkoop-dossiers, waarin de bestemming in de CHET-akte werd beperkt t.o.v. de uitgifteakte. In deze dossiers heeft de gemeente besloten dat die beperkende

bestemmingswijziging niet uitdrukkelijk in de CHET-akte was overeengekomen en heeft de destijds in rekening gebrachte meerwaarde terugbetaald.

Voorbeeldcasussen:



Casus 1

De erfpachtrechtelijke bestemming is "woningen". Feitelijk zijn er drie woningen met 3 bergingen op de zolder. Met wil de bergingen op de zolderetage omzetten naar een afzonderlijke woning. Er ontstaan dus vier woningen. Er komen geen m² vloeroppervlakte bij. De erfpachtrechtelijke bestemming wijzigt niet (en hoeft ook niet te wijzigen).

Moet er hier een meerwaarde in rekening gebracht worden? Zo ja, hoe?

Casus 2

De erfpachtrechtelijke bestemming is "3 woningen met bergingen". De bergingen bevinden zich op de zolderetage. Feitelijk worden de bergingen omgezet naar een woning.

Is er hier sprake van een bestemmingswijziging met economische meerwaarde?

Hoe doen we het nu?

Over het algemeen hanteren we momenteel, hoewel de meningen verdeeld zijn, de volgende werkwijze:

1. Wanneer 2 of meer bergingen op een bovenverdieping worden samengevoegd en hiervan een extra woning wordt gecreëerd, dan wordt er economische meerwaarde gerekend;
2. Wanneer 1 of meer berging(-en) word(-t) (-en) toegevoegd aan een bestaande woning dan valt dit, voor zover maximaal 100%, onder de beleidsvereenvoudiging en wordt er geen economische meerwaarde gerekend;
3. Het rekenen van economische meerwaarde onder punt 1 geldt niet wanneer bij uitgifte een ruime beschrijving van de woonbestemming is gegeven, zoals 'woningen/woonhuizen/woonruimte'.
4. De toepassing van de beleidsvereenvoudiging onder punt 2 geldt niet wanneer bij uitgifte de bergingen als zodanig bestemd zijn. In dat geval moet de bestemming van de berging worden gewijzigd naar woning, wat in de meeste gevallen leidt tot economische meerwaarde;
5. In gevallen waarin het gewenst is dat bergingen een eigen waarde krijgen, zoals genoemd in punt 4 of wanneer bergingen een eigen indexnummer krijgen, wordt thans door

Vastgoedadvies veelal een percentage van 15% of 20% van de grondprijs voor gbo
woning gehanteerd voor bvo berging.

BEJ 764 'Bestemmingswijziging' berging(en) naar woning: canonverhoging of niet?

Soort dossier	Beleidsdossier (nader uitvoeringsbeleid m.b.t. beleid bestemmingswijzigingen)
Binnengekomen via	5 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Behandelaar Beleid	5.1.2e
Datum in behandeling Beleid	10 januari 2017

Aanleiding

Voor de erfpachtrechten aan de Amstelkade 5.1.2e / Vechtstraat 5.1.2e is een bestemmingswijziging aangevraagd. De brief is gestuurd door 5.1.2e en hij verzoekt om een aanbieding voor bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde. Bij de 8 panden worden de bergingen op de bovenste etage verbouwd tot een extra woning; het aantal woningen neemt toe van 32 naar 41. De argumenten van 5.1.2e zijn:

- Bij de uitgifte is al afgerekend voor de bergingen (NB: dit argument zou kunnen kloppen, maar dit kunnen wij niet (meer) achterhalen);
- In soortgelijke gevallen is in het verleden een aanbieding gedaan zonder economische meerwaarde (NB hij stuurt een aanbieding mee die in 2011 is gedaan en waarbij in een soortgelijk geval bij een bestemmingswijziging van 3 naar 4 woningen geen economische meerwaarde in rekening wordt gebracht).

Inderdaad is het zo dat in het verleden dergelijke aanbiedingen zijn gedaan waarbij geen meerwaarde in rekening is gebracht. De huidige opvatting is echter dat een dergelijke bestemmingswijziging wél economische meerwaarde met zich meebrengt. Dit is veranderd sinds (ongeveer) december 2015, zonder dat hier een beleidswijziging aan ten grondslag lag die kenbaar is voor erfpachters.

Ervaring 5.1.2e van 2006 tot 2011 ben ik erfpachtbeheerder geweest. In deze periode was het gebruikelijk om dergelijke aanbiedingen zonder economische meerwaarde te doen. Ratio hierachter was, dat een 'berging' geen aparte bestemming is (dit werd destijds onderschreven door de afdeling vastgoedadviesing) en dus onder de bestemming 'woning' viel. Wanneer de bestemming van een erfpachtrecht wijzigde van bijv. 3 naar 4 woningen doordat de bergingen op de zolderverdieping werden omgezet naar een extra woning, werd hiervoor geen berekening gemaakt. De grondprijberekenaars werden dan ook niet meegenomen in deze dossiers: de erfpachtbeheerder ging er bij voorbaat van uit dat er geen economische meerwaarde aan de bestemmingswijziging werd toegekend en dus werd er geen berekening gemaakt en geen grondprijadvies aangevraagd.

Ervaring 5.1.2e in december 2015 is er (op verzoek van E&U) door Vastgoedadviesing een grondprijadvies afgegeven voor de bestemming 'berging', waarbij werd gezegd dat de waarde van een berging op 20% van die van een woning lag (in dit geval, later zijn de meeste adviezen afgegeven met 15% waarde voor de bergingen). Op grond van dit advies zijn vanaf dat moment berekeningen gemaakt door de grondprijberekenaars, waarvan de uitkomst dus was dat er een canonverhoging volgde op de bestemmingswijziging berging --> woning. Daarnaast is er in bepaalde dossiers – in overleg met Juridisch Beleid – voor gekozen om de beleidsvereenvoudiging uit 2005 (tot 100% 'gratis' uitbreiden van woningen) analoog toe te passen wanneer een berging werd omgebouwd tot een extra kamer, behorende bij een woning.

Ervaring 5.1.2e

- 5.1.2e kent nog dossiers van vóór 2006 (bijv. uit 2002) waarbij wel een meerwaarde in rekening werd gebracht.
- Volgens 5.1.2e gingen de stadsdelen hier echter verschillend mee om, maar werd er door de grondprijsberekenaars altijd een meerwaarde aan een dergelijke wijziging toegekend (als de berekening tenminste bij hen langs kwam).
- 5.1.2e heeft uitgelegd dat de ratio achter de beleidsvereenvoudiging in 2005 was, dat bij een bebouwingsuitbreiding (= een uitbreiding van de bebouwing waardoor het vloeroppervlak toeneemt) de stichtingskosten vaak hoger zijn dan de toename van de grondwaarde. Dit beleid is echt geschreven voor bijv. dakopbouwen en uitbouwen van een woning in de tuin. Analoge toepassing van deze beleidsvereenvoudiging voor situaties met bergingen is dus niet logisch.

Ervaring 5.1.2e en 5.1.2e

- 5.1.2e geeft aan dat bij stadsdeel Zuideramstel voor 1999 nooit bergingen zijn meegenomen bij de verdeling van de canon. Vanaf 2000 is men de bvo van de bergingen wel gaan meenemen in de verdeling van de canon, omdat woningen van gelijke grootte dezelfde canon betaalden terwijl de bergingen van grootte verschilden. Dit ging op deze wijze tot in ieder geval 2009.
- Bij het omzetten van bergruimte naar woonruimte is bij stadsdeel Zuideramstel vanwege voormelde geen meerwaarde gerekend.
- 5.1.2e geeft aan dat bij stadsdeel Oost dezelfde werkwijze werd gehanteerd zoals genoemd bij stadsdeel Zuideramstel. Hij vermeldt als reden voor de omzettingen zonder meerwaarde dat aan de bergingen en de woningen dezelfde canon en grondwaarde per m² werd toegekend.
- Voorgaande zegt echter niets over de vraag of bij uitgifte voor de bergingen is afgerekend en zo ja op welke wijze de waarde hiervoor tot stand is gekomen.

Kern van het dossier

De vragen die mijns inziens moeten worden beantwoord:

1. Neemt de grondwaarde van een erfpachtrecht toe, als bestaande bergingen worden omgezet naar een (extra) woning danwel naar extra kamers?
2. Is het voor beantwoording van vraag 1. van belang welke berekening er is gemaakt bij uitgifte van het erfpachtrecht, of is alleen de tekst van de erfpachtakte hiervoor relevant?
3. Is analoge toepassing van de beleidsvereenvoudiging wel juist met betrekking tot situaties waar bergingen bij zijn betrokken (en de bergingen geen extra woning vormen, maar worden toegevoegd aan een bestaande woning)?
4. Zou voor deze problematiek aangesloten kunnen worden bij het VES-beleid inzake bebouwingswijziging (dan wordt er alleen bijbetaald als een extra woning wordt gecreëerd)?

Relevante gegevens:

- Eerste grondprijسادvies voor bergingen afgegeven in december 2015 5.1.2e
- Berekeningen, wijze van berekenen

Voorbeelddossiers omzetten bergruimte tot zelfstandige woonruimte

Wel meerwaarde

Hugo de Grootplein 5.1.2e

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van december 2016, bestemmingswijziging (en wijziging splitsing) van 3 naar 4 woningen met economische meerwaarde.

5.1.5

Tekst uitgifteakte

22 september 1902 voor 5.1.2e verleden, kadaster Amsterdam ,deel 1742 nummer 14:

geen bestemming ('hetgeen zal worden gebouwd')

volgens Hermes is er medio 1975 nieuw tijdvak met oude AB's begonnen, daar is geen akte van te vinden in bedrijfsarchief.

splitsingsakte

16 januari 2013 voor 5.1.2e verleden, kadaster Amsterdam, deel 62472, nummer 182:

Winkel en 3 woningen (in tabel opgenomen)

Vechtstraat 5.1.2e

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van november 2016, bestemmingswijziging van 4 naar 5 woningen met economische meerwaarde.

in de uitgifteakte staat 24 woningen (ging nog om meerdere percelen), hierna verticale splitsing geweest in 6 rechten. Er wordt uitgegaan van 4 woningen per perceel zijn, hieraan ondersteunend is het feit dat de canonverdeling nagenoeg gelijk is, alle percelen hetzelfde aantal lagen heeft en toenmalig erfpachter voor de CHET akkoord heeft gegeven voor 4 woningen op de Vechtstraat 136.

Lekstraat 5.1.2e

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van januari 2017, bestemmingswijziging met economische meerwaarde (nog in afwachting van berekening)

Is ook een huur/koop dossier

In de splitsingsakte staat de bestemming omschreven inclusief bergingen op de zolderverdieping en staan de bvo's van de woning en de berging apart vermeld.

Biesboschstraat 5.1.2e

Berging omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van november 2016, bestemmingswijziging van 5 naar 6 woningen met economische meerwaarde.

In 2003 is dit recht gesplitst in 4 woningen. In de laatste akte wijziging splitsing van 2014 is de bestemming gewijzigd naar 5 woningen. A-5 staat nu een gedeelte van de berging af en maakt hier een woning van. Dus bestemmingswijziging naar 6 woningen.

>>> van **5.1.2e** begrepen dat voor dit adres in het verleden (2014?) een berging naar woning is omgezet zonder economische meerwaarde.

Kribbestraat **5.1.2e**

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van september 2016, bestemmingswijziging van 3 naar 4 woningen met economische meerwaarde. NB. Erfpachter is het hier niet mee eens, nog in onderhandeling.

<http://docwerker/livelink/lisapi.dll?func=ll&objId=17180727&objAction=browse&viewType=1>

Tekst uitgifteakte

10 november 1936 voor **5.1.2e** notaris te Amsterdam verleden, kadaster Amsterdam, deel 3016 nr 1:

".....in voortdurende erfpacht aan te nemen: Acht gemeente terreinen, gelegen te Amsterdam (Zuid) ... voor het stichten van eene bebouwing, bevattende voor elke terrein drie woningen, elk voor één gezin, alsmede voor het oprichten van een bergplaatsje in elk van de bij dit bebouwingen behorende tuinen, welke woningen en bergplaatsjes slechts als zoodanig mogen worden gebruikt"

Tekst CHET-akte

28 januari 2010 verleden voor **5.1.2e** notaris te Amsterdam. Ingeschreven bij het kadaster op dezelfde dag in deel 57829 nr 82.

"Artikel 5.

De geoorloofde bestemming krachtens opgave van het de Gemeente Amsterdam is: **drie (3) woningen.**"

Tolstraat **5.1.2e**

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van augustus 2016, bestemmingswijziging (en splitsing) van 3 naar 5 woningen met economische meerwaarde.

Tekst in CHET-akte:

'Krachtens de erfpachtsakte is de opstal bestemd voor 4 woningen.' Waren ten tijde van behandeling feitelijk 3 woningen dus is besloten uit te gaan van 'woonhuis bestaande uit benedenwoning en 2 bovenwoningen'.

>>> voor Tolstraat **5.1.2e** in oktober 2015 een aanbieding zonder meerwaarde gedaan (aan dezelfde erfpachter).

Maasstraat **5.1.2e**

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Grondprijisadvies van januari 2016, bestemmingswijziging (en wijziging splitsing) van 2 naar 3 woningen met economische meerwaarde.

Tekst CHET-akte:

'De geoorloofde bestemming van het in erfpacht uitgegeven perceel is krachtens opgave van het stadsdeel ZuiderAmstel: 1 winkel en 3 woningen.'

Da Costakade **5.1.2e**

Bergingen omgezet naar zelfstandige woningen. Grondprijis advies van juli 2016. Bestemmingswijziging (en wijziging splitsing) van 12 naar 14 woningen met economische meerwaarde.

Apollolaan 5.1.2e

Nog niet duidelijk of dit werkelijk bergingen zijn die worden omgezet, omdat in de splitsingsakte staat omschreven: koopwoning gelegen op [...] en zolderverdieping. Ook op tekening wordt gesproken van slaapkamers. Notaris gevraagd of het om bergingen gaat.

Geen meerwaarde

Admiraal de Ruijterweg 5.1.2e

Bergingen (zolder) omgezet tot zelfstandige woning. Geen grondprijzadvies, bestemmingswijziging naar 2 woningen (door ondersplitsing) zonder economische meerwaarde. Aanbieding verzonden in oktober 2015.

Derde Kostverlorenkade 5.1.2e

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Geen grondprijzadvies, bestemmingswijziging (en wijziging splitsing) van 4 koopwoningen naar 5 koopwoningen zonder economische meerwaarde. Aanbieding verzonden in september 2015.

Churchillaan 5.1.2e

Geen meerwaarde

Tolstraat 5.1.2e

Geen meerwaarde

>>> voor Tolstraat 5.1.2e is een aanbieding met meerwaarde gedaan (aan dezelfde erfpachter).

Lekstraat 5.1.2e

Bergingen omgezet naar zelfstandige woning. Ondersplitsing waardoor het aantal woningen van 3 naar 4 ging. Geen meerwaarde.

Argumenten voor het wel en niet rekenen van een meerwaarde tot zover

Optie 1 Geen meerwaarde bij extra woningen

Voor:

- Tevreden erfpachters: geen procedures.
- In lijn met de praktijk afgelopen 15 jaar in Zuideramstel (bron **5.1.2e** en Oost **5.1.2e**).
- Wij kunnen niet aantonen of de bergingen zijn meegenomen als woonoppervlak ter bepaling van de canon.
- Bij CHET worden deze extra meters woonruimte toch meegenomen.
- Wij zijn sinds eind 2015 ineens (zonder dat er een beleidswijziging aan ten grondslag ligt) anders gaan handelen. Een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel heeft een hoge kans van slagen (moet nog worden overlegd met JZ).

Tegen:

- Gemeente rekent geen canon voor extra woning met extra vierkante meters, die wel bij een uitgifte zou worden berekend.

Optie 2 Wel meerwaarde bij extra woningen

Voor:

- Waarde vermeerdering grond komt deels toe aan gemeente.
- Er is afgerekend voor bergruimte, niet voor woonruimte.

Tegen:

- Bij CHET worden, in de praktijk, deze extra meters niet meegenomen.
- Procedures zijn te verwachten.
- Het argument dat de waarde van de bergingen reeds als volwaardige woonmeters bij uitgifte zijn meegenomen is lastig te pareren.

Aandachtspunten

- De uitbreiding van een woning met een berging wordt onder de beleidsvereenvoudiging geschoven, strikt genomen niet helemaal sluitend. Dit moet ook gebeuren. Rekening houdend met de sluiproute: eerst uitbreiden en dan ondersplitsen in meerdere woningen.
- Mocht gekozen worden voor het in rekening brengen van een meerwaarde, dan zou er een overgangperiode moeten komen.

Valkuilen bij discussie:

- Verwar niet de verdeling van de canon met de canongrondslag.
- Nooit te achterhalen of er bij uitgifte voor bergingen betaald is en zo ja, voor bergingsprijs of woningprijs, uitgaan dat berging verdisconteerd zat in de grondprijs van woning (maar niet obv vierkante meters, maar het feit dat er een berging bij zat).
- Uitgifte betaald voor 4 woningen, dat is canongrondslag. Als 5 woningen zou zijn uitgegeven dan was de grondwaarde hoger geweest.

Acties/vervolgstappen

- **5.1.2e** en **5.1.2e** werken voorbeelddossiers uit
- Naar aanleiding van voorbeelddossiers een eerste voorstel ontwikkelen m.b.t. nader uitvoeringsbeleid
- Voorstel ontwikkelen hoe om te gaan met gevallen uit het verleden die niet gelijk zijn behandeld
- Bespreken met: grondprijberekenaars, vastgoedadvies en juridische zaken (R&A), eventueel Erfpachttafel
- Voorstel aanpassen en eventueel nogmaals bespreken met bovenstaande partijen
- Voorstel voorleggen aan MT E&U
- Voorleggen aan / laten vaststellen door: Wethouder / College / Raad(scommissie)?
- Communicatie vastgesteld beleid:
 - Afdeling Erfpacht en Uitgifte
 - Afdeling Regie en Advies (eventueel Erfpachttafel)
 - Publiceren op de website, eventueel met nieuwsbericht