

# Onroerend goed, vast goed!

Internationaal wordt er sinds enige jaren in superlatieven over Rotterdam gesproken en geschreven. Voor de Rotterdamse ondernemer betekent dit meer toeristen en meer mensen die in Rotterdam willen wonen en werken. Door de toenemende populariteit stijgen de vastgoedprijzen ook harder dan in andere delen van Nederland. Dit trekt ook allerlei beleggers uit Amsterdam aan.

Deze nieuwe fase biedt kansen en uitdagingen. Locaties die vroeger niet herontwikkeld konden worden, blijken nu wel levensvatbaar. Een bedrijfspand in het centrum kan als woning opeens meer waard zijn dan als kantoorlocatie. Zo zie ik dat steeds meer mensen voormalige kantoorpanden in het Scheepvaartkwartier, aan de Mathenesserlaan en aan de Heemraadssingel gaan bewonen.

Omdat een heel aantal van die panden ooit als woning is gebouwd, is meestal slechts 2 procent overdrachtsbelasting verschuldigd bij de levering. Ook dit zorgt ervoor dat de koper bereid is meer te betalen. Bij panden die ooit als bedrijfspand zijn gebouwd, ligt dat ingewikkelder. Daar is, afhankelijk van de staat van het verkochte ten tijde van de levering, 2 procent of 6 procent overdrachtsbelasting of zelfs 21 procent omzetbelasting verschuldigd.

Vanwege deze verschillen is het van belang om niet zomaar een pand te kopen en aan de slag te gaan. Een juiste vormgeving kan soms een extra winst van 19 procent opleveren. De gemeente Rotterdam lijkt de omvorming naar woningen toe te juichen. Toch is het van belang om op de voorschriften van de gemeente te letten. Die blijken enerzijds uit het bestemmingsplan. Anderzijds kunnen er ook voorschriften staan in de akte waarbij het pand werd verkregen. Het is in veel gevallen mogelijk om een ontheffing te krijgen van het bestemmingsplan. Soms voorziet het bestemmingsplan al in de mogelijkheid van bewoning.

De voorschriften uit vorige akten zijn een grotere uitdaging. Bij de uitgifte door de gemeente van gronden is in veel gevallen in de akte bepaald wat er wel en niet gebouwd mag worden. Meestal gaat het om erfpachtsbepalingen, maar ook bij volle eigendom komen we voorschriften tegen.

De gemeente wil nu vaak met gebruikmaking van die oude bepalingen een graantje van de winst meepikken en vraagt dan een vergoeding om ontheffing te verlenen van de oude bepalingen. Zo roomt de gemeente een deel van de waardesprong door de transformatie af. Het is overigens niet zo dat de gemeente het hier altijd bij het rechte eind heeft.

Wanneer je alles goed in de gaten houdt, komt het vast goed met jouw onroerend goed.



PETER KOOLJMAN

notaris bij Kooijman Autar Notarissen