Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	Team Advisering Grondprijzen (TAG)
Van	5.1, 2, e
Datum	22 april 2020
Kenmerk	2020-5975
Onderwerp	Grondwaardebepaling voor scooter- en motorparkeerplaatsen

1) Inleiding

Volgens de Overstapregeling mogen erfpachtrechten met aanhorigheden behorende bij woningen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit betekent dat naast autoparkeerplaatsen ook scooter- en motorparkeerplaatsen mogen overstappen. Autoparkeerplaatsen worden door Belastingen gewaardeerd voor de WOZ. Het is echter onduidelijk of dit ook geldt voor scooter- en motorparkeerplaatsen. Dit memo gaat in op de grondwaardebepaling van scooter- en motorparkeerplaatsen.

2) Rechten met scooter- en motorparkeerplaatsen

In Hermes worden scooter- en motorparkeerplaatsen niet als aparte bestemmingscategorie geregistreerd. Deze parkeerplaatsen krijgen net zoals autoparkeerplaatsen (onder meer) de volgende bestemmingscategorieën toegewezen:

- Wonen – Koopwoning – Parkeerplaats
- Parkeren – als zelfstandige voorziening – Inpandig, geheel verdiept
- Parkeren – als zelfstandige voorziening – Inpandig, niet verdiept parkeren

In Hermes zijn scooter- en motorparkeerplaatsen in de juridische bestemming uit de akte vaak wel specifiek aangeduid, onder meer met de volgende omschrijvingen:

- Scooterparkeerplaats (22x)
- Eén scooterplek (18x)
- Motorparkeerplaats (15x)
- Parkeerplaats voor het stallen van motorrijtuigen met twee wielen (8x)
- Koop motorparkeerplaats (7x)
- Motoropstalplaats (7x)
- Parkeerplaats ten behoeve van een motorvoertuig (6x)
- PP voor motors (4x)

In Hermes is de juridische bestemming voor een groot deel van de rechten nog niet bekend. Scooter- en motorparkeerplaatsen kunnen ook herkend worden aan het adres. Adressen omvatten naast de locatie onder meer de volgende omschrijvingen:

- Scooterparkeerplaats (61x)
- Parkeerplaats motorscooter (18x)
- Parkeerplaats scooter (2x)

Op basis van de juridische bestemming en adressen kunnen in Hermes de volgende aantallen geïdentificeerd worden:

- 101 rechten met motorparkeerplaatsen;
- 68 rechten met scooterparkeerplaatsen.

De werkelijke aantallen liggen waarschijnlijk aanmerkelijk hoger omdat de registratie in Hermes niet volledig is. Op dit moment is voor ca 1/3 van de dossiers de juridische bestemming nog niet bekend in Hermes. Daarnaast zijn in bovenstaande aantallen niet alle scooter- en motorparkeerplaatsen meegenomen. Rechten met onderstaande juridische bestemming of vergelijkbaar zijn niet meegenomen:

- Parkeerplaats, bestemd voor het stallen van een personenauto en/of motor (116x)
- Eéngezinswoning met tuin en parkeerplaats voor brom- of motorvoertuigen (6x)

Bij de eerste groep is immers (ook) sprake van de autoparkeerplaats: de bestemming met de hoogste waarde. Bij de tweede groep maakt de brom- of motorparkeerplaats onderdeel uit van het recht van de woning, maar vooral, bij eengezinswoningen waardeert belastingen (auto)parkeerplaatsen op maaiveld via de grond bij woning en niet apart in een deelobject voor parkeren.

3) Waardering volgens de WOZ

TAG heeft bij Belastingen nagevraagd op welke wijze scooter- en motorparkeerplaatsen worden gewaardeerd. Hier kwam geen duidelijk antwoord op. Belastingen heeft aangegeven dat motorparkeerplaatsen geregistreerd worden als parkeerplaats (deelobject 2140). Dit is hetzelfde deelobject als autoparkeerplaatsen. Bij de opmerkingen geeft Belastingen aan dat dit een motorparkeerplaats betreft. Als de parkeerplaats is geregistreerd geeft belastingen aan dat "het kan zijn dat ze een waarde kregen". Belastingen lijkt aan te geven dat dit ook voor scooterparkeerplaatsen geldt.

Ook als bij de geïdentificeerde rechten naar de WOZ-waardering wordt gekeken ontstaat geen eenduidig beeld. De waardering van parkeerplaatsen is in zijn algemeenheid lastig te achterhalen omdat parkeerplaatsen in veel gevallen niet zijn gewaardeerd door Belastingen (of meer waarschijnlijk, TAG niet over de gegevens van alle parkeerplaats beschikken). Daarnaast is bij meerdere gekoppelde parkeerrechten niet duidelijk welk WOZ-deelobject met een parkeerplaats, bij welke parkeerrecht hoort, zeker als de aantallen niet overeen komen.

Van de 29 motorparkeerplaatsen die gekoppeld zijn aan een WOZ-object waarvoor TAG een advies heeft opgesteld, is aan 5 parkeerplaatsen door belastingen een waarde toegewezen (gemiddeld € 34.500), aan 28 parkeerplaatsen is geen waarde toegewezen (€ 0). Motorparkeerplaatsen, waarvoor TAG nog geen advies heeft afgegeven, bevinden zich veelal in parkeergarages. Het is niet goed te achterhalen of de motorparkeerplaatsen gewaardeerd zijn. Daarnaast hebben verschillende motorparkeerplaatsen geen koppeling met een WOZ-object

Tot op heden zijn scooterparkeerplaatsen niet door Belastingen in de WOZ gewaardeerd. Wel lijken scooterparkeerplaatsen aan de Eef Kamerbeekstraat (ca 20) te zijn geregistreerd door Belastingen. Echter hebben deze objecten, en de bijbehorende woningen, nog geen waarden gekregen. De waardering van deze scooterparkeerplaatsen is daarmee nog niet bekend.

4) Huidige waardering door TAG

Bij waardering op basis van WOZ-gegevens wijst TAG de waarde van de parkeerplaats toe indien de motor- of scooterparkeerplaats is gewaardeerd in de WOZ. Dit is zowel het geval als de parkeerplaats is gewaardeerd in WOZ2014 of WOZ2015, als bij recentere woningen waarbij op basis van de woningkenmerken uit latere WOZ-jaren wordt gewaardeerd.

Ook bij waardering op basis van gegevens uit de erfpachtakte wijst TAG waarde toe aan motor- of scooterparkeerplaats. Zoals aangegeven maakt E&U geen onderscheid tussen auto-, motor- of scooterparkeerplaatsen. In alle gevallen wordt de bestemming parkeren gebruikt. Bij waardering wijst TAG dan ook de gemiddelde waarde van de (auto)parkeerplaatsen in de omgeving toe. Deze waarde varieert van € 12.000 tot € 108.500 (!). Dit betekent dat zowel motor- als scooterparkeerplaatsen de waarde van autoparkeerplaatsen krijgen, terwijl het ruimtegebruik aanmerkelijk minder is. De oppervlakte van een stallingsparkeerplaats voor auto's bedraagt ca 12,5 m² (ca 2,5 m x 5 m), voor motors ca 3,8 m² (ca 1,5 m x 2,5 m) en voor scooters 1,4 m² (0,75 m x 1,8 m).

Waardering van scooterparkeerplaatsen op basis van de waarde van autoparkeerplaatsen heeft dan ook tot bezwaren geleid van erfpachters (scooterparkeerplaatsen van € 50.000).

5) Voorstel voor waardering

Voorstel is om bij waardering op basis van WOZ-gegevens de huidige werkwijze te volgen. Indien de motor- of scooterparkeerplaats gewaardeerd is in WOZ14 of WOZ15 wordt de waarde uit de WOZ toegewezen aan de parkeerplaats. Ook bij recentere woningen wordt de parkeerplaats gewaardeerd indien de parkeerplaats is geregistreerd in de WOZ-waarde van latere WOZ-jaren. Op deze wijze volgt TAG de registratie en waardering van Belastingen. Dit leidt overigens in veruit de meeste gevallen tot een waardering van €0. Indien een case meer parkeerrechten bevat dan WOZ-deelobjecten met parkeerplaatsen moeten eerst de deelobjecten toegewezen worden aan autoparkeerplaatsen, en daarna pas aan motor- of scooterparkeerplaatsen. Het is dus nodig om bij parkeerplaatsen de juridische bestemming (en eventueel het adres) te controleren op motor- of scooterparkeerplaatsen.

Voorstel is om bij waardering op basis van gegevens uit de akte geen waarde meer toe te wijzen aan motor- en scooterparkeerplaatsen. De waarde van autoparkeerplaatsen is gezien de oppervlakte te hoog voor motorparkeerplaatsen (ca 3 x) en voor scooterparkeerplaatsen (ca 9x). Daarnaast zijn in WOZ-waarden in de meeste gevallen motor- en scooterparkeerplaatsen ook niet gewaardeerd. Ook hier is het nodig om bij parkeerplaatsen de juridische bestemming (en eventueel het adres) te controleren op motor- of scooterparkeerplaatsen.

Alternatief is om de waarde van een autoparkeerplaatsen op basis van oppervlakteverhoudingen toe rekenen aan motorparkeerplaatsen (33%) en scooterparkeerplaatsen (10%). TAG wijkt dan af van de waardering van Belastingen en introduceert een eigen waarderingsgrondslag. Tot nu toe was echter het uitgangspunt om de waardering van Belastingen te volgen. Het advies is derhalve dit alternatief niet toe te passen.