

0141

To: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]
Cc: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]
From: [redacted] 5.1.2e
Sent: Mon 12/6/2021 7:29:07 AM
Subject: RE: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport [redacted] 5.1.2e (spoed).
Received: Mon 12/6/2021 7:29:08 AM

Hoi [redacted] 5.1.2e,

Zie mijn opmerkingen/toevoegingen in het paars. Ik begin er sterker in te geloven dat we onze werkwijze moeten aanpassen. Dus, bij toepassing van de ABCD-formule niet uitgaan van woning + berging voor de huidige situatie, maar woning waarbij de m² van de berging als woonruimte wordt gewaardeerd.

Groet,

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 14:02

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport [redacted] 5.1.2e (spoed).

Hoi [redacted] 5.1.2e,

In het groen heb ik hieronder nog een paar opmerkingen gemaakt.

Groeten, [redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 3 december 2021 12:16

Aan: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>; [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport [redacted] 5.1.2e (spoed).

- Sorry, ik zag nog een foutje. Zie hieronder in rood.
- Graag ook nadenken over andere rood gearceerde tekst.
- [redacted] 5.1.2e, als je nog iets kan/wil invoegen over gebruik WOZ-waarde van 2 jaar voor volledige aanvraag, graag

Mvg,

Hierbij de aangepaste conceptmail voor [redacted] 5.1.2e. We versturen hem maandag, want [redacted] 5.1.2e werkt vandaag toch niet.

Mvg,

[redacted] 5.1.2e

Hoi [redacted] 5.1.2e,

Graag wil ik opnieuw je advies inwinnen in de bergingendossiers. Daartoe de volgende update:

- Zie ajb onderstaande e-mail aan TAG en [redacted] 5.1.2e. Zou je die e-mail en de stukken ook willen beoordelen?
 - zo december (al!) willen we de memo inzake de [redacted] 5.1.2e en ook de daarmee samenhangende memo inzake voegen van berging bij woning voorleggen aan MT E&U, gezien de dreigende procedure door [redacted] 5.1.2e. De bedoeling is dat de memo's worden aangeleverd vanuit beheer met daarbij het advies van TAG, JZ en Beleid.
 - We zouden je graag (kort voor) 20 december je advies op beide memo's (of in ieder geval op het [redacted] 5.1.2e) invoegen.
- Het leek ons goed de volgende juridische vragen/aspecten expliciet aan jou voor te leggen. Zo nodig plannen we hier graag een overleg met je in:
- Er wordt onder 3 en onder 4.1. in het rapport van [redacted] 5.1.2e een link gelegd met het publiekrecht en het "wonen" dat op grond van het publiekrecht is toegestaan. Het "toegestane gebruik" zou hier wat anders zijn dan de erfpachtbestemming. Hier hebben we het over gehad in het dossier plintvoorzieningen en toen heb ik begrepen dat dit zo niet gezien mag worden. Zou je ons willen adviseren hoe dit te onderbouwen toegespitst op dit geval?
 - Relatie tussen de twee memo's:
Een erfpachter mag een berging feitelijk als woonruimte gaan gebruiken zonder dat dit gevolgen heeft voor de erfpacht. Klopt hij hierover aan bij BEaan dan hoort hij dat dit onder de beleidsvereenvoudiging valt (we zouden meestal ook kunnen constateren dat het überhaupt geen bestemmingswijziging is). Hij zal het gewijzigde feitelijk gebruik al dan niet doorgeven aan de fiscus/WOZ.

Hierdoor komen feitelijk gebruik en WOZ-waardering soms niet meer overeen en we hebben geen grond om dit nog te repareren. De erfpachter zal hier soms wel (bij bestemmingswijziging) of soms niet (overstap) een punt van maken.

Dit leidt dan tot de (te) lastige puzzels, zoals de [redacted] 5.1.2e

- Waardering bestemmingswijziging waarbij extra woning wordt gerealiseerd.

Wanneer het aantal woningen toeneemt kan de erfpachter zoals bij elke bestemmingswijziging aantonen, dat het feitelijk gebruik afwijkt van het door de gemeente kennelijk veronderstelde feitelijk gebruik. **Zelfs als in de omgevingsvergunning 752789 dat er bergingen worden omgezet in woonruimte, kan hij nog stellen dat dit gisteren woonruimte is geworden. Voor de erfpacht is dat dan akkoord (?) Ik snap niet zo goed waar je hier op doelt?**

De bestemming in de akte is dan leidend. Vaak vermeldt de akte geen oppervlakte. Dan gaan we uit van de opgave van de

erfpachter. Als de erfpachter stelt dat de berging een jaar geleden als woonruimte in gebruik is genomen. Dan is er even discussie. Uiteindelijk stellen we vast dat de WOZ-waarde van 2 peiljaren terug niet bruikbaar is. We vragen dan de onbezwaarde waarde op.

Dit zou dan pleiten voor de stelling van 5.1.2e Als de erfpachter er bij de bestemmingswijziging op wijst dat de ruimte niet in gebruik is als berging maar als woonruimte, hoeft er hiervoor op zichzelf niet bijbetaald te worden omdat dit gebruik past binnen de erfpachtbestemming wonen of woningen. Voor de berekening van de bestemmingswijziging van bijvoorbeeld 4 naar 5 woningen kan dan waarschijnlijk redelijkerwijs niet van de WOZ-waarde worden uitgegaan omdat die aantoonbaar niet klopt als er geen bergingen zijn. **Is dit dus een argument tegen de waarderingmethode van de gemeente?**

5.1.2e i.2

Ik heb er namelijk nog eens goed over nagedacht en ik denk dat we onze werkwijze moeten aanpassen. De bestemming in de (recente) erfpachtakte dient het uitgangspunt te zijn/blijven. in de 5.1.2e is de bestemming, bijvoorbeeld, 4 woningen. dit is de bestemming die de gemeente met de erfpachter is overeengekomen. De gemeente veronderstelt dat er bergingen zijn maar kan dat niet aantonen door berekeningen van de uitgifte en/of eerdere wijzigingen. En daarom ben ik van mening dat we in de gevallen waar berging niet in de bestemming staat, niet moeten uitgaan van de WOZ maar bij TAG een onbezwaarde waarde moeten opvragen.

Sinds de WOZ/BSQ-methodiek gaan we in onze werkwijze voorbij aan de contractuele afspraken. Door de 5.1.2e zien we dat de erfpachter benadeeld wordt.

- Ter informatie

- In theorie worden wijzigingen die onder de beleidsvereenvoudiging vallen alsnog meegenomen bij de CHET of een bestemmingswijziging (als later een extra woning wordt gerealiseerd). Dat leidt hier tot ingewikkelde vraagstukken omdat het gebruiken van de berging als woonruimte meestal geen bestemmingswijziging is. Binnen CHET-team is hierdoor onduidelijkheid van welke waarden uit te gaan.
- De conceptmemo over het voegen van een berging bij een woning wordt nog nader uitgewerkt door 5.1.2e. Daar houden we je graag van op de hoogte.
- We zijn er nog niet uit hoe de alternatieve berekening zou moeten zijn. Het als dan niet aanwezig zijn van een berging is van invloed op de waarde van een woning (of je nu waardeert op basis van WOZ of gebruiksoppervlakte in g.o.'s waarde berging niet meetelt en woon m2 wel). Je kunt de berging dus niet in alle bestemmingswijzigingsdossiers simpelweg wegdenken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5. 5.1.2e

Verzonden: woensdag 1 december 2021 10:10

Aan: 5.1.2e, 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport 5.1.2e (spoed).

Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Er wordt door 5.1.2e in meerdere dossiers bedreigd met een procedure. Het gaat steeds over de vraag of de ABCD-formule juist wordt toegepast, in dossiers waarbij op de bovenste verdieping een extra woning wordt gecreëerd ten koste van ruimten die blijkens de WOZ-waardering bergingen omvatten, maar in de erfpachtbestemming niet worden benoemd.

Zouden jullie willen reageren op:

- bijgaande conceptmemo (beoogd aan MT E&U voor te leggen op 20 december, we willen dit jaar nog reageren naar 5.1.2e). We willen daarom vragen dit dossier waar mogelijk voorrang te geven, het wordt binnen E&U gezien als spoedeisend dossier. 752789
- het rapport van 5.1.2e in een concreet geval 5.1.2e

[Klik hier](#) om bijlagen te downloaden

Subvragen/opmerkingen (zie ook opmerkingen in kantlijn, waar deze vragen terugkomen):

1. Zie rapport 5.1.2e onder 2.

Is er ooit (of na de AB1994) voor zover jullie weten inhoudelijk iets veranderd aan de ABCD-formule? Mijn veronderstelling is dat/als ik het goed zie is er alleen tekstueel e.e.a is aangescherpt. Klopt dat wat jullie betreft?

2. 5.1.2e heeft m.i. gelijk dat in dit dossier de tekst van de AB1994 is overeengekomen en dus leidend is. Als ik naar artikel 13 lid 2 AB1994 kijk blijkt dan echter m.i. nergens uit dat

- Alleen de bovenverdieping in de ABCD-formule moet worden betrokken. We waarderen de gehele erfpachtbestemming voor en na de wijziging en niet alleen het wat betremming te wijzigen aandeel daarin.

Dus van 4 woningen (oude bestemming) in oude situatie en 5 (nieuwe bestemming) in nieuwe. Die woningen waarderen we op een bepaalde manier, te weten op grond van de WOZ- methodiek.

We (5.1.2e en ik) verschillen van mening of dit per saldo uitmaakt. Ik denk het wel, omdat een ruimte die onderdeel van een woning uitmaakt, anders gewaardeerd mag/moet worden dan een nieuwe woning. Wat ik wel lastig vindt is dat het de erfpachter in dit geval op grond van de erfpachtbestemming (4 woningen) wel vrij staat de ruimten bij de g.o. van de woning te trekken. Hij heeft het alleen niet gemeld bij het loket voor de WOZ, maar mogen wij hem daarop afrekenen?

Zien jullie dat ook zo of anders?

3. Er wordt onder 3 en onder 4.1. in het rapport van 5.1.2e een link gelegd met het publiekrecht en het "wonen" dat op grond van het publiekrecht is toegestaan. Het "toegestane gebruik" zou hier wat ander zijn dan de erfpachtbestemming. Dit is m.i. onjuist (dit is onlangs in een ander dossier aan de orde geweest).

Dit gaan we afstemmen met 5.1.2e.

4. Ter informatie de memo die aan MT wordt voorgelegd inzake voegen van berging bij 1 woning *zonder* dat er een extra woning wordt gevormd. In de opmerkingen in de kantlijn wordt naar deze opmerking verwezen.

Mede namens 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e.

Mochten jullie vragen hebben of even willen overleggen, bel dan gerust even. Zo nodig plan ik dan een overleg in.

5.1.2e 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich [hier](#) abonneren op onze nieuwsbrief.

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e @amsterdam.nl