

5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Tue 9/12/2023 12:37:34 PM
Subject: FW: Afspraak bergingen
Received: Tue 9/12/2023 12:37:00 PM
[zolderberging-zolderruimte; onbezwaarde waarde vs. regulier residueel.docx](#)
[20230912 beschouwing WOZ-waarde onbezwaarde waarde genormeerd residueel.xlsx](#)

Dag allen,

Bijgaand mijn aantekeningen voor het overleg.

5.1.2e,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 13:29
Aan: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak bergingen

Hoi allen,

Hierbij mijn voorzetje. Voel je vrij om aan te vullen of kritiek te uiten. Tot straks.

Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 11:17
Aan: 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak bergingen inplannen svp

Dank voor de aanvulling. Ik heb nog wel een vraag: als een zolderberging in gebruik is als woonruimte, maar wel afzonderlijk is van de woning (bv woning zit op de eerste verdieping en via trappenhuis is zolderruimte bereikbaar) en de WOZ weet ook dat het woonruimte is, hoe wordt dit dan gewaardeerd: als woonruimte (woningdeel A) of toch als een deelobject dat een lagere waarde heeft dan woningdeel A?

Met andere woorden: zou de onbezwaarde waarde van een woning met berging op zolder (die wij zien als woonruimte en dus gaan we de onbezwaarde waarde bepalen) een hogere waarde zijn dan de WOZ-waarde, ingeval diezelfde woning door de WOZ al officieel gewaardeerd is als woning met losse woonruimte op zolder?

5.1 5.1.2e

Van: 5 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 9:40
Aan: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak bergingen inplannen svp

5 5.1.2e,

5.1.2e aanzien van de geschiktheid van de WOZ-waarde:

- De juistheid van de WOZ-waarde wordt door Belastingen beschouwd op de totale WOZ-waarde. Niet per deelobject. 752343 dossiers waar een aanpassing van de deelobjecten niet leidt tot een aanpassing van de WOZ-waarde, omdat de waarde in net oordeel van Belastingen nog steeds aansluit bij het object (ondanks de gewijzigde kenmerken).
- Dit gaat om substantiële wijzigingen zoals het omzetten van een kantoorruimte naar woonruimte. Voor de kantoorruimte geldt een lagere m² waarde dan voor woonruimte.

- Dit pleit ervoor om bij het bestaan van een beschikte WOZ-waarde: deze waarde in acht en stand te houden.

Ten aanzien van gewenste waarderingsuitgangspunten

- De wenselijke uitgangspunten die zijn geformuleerd door erfpachters zijn enkel ingegeven vanuit financiële drijfveren. Hierin meegaan leidt tot een gekunstelde waarderingsmethodiek. Waarbij het niet voorzienbaar is wat voor wensen in de toekomst nog meer geëist worden ten behoeve van een gunstig financieel resultaat.
- Eén van de belangrijkste redenen voor het hanteren van de WOZxBSQ methode voor de grondwaardering van transformatieprojecten was de gedachte dat dit zou leiden tot een eenvoudiger systeem en uitvoering, maar de praktijk blijkt toch weerbarstiger te zijn.
- Is het dan niet logischer om de waardering van transformatieprojecten in zijn algeheelheid te baseren op de genormeerde residuele methode zoals die geldt voor nieuwe uitgiften?
- Hiermee is de gehele aanhorigheden discussie opgelost (voor nu en in de toekomst). De methode voor nieuwe uitgifte gaat enkel uit van m² GO en mogelijke parkeervoorzieningen.

Tot zover.

5.1.2e,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: Wednesday, August 23, 2023 2:48:19 PM

Aan: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak bergingen inplannen svp

5 5.1.2e,

Naar mijn idee pleiten de volgende punten tegen het vaststellen van een onbezwaarde waarde

- Dienst Belastingen heeft een feitelijke situatie vastgesteld op basis waarvan de OZB-belasting is vastgesteld, de erfpachter heeft de mogelijkheid gehad om hiertegen in bezwaar te gaan. Deze is vastgesteld door een dienst binnen de Gemeente Amsterdam en wordt voor bepaalde onderdelen zoals de WOZ-waardebepaling als waarheid beschouwd. Door toch af te wijken op het onderdeel erfpacht waardebepaling en specifiek bij bepaalde erfpachtwijzigingen trek je als gemeente Amsterdam anders op voor wat betreft de waarheid van deze gegevens.
- Verder ga je tactisch handelen zien van erfpachters waarbij ongeacht de feitelijke situatie, afhankelijk van het type wijziging voor een gewenste opgave wordt gekozen:
 - ∇ *Bij Overstap/CHET voordelig om over te stappen met de stuksprijs van een berging en daarmee lagere totale waarde waarover de canon wordt berekend volgens de WOZ-BSQ methodiek;*
 - ∇ *Bij BBW voordelig om een hogere waarde te krijgen in de oude situatie zodat de meerwaarde t.o.v. de nieuwe situatie lagere meerwaarde.*
- Nu gaat de discussies over het deelobject berging, hoe gaat dit zich ontwikkelen en zouden andere deelobjecten met een lagere waarde dan de waarde per m² wonen ook ter discussie gesteld kunnen worden, immers deze worden ook niet specifiek in de erfpachtakte benoemd (denk bijvoorbeeld aan kelder of loggia).
- Je onbezwaarde waarde wordt berekend door middel van een modelwaarde die vermenigvuldigd wordt met de genormaliseerde waarde per m² van het deelobject wonen en de correctiefactor voor de woninggrootte. De modelwaarde (gemiddelde genormaliseerde waarde) is gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarde van in dit geval deelobject 1100 (woning) uit de buurstraat, buurt of buurtcombinatie. De modelwaarde die je gebruikt kan hiermee mede gebaseerd zijn op een W(752343 waarde waarvan je op een later moment eigenlijk zegt dat hij onjuist/niet bruikbaar is. Deze is misschien wat vergezocht en hoeft niet per se heel veel invloed te hebben wanneer de waarden toch genormaliseerd worden, voelt alleen wel een beetje dubbel om hem wel als bruikbaar te zien voor een deel van de waardebepaling maar voor het andere onderdeel aan te geven dat

hij eigenlijk niet correct is. We geven sinds kort uitgebreidere toelichtingen op de totstandkoming van de onbezwaarde waarde (vooral nog met name bij Overstapdossiers) waarbij we ook delen welke referentiewoningen gebruikt zijn om tot de modelwaarde te komen. Zou je als gemeente niet kwetsbaar zijn wanneer blijkt dat je de onbezwaarde waarde hebt gebaseerd op een modelwaarde die onder andere gebaseerd is op een woning waarvan je zegt dat de waarde eigenlijk niet correct is voor bepaalde onderdelen van de grondwaardebepaling.

Mocht ik ergens bij kunnen helpen of voorgaande moeten toelichten.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 10:32

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

CC: 5.1.; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: Fwd: Afspraak bergingen inplannen svp

Er komt dis toch nog een (hopelijk laatste) overleg over de bergingen. Zie hieronder de mail van 5.1.2e met daarin een vraag aan mij/TAG. Kunnen jullie mij van input voorzien? Ik stuur zo ook nog voor de volledigheid de presentatie door met alles op een rij.

5.1 5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag, augustus 23, 2023 10:05 AM

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

CC: 5 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e

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

Onderwerp: Re: Afspraak bergingen inplannen svp

Beste allemaal,

Ik heb er nog eens een nachtje over geslapen, en wil inderdaad toch nog een vervolg overleg over de bergingen. Inmiddels begrijp ik steeds beter waarom dit geen eenvoudig dossier is. (-;

Dank voor de voorbereidingen tot nu toe. Iedere beslissing heeft doorwerkingen die onwelgevallig zijn.

Voor mij is het standpunt van E&U helder.

@ 5.1.2e, zou jij tijdens de bespreking nog eens helder kunnen uitleggen wat er pleit tegen het vaststellen van een onbezwaarde waarde? (Al vind ik het ook belangrijk dat er in de gemeente niet twee waarderingssystematieken naast elkaar gaan bestaan)

@ 5.1.2e, kan jij nog eens helder uitleggen wat het juridische advies is?

Aan het eind van de discussie kwamen we op de meer beleidsmatige kant van de zaak.

Wat ik nog niet goed kan overzien is hoe de twee opties zijn uitwerking hebben.

1. bestuurlijk zal het zeker wenselijk zijn als er bergingen worden ingezet voor woningen
2. Daarbij speelt wel natuurlijk dat de woningen voldoende kwaliteit moeten hebben/houden
3. Het generieke punt dat meerwaarde wordt afgeroomd moeten we hier ook bij betrekken.

Als iemand hier nog verhelderende gedachte over heeft, houd ik me aanbevolen.

Het overleg wordt ingepland als 5.1.2e terug is.

Hartelijke groet

5.1.2e

752343

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

0016

verzonden: woensdag, augustus 23, 2023 9:49 AM

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: Afspraak bergingen inplannen svp

[redacted],

Zou jij een afspraak willen inplannen (afgestemd met [redacted]):

Wanneer: direct na de vakantie van [redacted]

Genodigden:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Duur: 1 uur/FYSIEK

Onderwerp: Bergingenproblematiek

Zou jij bijgaande presentatie willen uploaden in IBABS voor het overleg?

Dank alvast!

[redacted]