

Bijlage 2: Besproken onderwerpen in kader onderzoek van 2 casussen beheer/beleid.

Is een berging een zelfstandige erfpachtbestemming? Hoe verhoudt deze vraag zich tot de WOZ –waarderingsmethodiek?

In beginsel is "berging" geen *zelfstandige* erfpachtbestemming. Een berging is in principe altijd dienstbaar aan een hoofdbestemming, tenzij het betreft een hoofdbestemming opslagruimte(s). We hebben hier in het verleden niet altijd naar gehandeld en handelen daar nu ook nog steeds niet altijd naar.

Door beleid wordt hierna verondersteld dat een berging in veel gevallen geen zelfstandige erfpachtbestemming is en dat we hier ook zo veel mogelijk op aansturen bij uitgifte en beheer. De berging hoort vaak bij een woning en de waarde van de woning wordt mede bepaald door de aan/afwezigheid van een berging. Dit is ook de reden om bergingen in beginsel geen eigen indexnummer te geven.

Hiervoor bedoeld uitgangspunt is, afgezien van het ontbreken van een zelfstandige bestemming "berging" in de handleiding grondprijbepaling, verder niet eenduidig in het beleid vastgelegd. Het onderwerp is wel aan de orde geweest bij de erfpachttafel in 2012 (15-11-2012) en 2015 (2015-09-24). In 2012 is ingezoomd op de koppeling van woningen aan beringen. In 2015 is bevestigd dat we geen losse bergingen willen uitgeven.¹

Theoretisch is het zo dat het antwoord op de vraag of de toegestane oppervlakte inclusief een berging is, in het concrete geval een kwestie is van uitleg. Indien uit de bewoordingen omtrent de toegestane oppervlakte, gelezen in de context van de gehele akte, niet blijkt dat voor bergingen en ander regime geldt, dan dient er vanuit te worden gegaan dat de toegestane bebouwing inclusief bergingen is. Dit geldt zowel voor inpandige als uitpandige bergingen.

Waardering van bergingen

In het verleden:

Het is in veel dossiers niet mogelijk om terug te vinden of en voor welke waarde de bergingen zijn afgerekend. De historie biedt wat dat betreft (waardering) geen houvast om te stellen dat de bergingen al afgerekend zijn als waren het slaapkamers.

Veronderstellingen hierbij van **5.1.2e**:

Vaak niet (zelfstandig) afgerekend, want uitgifte op basis van G.o. ?

Bij splitsing in minimaal 1 stadsdeel meegenomen bij verdeling canon op basis van BVO?

Nu:

Sinds 1-1-2018 is er de WOZ-waarderingsmethodiek. Dit maakt de waarde van de berging voor de WOZ inzichtelijk. Hoe verhoudt zich dit tot de idee dat een berging geen zelfstandige erfpachtbestemming is?

Hoe wordt hier bij uitgifte nu mee omgegaan?

¹ Notulen erfpachttafel staan in docwerker