

0014

To: [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl
Cc: [redacted] 5.1.; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e
Sent: Fri 2/18/2022 8:48:54 AM
Subject: RE: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport AMEO (spoed).
Received: Fri 2/18/2022 8:48:00 AM
[20220218 verslagen inzake bergingendossiers \[redacted\] 5.1.2e .docx](#)

Hoi [redacted] 5.1.2e ,

Dank voor het verslag. Een en ander heb ik samengevoegd in de bijlage en voorzien van opmerkingen.

Het zonder meer accepteren van een alternatieve opgave van de erfpachter is mij inziens niet geoorloofd. Hiermee creëren we een mogelijke situatie waarin sprake is van oneigenlijke bevoordeling.

Het vraagstuk op hoofdlijnen is de onzekerheid ten aanzien van de bron van de juiste gegevens. In deze casus is een WOZ-waarde voorhanden, maar is het erfpachtrecht onvolledig en sluiten de bronnen niet op elkaar aan. Ten aanzien van de WOZ-waardering geldt dat de objectkenmerken gebaseerd worden op basis van bouwtekeningen en/of verkoop-/verhuuradvertenties. Deze gegevens komen rechtstreeks van de erfpachters/gebruikers. De erfpachter heeft direct belang bij de juistheid van de gegevens en zou niet zomaar een berging benoemen in de advertenties en op basis hiervan een verhuurovereenkomst aangaan met een derde partij.

Ten aanzien van het dossiers Patroclosstraat [redacted] 5.1.2e e.o. geldt dat de opstallen in exploitatie zijn als huurwoningen. De WOZ-waardering is hoogstwaarschijnlijk gebaseerd op een verhuuradvertentie. Navraag hierover staat uit bij Dienst Belastingen.

[redacted] 5.1.2e ,

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5. [redacted] 5.1.2e <[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 09:32

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

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

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

Urgentie: [redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e ,

In de bijgaande mail een gespreksverslag van het overleg dat [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e en ik afgelopen vrijdag hadden.

Ik stuur dit omdat dit denk ik verheldert op welk spoor we nu op dit moment precies zitten, te weten (zie onder punt 3) "vasthouden aan WOZ-waarderingsmethodiek, tenzij erfpachter aangeeft dat de betreffende m² als woonruimte worden gebruikt. Dan onbezwaarde waarde berekenen".

E.e.a. zal ik z.s.m. zo helder mogelijk uitwerken en je dan toesturen.

Mvg,

[redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 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

[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl

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

Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 17:42

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

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

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

Urgentie: [redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e ,

Allereerst nog de beste wensen. Hopelijk gaat het goed met je.

Voor het kerstreces hebben we de bergingenproblematiek bij beheer en de discussie in een aantal dossier met [redacted] 5.1.2e besproken. Je heb toen uitgelegd waarom het niet verstandig is om de huidige werkwijze die nu wordt toegepast bij bestemmingswijzigingen, waarbij de nieuwe woning uit 3 bergingen ontstaat, te wijzigen. Ons doel is om over niet al te lange tijd de notitie naar het MT van E&U te sturen. Daarbij willen we graag ook het advies van TAG meenemen. Zou jij het advies namens TAG nog op de mail willen zetten?

756053

Alvast dank!

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 6 december 2021 12:06

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

5.1.2e

In onderstaande mailwisseling sta je in de CC maar met name het testblok onder "Waardering bestemmingswijziging waarbij extra woning wordt gerealiseerd"

is ook voor jou bedoeld.

Mvg,

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: maandag 6 december 2021 12:04

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

CC: 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

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

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

Urgentie: 5.1.2e

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 5.1.2e. Zou je die e-mail en de stukken ook willen beoordelen?
- zo december (al!) willen we de memo inzake de 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 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 graag (kort voor) 20 december je advies op beide memo's (of in ieder geval op het 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 AMEO 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 toespitst op dit geval?

- **Relatie tussen de twee memo's:**

De notitie over Bergingendossiers en werkwijze wanneer een of meer bergingen bij een woning worden gevoegd ziet op:

Een erfpachter mag een berging feitelijk als woonruimte gaan gebruiken zonder dat dit gevolgen heeft voor de erfpacht. Klopt hij hierover aan bij BE dan hoort hij dat dit onder de beleidsvereenvoudiging valt (we zouden meestal ook kunnen constateren dat het überhaupt geen bestemmingswijziging is).

De andere memo inzake de 5.1.2e ziet vervolgens op:

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 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. 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

5.1.2e geeft wat dat betreft aan:

"ik denk dat we op dit punt onderuit gaan als **5.1.2e** als deze zaak tot een gerechtelijke procedure komt.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."

Ik kan me voorstellen dat deze constatering inderdaad juist *is voor zover de erfpachter aangeeft dat er geen berging is*. Voor zover er *wel* berging is, is de waarderingsmethode m.i. wel stand omdat de waarde van de woningen wordt beïnvloed door het al dan niet omvatten van een berging.

Ik denk dat je wanneer de erfpachter aangeeft dat er geen berging(en) is/zijn, je voor de oude situatie voor de woningen dan een onbezwaarde waarden moet vaststellen en voor de oude situatie voor wat betreft de nieuwe woning dan moet uitgaan van ook een onbezwaarde waarde die hoger is dan de huidige WOZ-waarde voor bergingen. Wat dat betreft ben ik ook benieuwd naar de reactie van TAG.

In alle gevallen bij de waardering uitgaan van de afwezigheid van een berging lijkt mij niet juist (ik denk ook niet dat **5.1.2e** dat bedoeld, maar dat kan ik nu even niet navragen) omdat een de bestemming "woning" de aanwezigheid van een berging op zichzelf niet uitsluit (als onzelfstandig onderdeel van een woning) en het al dan niet aanwezig zijn van een berging een factor is voor de vraag wat de woning waard is (of je nu waardeert op basis van WOZ of op basis van g.o.).

We zouden dus mi. De WOZ-waarderingsmethodiek moeten en kunnen gebruiken, tenzij erfpachter aangeeft dat dit niet klopt met het feitelijk gebruik. In dat geval stellen we voor zover nodig onbezwaarde waarden vast. Dit is dan conform het huidige beleid. Ik ben benieuwd of je je hierin kunt vinden.

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.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e **5.1.2e**

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto: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 **5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl) **756053**

Van: **5.1.2e** **5.1.2e**

Verzonden: woensdag 1 december 2021 10:10

Aan: **5.1.2e**, **5.1.2e** <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>; **5.1.2e** **5.1.2e** <**5.1.2e** [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)>

Onderwerp: verzoek beoordeling conceptmemo voor MT E&U + deskundigenrapport AMEO (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.
- het rapport van AMEO 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 Ameo 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 AMEO 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