

**Van:** 5. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** maandag 21 maart 2022 11:19  
**Aan:** 5.1.2e5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5 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>; 5.1.2e 5.1.2e  
 <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e  
 <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1. 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

**Onderwerp:** aangekondigde dagvaarding in bergingendossiers. Adviesverzoek.  
**Urgentie:** Hoog

Dag collega's,

Er ligt een adviesverzoek bij TAG en JZ over de "bergingendossiers". De 5.1.2e heeft aangekondigd de gemeente te gaan dagvaarden als er niet uiterlijk eind maart een standpunt wordt ingenomen. E&U acht de kans op een juridische procedure mede groot, omdat de gemeente al eerder heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben en ook omdat er nu een dagvaarding klaar zou liggen. Dinsdag 29 maart moet het MT E&U besluiten om het al dan niet tot een procedure te laten komen. Graag zouden we daarvoor advies van JZ en TAG ontvangen.

De kern van de zaak geef ik hierna graag weer, omdat die uit de eerder gestuurde stukken onvoldoende naar voren komt:

#### Wat zijn bergingendossiers:

Bergingendossiers zijn alle dossiers waarbij een berging als woonruimte gebruikt gaat worden. Het gaat in de dossiers waar nu een dagvaarding over dreigt, alleen om bergingendossiers waarbij een extra woning wordt gecreëerd.

#### Casus:

In de erfpachtbestemming (in de akte) is alleen het aantal woningen vermeld. De ruimten op zolder worden niet apart benoemd in de erfpachtbestemming.

- In veel gevallen bevat de WOZ gedetailleerdere gegevens dan hetgeen wat in de akte staat. Zeker ten aanzien van omschrijvingen van aanwezige aanhorigheden (losstaande bergingen, inpandige/uitpandige parkeervoorzieningen) of nadere sub omschrijvingen van de binnenruimtes (zolder, kelder, berging).

Op de bovenste verdieping (de zolder) van het gebouw bevinden zich ruimten die op grond van de beschikbare WOZ-gegevens in gebruik zijn als berging(en).

Aan de erfpachter is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuwe zelfstandige woning op de bovenste verdieping (zolder).

Het standpunt van 5.1.2e luidt als volgt:

"Kern van deze zaken is de zeer lage waardering van zolderverdiepingen, waardoor een canonverhoging onevenredig hoog uitvalt. De gemeente waardeert deze zolderverdiepingen als bergingen. Bij berekening van de meerwaarde en toepassing van de ABCD-formule dient de gemeente uit te gaan van de contractuele afspraken, de bestemming volgende de akte. "

Primair is er onenigheid over de te hanteren woningkenmerken ten behoeve van de waardering van de huidige situatie. Specifiek ten aanzien van de woningmeters (m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte) en de aanwezigheid van berging ruimtes binnen de woning.

- Voor de betreffende woningen geldt dat de WOZ-waarde structureel uitgaat van de aanwezigheid van één bergingruimte per woning.

- Voor de grondwaarde meerwaarde berekening is voor de huidige situatie/waarde uitgegaan van de WOZ-objectkenmerken en dat de zolders bergingen zijn. Voor bergingen geldt dat er een vaste stuks-waarde wordt gehanteerd van ca. € 4.000,-. Het waarderen van de woning waarbij een woningdeel wordt gekenmerkt als berging leidt hiermee tot een lagere waarde, ten opzichte van een woningwaardering uitgaande van 100% van wonen. Zie onderstaand rekenvoorbeeld voor een nadere toelichting.<sup>1</sup>

scenario	woning met berging (kamer van 15 m <sup>2</sup> = 1 berging		100% wonen
	m <sup>2</sup> GBO		65,00
berging		1,00	-
Waarde per m <sup>2</sup> GBO	€	5.000	€ 5.000
Waarde per berging	€	4.000	€ 4.000
Waarde totaal		€ 329.000	€ 400.000

- De erfpachters geven aan dat de WOZ-objectkenmerken en definiëring van de zolderruimte als berging onjuist is en dat voor de bepaling van de huidige waarde uitgegaan dient te worden van 100% wonen. Het hanteren van dit uitgangspunt leidt tot een hogere waardering voor de huidige situatie en een kleiner verschil in waardering tussen de huidige en nieuwe situatie (in verband met de bestemming- en bebouwingwijziging en aanpassing van de akte en canon, hierbij geldt dat een groter verschil in waardering leidt tot een grotere aanpassing van de canon. Andersom geldt dat als er sprake is van een kleiner verschil tussen huidig en nieuwe waarde dat de bijstelling van de canon ook beperkter is).
- Normaliter wordt bij een geschil ten aanzien van de WOZ-objectkenmerken de akte gehanteerd als verificatiemiddel. De betreffende akte van erfpachter is echter onvolledig en hierin ontbreekt een omschrijving van zowel de m<sup>2</sup> GBO en een omschrijving van de bergingen.
  - NB: Hierbij dient wel aangeduid te worden dat het ontbreken van een berging omschrijving in de akte niet zonder meer betekent dat er geen bergingen aanwezig zijn. Als voorwaardelijk wordt gesteld dat een akte een dergelijke omschrijving moet bevatten, ten behoeve van de bruikbaarheid van de WOZ, dan leidt dit mogelijk tot een situatie waarin veel WOZ-waarden onbruikbaar zijn en dat grote aantallen reeds gepasseerde overstapakten gebaseerd zijn op een verkeerde waarde.
  - NB: interessant is om op te merken dat de laatste CHET voor deze specifieke akte niet heeft geleid tot een aanvulling van de ontbrekende objectkenmerken.
- De WOZ-objectkenmerken worden gebaseerd op verschillende bronnen: bouwtekeningen, verkoop-/verhuuradvertenties, bezwaren van belanghebbenden en in bepaalde situaties wordt expliciet aan de belanghebbende gevraagd om de objectkenmerken te controleren/valideren (bijvoorbeeld net na een transactie/transport). De WOZ kent hiermee diverse mechanismen om de koppeling van de WOZ-objectkenmerken aan de feitelijke situatie te borgen.

### Kernvraag

Welke vierkante meters zijn leidend zijn voor het bepalen van de meerwaarde van de extra woning?

<sup>1</sup> Conform de methodiek van Dienst Belastingen is de omvang van de berging niet van invloed op de waarde. Een berging van 5 m<sup>2</sup> of van 20 m<sup>2</sup> krijgen in beide gevallen een gelijke stukswaarde. De stukswaarde kan daarentegen wel variëren en is afhankelijk van de locatie waar de te waarderen woning/berging is gesitueerd.

**Ontbrekende kernvraag: wat te doen in situaties waarin de akte onvolledige is en hieruit niet exact te herleiden is wat de toegestane bebouwingen zijn? En in verlengde hiervan de akte onbruikbaar is als verificatiebron/-middel ten behoeve van het vaststellen van de juiste uitgangspunten?**

Op deze vraag is van toepassing het beleid Bestemmings- en bebouwingwijziging en ook het Beleid wijziging splitsing.

Het staat buiten discussie dat er sprake is van een bestemmingswijziging van x naar y woningen. Bij gesplitste rechten is er bovendien sprake van een wijziging splitsing.

Het beleid bestemmings -en bebouwingwijziging zegt in artikel 4.1. dat als in de erfpachttakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging

De vraag is dan:

- Is de maximaal toegestane bestemming en/of bebouwing in de akte vastgelegd?
- Zo nee, wat is dan de (bron van de) feitelijke situatie?
- Komt de WOZ-waardering hiermee overeen en zo nee, wat gaat dan voor? Binnen E&U wordt op dat punt gewezen op pagina 6 eerste alinea van bijgaande memo. Voor mij is niet duidelijk wat die passage zou toevoegen aan het hiervoor genoemde beleid.

Mijn (graag door TAG te toetsen) veronderstellingen zijn bij het beantwoorden van de kernvraag:

- Een berging is geen zelfstandig erfpachtbestemming. Een berging kan onderdeel uitmaken van een woning. M.a.w. de aanwezigheid van een berging staat de bestemming woning niet in de weg.
- We bepalen de oppervlakte van een woning op grond van gebruiksoppervlaktes (GBO).
- Of een berging onderdeel uitmaakt van een woning is dus wel van belang voor de oppervlakte van een woning in GBO's. Een berging maakt wel onderdeel uit van de BVO's, maar niet van de GBO's
- We bepalen de waarde van een woning op basis van de WOZ-waarderingsmethodiek. Dit is niet in strijd met elkaar (met het voorgaande punt) omdat de aanwezigheid van een berging van invloed is op de waarde van een woning.
- (mede) Omdat de waarde van de bergingen in de oude situatie niet nul mag zijn, hanteren we bij het bepalen van de meerwaarde de stukwaarde overeenkomstig de WOZ-waardering.

Ik constateer dat bij het uitwerken van de kernvraag uitmaakt of je kijkt naar de bestemming en oppervlakte van het onderliggende recht of alleen naar de bestemming en oppervlakten van de 4 appartementsrechten die er al zijn, of naar beide. Ik constateer ook de erfpachter de oppervlakten in de bestaande situatie door (eerst alleen) wijziging splitsing van de bestaande 4 woningen kan manipuleren. Dan worden alleen de nieuwe vierkante meters per appartementsrecht in een akte vastgelegd en daarmee leidend voor wat betreft de vierkante meters per appartementsrecht. De canon wijzigt dan niet want er is dan geen bestemmingswijziging. Hier heb ik veel mee geworsteld. Ik werk dat hier nu niet uit.

#### Ons advies

Binnen E&U wordt nu verondersteld dat ons advies zou moeten zijn dat bij discrepantie tussen de WOZ-administratie, de bestemming en de feitelijke situatie, uitgegaan dient de worden van de feitelijke situatie. Dit betekent, nu de erfpachter stelt dat de ruimten feitelijk gebruikt worden als woonruimte, dat de bergingen per m<sup>2</sup> voor woonruimte worden gewaardeerd en niet voor € 4.000 per berging.

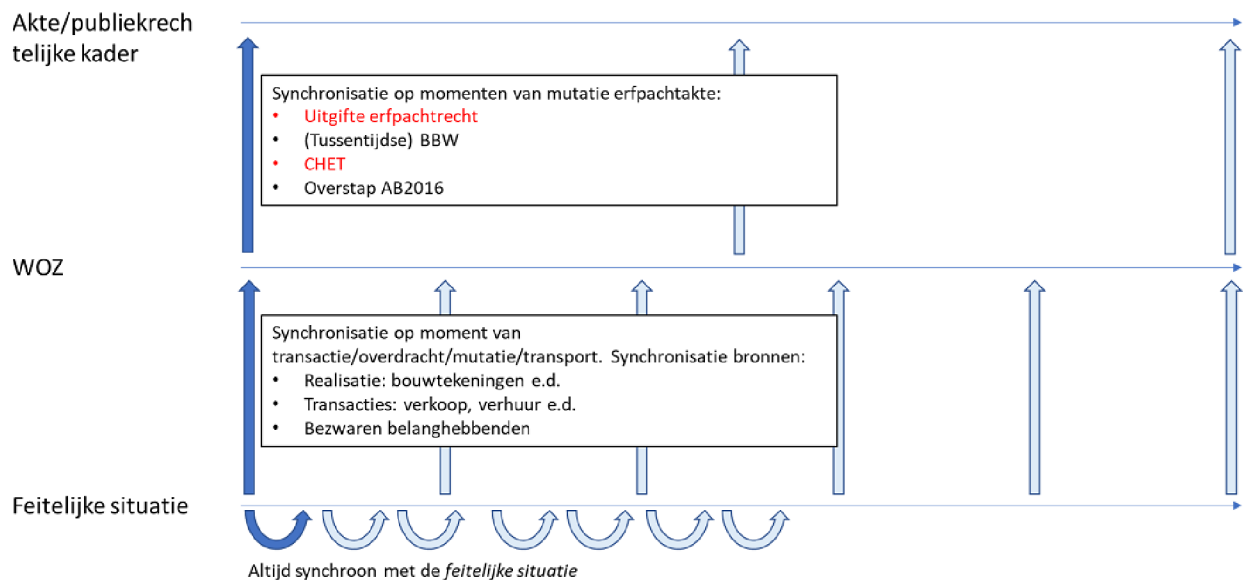
Ik kan dit persoonlijk nog niet sluitend onderbouwen en veronderstel dat dezelfde discussie ook speelt als de ruimten niet feitelijk gebruikt worden als woonruimte.

Ten aanzien van de grondwaardebepaling geldt dat er drie mogelijk bronnen zijn waarop de berekeningsuitgangspunten op worden gebaseerd, dit zijn volgordelijk:

- Gebouwgegevens opgenomen in de WOZ-administratie
- Gebouwgegevens opgenomen in de erfpachtakte
- Gebouwgegevens conform de feitelijke situatie

In de regel geldt dat er altijd een mate van afwijking is tussen de drie benoemde bronnen. Afwijking ontstaat doordat er sprake is van afwijkende synchronisatie momenten en het informatieniveau wat wordt vastgelegd. Het hanteren van bovenstaand advies, *bij sprake van discrepantie tussen WOZ en akte uitgaan van de feitelijke situatie*, leidt hiermee al gauw tot het resultaat dat in alle gevallen gewerkt zal moeten worden met een opgave van de erfpachter.

De bruikbaarheid van de WOZ-objectkenmerken is gebonden aan de vergelijkbaarheid ten aanzien van de akte (hiervoor geldt een bepaalde bandbreedte waaronder de 5% / max. 5 m<sup>2</sup> afwijkingsmarge ten aanzien van de GBO). In verband met de bergingendossiers geldt dat de akte onvolledig is en dat de controles niet uitgevoerd kunnen worden, dit zou echter niet moeten leiden tot de onmiddellijke diskwalificatie van de WOZ.



### TAG advies

TAG stelt voor om in situaties waarin de akte onbruikbaar is altijd uit te gaan van de WOZ-objectkenmerken:

- In een situatie waarin de akte onvolledig is en daarmee onbruikbaar, is de enige objectieve en gevalideerde bron de WOZ.
- De WOZ bevat mechanismen waarmee wordt beoogd om de WOZ-objectkenmerken een weerspiegeling te laten zijn van de feitelijke situatie.
  - De WOZ-objectkenmerken zijn altijd gestoeld op feitelijke documentatie en omschrijving van het onderhavige object (bouwtekeningen, verkoop-/verhuuradvertenties) en zijn afkomstig van de belanghebbenden (direct dan wel indirect).
- Afwijkingen tussen de WOZ en akte zijn eerder regel dan uitzondering. Dit komt met name door de afwijkende detail-/informatieniveau tussen de WOZ en akte en de momenten waarop deze bronnen worden geactualiseerd met de feitelijke situatie. De WOZ bevat in de regel

gedetailleerdere gegevens van woningen en een hogere actualisatie frequentie van de woninggegevens dan een akte. Dat een akte geen subspecificering bevat van de woninggebonden ruimtes is hiermee geen grondslag om aan te tonen dat de WOZ onbruikbaar is.

- Erfpachters hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken onjuiste WOZ-objectkenmerken. Bij een gegrond bezwaar worden de objectkenmerken aangepast en kunnen deze ook dienen voor de grondwaardeadviesering.
  - NB: Een dergelijk traject is ook doorlopen voor één van de bergingendossiers die **5.1.2e** vertegenwoordigen (Patroclosstraat **5.1.2e**). In dit dossier is door erfpachter bezwaar gemaakt op de objectkenmerken. Onjuistheid van de objectkenmerken is aangetoond middels historische bouwtekeningen. Op basis van de aangeleverde documentatie heeft Dienst Belastingen de kenmerken aangepast.

Graag ontvangen we zo spoedig mogelijk, graag uiterlijk donderdag 24 maart het advies van TAG en JZ. Voor nader overleg ben ik graag bereikbaar, eventueel kan ik samen met **5.1.2e** voorbeeldgevallen aanleveren.

Alvast hartelijk dank,  
Met vriendelijke groet,

**5.1.2e** **5.1.2e**