

0116

From: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Sent: Tue 3/22/2022 3:27:38 PM
Subject: RE: aangekondigde dagvaarding in bergingendossiers. Adviesverzoek.
Received: Tue 3/22/2022 3:27:39 PM

Hoi [redacted],

Qua ABCD-formule heb je helemaal gelijk.

Maar het kan wel verhelderend zijn, om te kijken of (en hoe) die berging destijds bij de uitgifte was meegenomen in de berekening. Voor het volledige beeld [redacted] het dus mogelijk wel nuttig zijn...

Groet,

[redacted]

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

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 15:21

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

Onderwerp: FW: aangekondigde dagvaarding in bergingendossiers. Adviesverzoek.

Hoi [redacted],

Is het naar jouw mening zinvol om in het bergingendossier te kijken naar historische berekening van de grondwaarde bij uitgifte, om de reden die [redacted] hieronder aangeeft.

Gezien de ABCD-formule die niks met historische waarden doet en de bestemming in de akte, denk ik dat het (afgezien van eigen inzicht er in) geen nut heeft. Denk jij daar ook zo over?

Mvg,

[redacted]

Juridisch beleidsmedewerker

Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

[redacted]

[redacted]@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]@amsterdam.nl

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

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 9:33

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

Onderwerp: RE: aangekondigde dagvaarding in bergingendossiers. Adviesverzoek.

Hi [redacted],

Naar mijn idee is wel van belang hoe de canon oorspronkelijk is berekend, omdat daaruit af te leiden is welke prijzen zijn gehanteerd voor wonen en berging en dus of daar verschil in heeft gezeten. Op die manier hebben we inzicht waar de huidige canon op is gebaseerd.

Groeten, [redacted]

[redacted]

[redacted]

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

Verzonden: maandag 21 maart 2022 16:11

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

Onderwerp: RE: aangekondigde dagvaarding in bergingendossiers. Adviesverzoek.

[redacted]

Bedankt voor je reactie.

[redacted]

[redacted] gaat de informatie morgen aanleveren. In principe is die informatie al beschikbaar en geordend.

Alleen hoe de canon voor de huidige bestemming oorspronkelijk tot stand gekomen (de berekening daarvan), zal slechts in uitzonderingsgevallen nog beschikbaar zijn. Ik heb met [redacted] besproken dat we naar die gegevens pas op zoek gaan als het echt nodig

752703

Ik zelf denk dat het daarvan niet moet afhangen, nu die informatie in het gros van de (toekomstige) gevallen niet beschikbaar zal zijn. In de gevallen dat die informatie wellicht wel beschikbaar is vraag ik me af waarom het precies van waarde zou kunnen zijn. Is dat voor het totaalbeeld of dient het een meer specifiek doel? Het zou veel extra uitzoektijd kosten, dus vandaar dat ik deze vraag nu opwerp.

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

Verzonden: maandag 21 maart 2022 12:11

Aan: 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 @amsterdam.nl>

CC: 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 @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: RE: aangekondigde dagvaarding in bergingendossiers. Adviesverzoek.

Hoi 5.1.2e,

Naar aanleiding van jouw onderstaande mail en je mail van vorige week over de door 5.1.2e aangekondigde dagvaarding denk ik dat het goed is om ons nu te concentreren op de dossiers die onderdeel zullen uitmaken van de dagvaarding. De rest van de notitie en de overige casussen moeten we denk ik dan even buiten beschouwing laten (wetende dat een beslissing in de betreffende dossiers ook iets kan betekenen voor andere gevallen in de notitie).

Lastig vind ik wel nog steeds dat ik niet duidelijk in beeld heb waar we het nu over hebben, ook niet als we alleen naar de dossiers kijken waar 5.1.2e bij betrokken is. Hoeveel dossiers betreft dit? Is er een overzicht van wat er bij deze erfpachtrechten in de akte staat (letterlijke tekst)? Zijn de berekeningen bestemmingswijziging voor deze dossiers beschikbaar? Hoe is de canon voor de huidige bestemming oorspronkelijk tot stand gekomen (is de berekening daarvan nog te achterhalen)?

Overigens merk ik wel op dat het standpunt van de heer 5.1.2e dat wij uit moeten gaan van de bestemming in de akte, in principe niet vreemd voorkomt. Echter, om hier goed over te adviseren, hebben we echt meer inzicht nodig. Ik begrijp dat dit niet het gewenste antwoord is, maar het lukt 5.1.2e en mij op basis van de beschikbare informatie niet om een advies te formuleren. Is de hierboven vermelde informatie over de betreffende dossiers voor handen?

Groeten, 5.1.2e

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

Verzonden: maandag 21 maart 2022 11:19

Aan: 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 @amsterdam.nl>

CC: 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 @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: 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:

752703

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:

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

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."

Kernvraag

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

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 erfpachtakte 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 g.o's.
- Of een berging onderdeel uitmaakt van een woning is dus wel van belang voor de oppervlakte van een woning in g.o's. Een berging maakt wel onderdeel uit van de bvo's, maar niet van de g.o'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 te worden van de feitelijke situatie. Dit betekent, nu de erfpachter stelt dat de ruimten feitelijk gebruikt worden als woonruimte, dat de bergingen per m² 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.

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**

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

0116

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