

Notitie Bergingen fase 2

Aan

5.1.2e

5.1.2e

en

5.1.2e

5.1.2e 2€

5.1.2e

5.1.2e

nu afwezig)

Kenmerk

Datum

Onderwerp

Bijlagen

Aanleiding

Enige maanden geleden is er afstemming geweest over dossiers waarbij ten koste van een of meer bergingen een woning werd gevormd en de oude bestemming moest worden gewaardeerd. Gezien de omvang van de problematiek is besloten om het op te knippen in 2 fasen. In fase 1 is ervoor gekozen om de problematiek voor wat betreft ongesplitste erfpachtrechten te behandelen. Het voorbeeldossier betrof een ongesplitst recht (Patroclosstraat 5.1.2e). We hebben toen het beleid toegepast dat de bestemming en bebouwing in de akte leidend zijn en indien deze informatie niet is vastgelegd, uitgegaan moet worden van de feitelijke situatie. En de feitelijke situatie is de situatie ter plaatse.

In fase 2 van de problematiek willen we ons toespitsen op erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten, waarbij ook ten koste van bergingen een nieuwe woning wordt gevormd.

De vragen die we willen voorleggen zijn:

- is "berging" een zelfstandige bestemming?
- hoe dient in de concrete voorbeelden in deze notitie de bergingen in de "oude situatie" te worden beschouwd?
- In welke mate is de WOZ-administratie leidend?

Voorbeeld 1

- Van Ostadestraat 5.1.2e te Amsterdam 5.1.2e
- Betreft een voormalig corporatierecht (AB1998)
- Bij de uitgifte wordt afgerekend met een vaste prijs per m² voor sociale huurwoningen. Bij een conversie of CHET wordt per sociale huurwoning afgerekend.
- Gesplitst in 14 appartementsrechten: 1 bedrijfsruimte, 7 woningen en 6 bergingen
- De bergingen zijn krachtens opgave van de erfpachter in gebruik als woonruimte.
- Volgens de WOZ-administratie is het erfpachtrecht een woning en een berging
- Het betreft een voormalig corporatierecht. Om praktische redenen worden bergingen afzonderlijke appartementsrechten.
- Ten aanzien van de bergingen is in de aanbidding en splitsingsakte de volgende bepaling opgenomen

In dit dossier vindt de volgende wijziging plaats (vgl. bijlage splitsingstekening oud en nieuw):

De bergingen met indexnummer A12, A13 en A14 zijn in de wijzigingen binnen het complex betrokken. Berging A12 wordt toegevoegd aan woning A8 op derde verdieping en dit wordt A15. De appartementsrechten A13 en A14 hoorden bij A4 en A6 en worden samen 1 nieuwe woning.

De vraag die we – m.b.t. voormalige corporatierechten voorleggen - splitst zich toe op de vraag hoe de "oude bestemming" moet worden gewaardeerd. Om dat goed in beeld te krijgen nemen we jullie mee in de volgende stappen.

- a) Hoe zou de oude bestemming worden gewaardeerd als het recht niet gesplitst was?

Dit is een puur theoretische situatie omdat het hier een voormalig woco-recht betreft. Zou er niet zijn gesplitst dan viel het gehele recht onder het woco-regime. Juridisch zou er een bestemmingswijziging plaatsvinden van 4 naar 5 (sociale huur) woningen. Indien bij particuliere rechten een dergelijke wijziging plaatsvindt ten aanzien van koopwoningen hebben we onlangs vastgesteld dat als de oppervlakte per woning niet is vastgelegd, gezien de bestemming "koopwoningen" in de akte alle vierkante meters binnen de bestaande bebouwing gewaardeerd moeten worden als woonvierkantemeters. De "bergingen" zouden hier dan dus in de oude situatie als woonvierkantemeters gewaardeerd zijn.

- b) Wat gebeurt er bij de splitsing?

Bij de splitsing heeft zich de specifiek voor woco-rechten reguliere situatie voorgedaan dat de bestemming weliswaar was 4 sociale huur/koopwoningen, maar dat voor de bestaande bergingen zelfstandige appartementsrechten zijn gevormd. Bij voormalige sociale huurwoningen komt dit veel voor omdat men bij niet eerder dan bij verkoop een woning aan een berging heeft willen koppelen.

Per woning en per berging is in de akte (onder verwijzing naar bijlage A bij de aanbieding) een oppervlakte vastgelegd.

- c) Wat is de meerwaarde nu er ten koste van 2 bergingen een extra woning wordt gevormd.

Vragen die hier spelen:

- Het is duidelijk dat er hier sprake is van een bestemmingswijziging in die zin dat er een extra woning wordt gevormd. Echter, wat is hier de "bestemming" in de oude situatie?
- Is bij de splitsing de bestemming gewijzigd van 4 koopwoningen, naar 4 koopwoningen en 4 bergingen? Of is dit voor wat betreft de erfpachtbestemming slechts een splitsing en niet meer dan dat?
- Indien bij de splitsing de bestemming in de oude situatie 4 koopwoningen is gebleven, hoe moet dan de oude situatie worden gewaardeerd? Is het hierbij van belang dat bij de splitsing "obligatoir" de oppervlakte van de woningen en bergingen zijn vastgelegd?
- Indien de bestemming is gewijzigd in x woningen en x bergingen, hoe moet dan de oude situatie worden gewaardeerd? Is het hierbij van belang dat bij de splitsing de oppervlakte van de woningen en bergingen zijn vastgelegd?

Ten aanzien van deze vragen veronderstellen **5.1.2e** en **5.1.2e** :

Ad 2. We veronderstellen dat de bestemming bij de splitsing niet is gewijzigd en 4 sociale huur/koopwoningen is gebleven. De tweede hiervoor bedoelde bepaling over de bergingen betreft geen bijzondere bepaling die bedoeld is om de bestemming van de appartementsrechten

A-9 t/m A-14 zelfstandig vast te leggen. In deze bepaling wordt alleen aan de woningcorporatie een verbod opgelegd om de bergingen los te vervreemden.

Ad 3. Dit vinden we lastig. In hoeverre moet het vastleggen van de oppervlakten bij de splitsing als een "obligatoire bestemmingswijziging" worden gezien? We denken dat bij de splitsing "obligatoir" de oppervlakte van de woningen en bergingen is vastgelegd als inperking van de bestemming "4 sociale huur/koopwoningen". De oppervlakten uit de splitsingsakten worden immers ook bij overstap vastgelegd. In theorie zou je dan "obligatoir" kunnen/moeten vaststellen dat bij het vormen van een extra woning de woonvierkante meters worden uitgebreid ten koste van bergingen vierkante meters. Die woonvierkante meters hebben een hogere waarde dan de bergingenvierkantemeters. Vgl. de WOZ-waardering.

We zijn echter zonder dit nog helemaal sluitend te kunnen onderbouwen van mening dat de "bergingen" hier in de oude situatie als woonvierkante meters moeten worden gewaardeerd omdat de bestemming voor splitsing 4 huur/koopwoningen was zonder vastlegging van vierkante meters en dus de gehele bebouwing toen nog volledig kon worden opgevuld met woonvierkante meters. Dit misschien mede gelet op de achterliggende historie van woco-rechten, waarin financieel steeds per woning met de corporatie is afgerekend.

Voorbeeld 2: Splitsing in appartementsrechten onder toepassing van notitie verdeelsleutel

Bij verdeling op m² gaat notitie uit van volledige woonvierkante meters. Er kan ook verdeeld worden op WOZ.

Voorbeeld 3 Wijziging van ondergeschikt belang

Dossier: E@

Erfpachtbestemming appartementsrecht: koopwoning met berging

De erfpachter betreft de berging bij zijn woning. In de oude situatie was de woning 50 m² go en in de nieuwe situatie is de woning 70 m² go. Formeel gezien zou de bestemming gewijzigd moeten worden naar koopwoning. In de praktijk wordt dat niet gedaan omdat het een wijziging van ondergeschikt belang is. De erfpachter krijgt privaatrechtelijk toestemming om de splitsing in appartementsrechten te wijzigen.

Voorbeeld 4 deelobject "woningdeel overig"

Dossiers: Lekstraat 5.1.2e en Lekstraat 5.1.2e

Erfpachtbestemming: Vier afzonderlijke woningen, elke woning mag slechts worden bewoond door één gezin 5.1.2e

Bestemmingswijziging van 4 naar 5 woningen.

In beide dossiers zijn op de zolderverdieping feitelijk bergruimtes aanwezig. Erfpachters gaan deze ruimte omzetten naar een zelfstandige woning. In beide dossiers is de WOZ-administratie aangehouden en geadviseerd. Er is gebleken dat de WOZ-administratie bij bepaalde rechten uitgaan van een deelobject "woningdeel overig". In onderstaande screenshots geeft TAG een toelichting op dit deelobject. Overigens is dit een nieuw variant in de WOZ-administratie.

Woningdeel overig gebruikt belastingen als de go's niet volwaardig zijn door beperkte stahoogte etc. Deze voorwaarden staan volgens mij in de fotowijzer. Het zijn dus wel go's, en geen berging, maar de go's zijn minder waard dan de go's van de woning.

De WOZ is bruikbaar als de go's niet/ nauwelijks afwijken ondanks dat deelobjecten wel afwijken. De deelobjecten "corrigeren" wij pas al daar iets mee gebeurt. Bijv. afsplitsen van bergingen die niet opgenomen zijn in de WOZ. Dakterrassen die wijzigen en niet zijn gewaardeerd etc.

Er gaat volgens mij iets mis bij de interpretatie van de zolders. De waarderingskamer hanteert een aantal regels met betrekking tot het WOZ-object. Wanneer spreken we van go's? Er wordt ook onderscheid gemaakt in de go's tussen wat gerekend wordt aan het deelobject wonen en anderzijds, bergingen en woningdeel overig. Dit laatste spreekt over go's en wordt per m² meter berekend en is anders dan bij bergingen die per stuk gaan. Het heeft niet alleen te maken met het gebruik, maar met de stahoogte, grootte, toetreding vanuit de trap en daglichttoetreding. Dat heeft allemaal gevolgen voor de waardering. Daar zegt een bestemming in de akte niets over. Er worden hier twee dingen door elkaar gehaald. Het feit dat Belastingen de zolders wel als go's ziet, maar als woning deel overig heeft dus te maken met de bouwkundige staat. In de oppervlakte zie je dat er weinig verschil is en dan is de WOZ-waarde m.i. bruikbaar. De bergingenproblematiek is anders vind ik.

Zodra ik meer info heb over dat "woningdeel overig" zal ik dat met jullie delen. Woningdeel overig komt ook in souterrains voor en is heel anders dan een "berging" waarvan we zeggen dat het alleen kan dienen als bergruimte. Laten we even wachten op de aanvullende info en voor nu deze twee dossier on hold zetten.

Woningdeel overig zoals ik eerder heb aangegeven kan hier duiden op volwaardige go's met een afwaardering doordat er bouwkundig andere criteria gelden dan voor het woongedeelte met code 1100. Nogmaals dit is anders dan een berging op zolder, die gaan per stuk en niet per m². Wij volgen belastingen voor wat betreft het waardenen tenzij... en ik vind dat die tenzij hier niet opgaat. Ik heb deze casussen voorgelegd aan de waarderingskamer. Ik wacht nog even op een reactie van de waarderingskamer voordat we 100% weten hoe we dit gaan afhandelen.

In geval van woonbestemmingen is de bouwkundige staat van een bepaalde ruimte nimmer van belang geweest voor de grondwaardebepaling bij Erfpacht. De concrete vraag in deze gevallen is: